

---

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

promossa da:

contro:

**N° Gen. Rep. 30/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

**Giudice Delle Esecuzioni: Dr.ssa Vincenzina ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Agronomo Filippo Rispoli  
**Codice fiscale:** RSPFPP55C25A783S  
**Email:** m.tretola@edicomsrl.it  
**Pec:** f.rispoli@epap.conafpec.it

---

## PREMESSA

---

Quale C.T.U. nella procedura esecutiva n°30/2019 R.E. tra [REDACTED] creditore procedente, e [REDACTED] debitori, con decreto del 19 ottobre 2024 la G.E., dr.ssa Vincenzina ANDRICCIOLA, mi invitava a:

*depositare un unico elaborato peritale esaustivo e completo di tutti gli allegati e che non rinviasse ai precedenti già depositati, nonché a chiarire se per il lotto n.1 composto da n.17 particelle le stesse siano intercluse ovvero quali siano le modalità per consentirne l'accesso e i titoli costitutivi di eventuali diritti di passaggio.*

La presente relazione tecnica, pertanto, è un rinnovato elaborato peritale, comprensivo di tutti i pertinenti allegati e che riporta anche i chiarimenti già richiesti dal professionista delegato Avv. Silvia PANELLA nonché dalla precedente G.E. dr.ssa Valeria PROTANO.

## ALLEGATI

- 1) Visura catastale storica delle particelle esegutate.
- 2) Mappe catastali dei fondi.
- 3) Planimetrie dei fabbricati rurali.
- 4) Sovrapposizione immobili su immagini satellitari (*Google earth*).
- 5) Ispezioni ipotecarie.
- 6) Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di S. Giorgio la Molara e Molinara.
- 7) Tabelle dei valori agricoli medi (VAM) e dei valori fondiari medi (VFM).
- 8) Concessione edilizia n.3087 del 16/08/2002.
- 9) Concessione edilizia n.3016 del 07/05/2001.

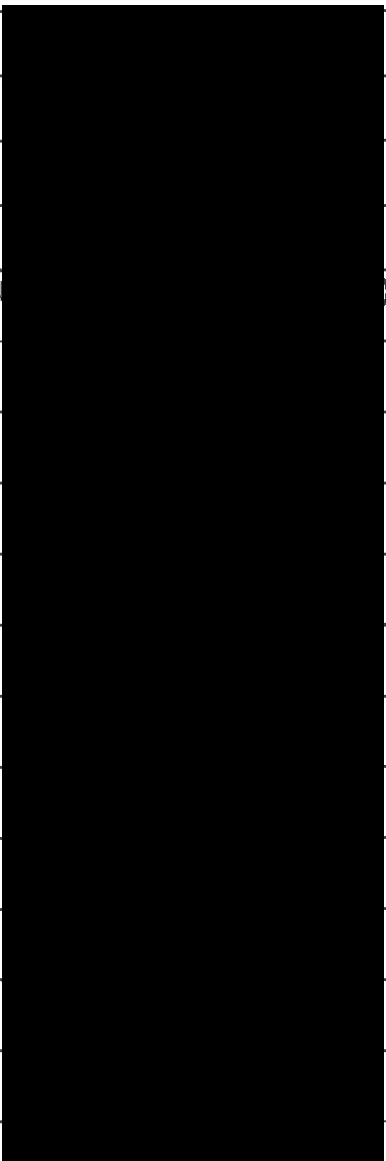
\* \* \* \*

**RINNOVATO E UNICO ELABORATO PERITALE, COMPLETO DI FOTOGRAFIE  
E DI TUTTI GLI ALLEGATI**

❖ **Immobili oggetto di pignoramento**

Gli immobili esegutati sono costituiti da fondi agricoli e fabbricati ubicati nel comune di San Giorgio la Molara (BN) e di soli terreni nel comune di Molinara (BN) che vengono catastalmente così identificati (cfr. all. n°1):

**Comune di San Giorgio la Molara**

<b>titolarità catastale</b>	<b>fg.</b>	<b>p.lla</b>	<b>qualità</b>	<b>cl.</b>	<b>ha</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>
	25	660	C/2	mq. 56			
	24	609	D/10	---			
	24	595	A/2	7,5 vani			
	24	616	C/6	mq.16			
	24	94	inc. prod.	2	0	02	40
	24	615	sem. arb.	2	0	28	80
	24	95	uliv. / vign.	2	0	02	80
	24	484	uliv. / vign.	2	0	11	70
	24	485	inc. prod.	2	0	00	80
	24	496	bosco alto	4	0	06	20
	24	424	uliveto	2	0	29	80
	24	554	uliveto	2	0	02	60
	25	32	uliveto	2	0	16	20
	25	659	semin. 3	---	0	24	84
	10	265	bosco alto	3	0	05	80
10	283	bosco alto	3	0	02	70	
10	358	bosco alto	3	0	07	60	

**Comune di Molinara**

<i>titolarità catastale</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>
	<u>36</u>	<u>123</u>	uliveto	2	0	03	90
	28	238	pasc. arbor.	2	0	15	90
	28	242	pasc. arbor.	2	0	09	80

Riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai comproprietari e al creditore procedente, la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara. Non è necessario aggiornare il catasto in quanto la particella è regolarmente individuata (cfr. all. n°1); si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione. Evidenzio, altresì, che nell'allegato n°2 sono state accluse le mappe dei terreni, nell'all. n°3 la planimetria dei fabbricati come da misurazioni acquisite in sede di accertamento tecnico e, infine, nell'all. n.4 è stata effettuata la loro sovrapposizione sulle immagini satellitari tratte da *Google earth*.

\* \* \* \*

---

**STATO E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

---

**❖ TERRENI - San Giorgio la Molara (cfr. all. n°1)****• Fg. 10, p.lla 265**

Il fondo, esteso mq.580, è ubicato alla contrada *Orsara* ed è immediatamente contiguo alla omonima strada comunale. Esso presenta una forma sub-trapezoidale e ha una giacitura in pendenza; il soprassuolo arboreo è costituito da essenze boschive costituite in prevalenza dal gen. *Quercus*.

**• Fg. 10, p.lla 283**

Il fondo, esteso mq.270, è ubicato alla contrada *Orsara* ed è anch'esso immediatamente contiguo a una strada interpoderale. L'area presenta una forma triangolare e ha una giacitura in pendenza; il soprassuolo arboreo è costituito da essenze boschive costituite in prevalenza dal gen. *Quercus*.

**• Fg. 10, p.lla 358**

Il fondo, esteso mq.760, è ubicato alla contrada *Orsara* ed è immediatamente contiguo a una strada interpoderale. Esso presenta una forma sub-trapezoidale e ha una giacitura in pendenza; il soprassuolo arboreo è costituito da essenze boschive costituite in prevalenza dal gen. *Quercus*.

**• Fg. 24, p.lla 424**

Il fondo, esteso mq.2.980, ubicato alla contrada *Vallone de Fore*, presenta una forma sub-trapezoidale e ha una giacitura in pendenza (20% circa) in direzione ovest; il soprassuolo arboreo è sostanzialmente incolto, con una fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea. E' presente, comunque, una decina di piante di olivo.

**• Fg. 24, p.lla 496**

Il fondo, esteso mq.620, è ubicato alla contrada *Vallone de Fore* e presenta una forma sub-rettangolare con una giacitura in moderata pendenza in direzione ovest. Il soprassuolo arboreo è costituito per 2/3 circa da una fitta vegetazione arbustiva spontanea

ed arborea; su 1/3 dell'area ritroviamo piante di olivo allo stato regolarmente coltivate.

- **Fg. 24, p.lla 554**

Il fondo, esteso mq.260, è ubicato alla contrada *Vallone de Fore* ed è immediatamente contiguo al nucleo abitativo dei debitor [REDACTED]. L'area presenta una forma sub-rettangolare e ha una giacitura in forte pendenza (40% circa) in direzione N-W; il soprassuolo arboreo è costituito piante di olivo della varietà *Ortice* dell'età stimata di circa sessanta anni che si presentano nel complesso in buone condizioni vegetative.

- **Fg. 24, p.lla 94**

Il fondo, di forma rettangolare, è esteso mq.240 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. L'area, direttamente contigua con la viabilità comunale, presenta una giacitura con pendenza variabile e il soprassuolo arboreo è costituito da una fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea intervallata, solo episodicamente, da qualche pianta di olivo.

- **Fg. 24, p.lla 95**

Il fondo, di forma rettangolare, è esteso mq.280 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. Le caratteristiche oro-agronomiche sono analoghe a contigua p.lla 94: l'area presenta una giacitura con pendenza variabile e il soprassuolo arboreo ha caratteristiche analoghe a quelle descritte per la p.lla 94.

- **Fg. 24, p.lla 484**

Il fondo, di forma rettangolare, è esteso mq.1.170 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. L'area presenta una giacitura con pendenza variabile e il soprassuolo arboreo è costituito da una fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea, con la presenza episodica, di qualche pianta di olivo.

- ***Fg. 24, p.lla 485***

Il fondo, di forma rettangolare, è esteso mq.80 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. L'area presenta una giacitura con pendenza variabile e il soprassuolo arboreo è costituito da una fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea.

- ***Fg. 24, p.lla 615***

Il fondo, di forma sub-quadrangolare, è esteso mq.2.880 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. Il terreno ha una giacitura variamente acclive e può essere classificato come seminativo olivetato con piante arboree comunque poste a dimora carattere sparso.

- ***Fg. 25, p.lla 32***

Il fondo, di forma rettangolare, è esteso mq.1.620 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. L'area presenta una giacitura sostanzialmente pianeggiante e il soprassuolo arboreo è costituito in prevalenza da piante di olivo.

- ***Fg. 25, p.lla 659***

Il fondo, esteso mq.2.484, è di forma sub-trapezoidale ed qualificabile come seminativo. presenta Esso è adiacente, lungo tre lati, a un deposito (p.lla 660) cat.C/2 di mq.56 anch'esso urbanisticamente realizzato con concessione edilizia del 7 maggio 2021. Discrete le generali condizioni manutentive

### ***COMUNE DI MOLINARA (cfr. all. n.1)***

- ***Fg. 36, p.lla 123***

**Ribadendo che la p.lla 123 rientra nel fg.36 di Molinara e non già nel foglio 28 come erroneamente riportato nella relazione notarile, abbiamo che questo fondo, esteso mq.390, è ubicato in posizione direttamente contigua alla strada comunale. Esso presenta una forma rettangolare e ha una giacitura in pendenza; il soprassuolo arboreo è costituito da piante di olivo sparse che si presentano in buone condizioni vegetative.**

- **Fg. 28, p.IIa 238**

Il fondo, esteso mq.1.590, è ubicato alla contrada *Fonte Molara* ed è immediatamente contiguo alla omonima strada comunale nonché al corso d'acqua denominato *Tammaricchio*. L'area presenta una forma irregolare ed è caratterizzata da una pendenza variamente acclive. Il soprassuolo arboreo è costituito da una fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea.

- **Fg. 28, p.IIa 242**

Il fondo, esteso mq.980, è ubicato alla contrada *Fonte Molarda* ed è immediatamente contiguo, lungo il fronte nord, alla omonima strada comunale e, lungo il fronte sud, al corso d'acqua denominato *Tammaricchio*. L'area presenta una forma sub-rettangolare ed è caratterizzata da una pendenza variamente acclive che si sviluppa lungo il suo asse longitudinale. Il soprassuolo arboreo è costituito da una fitta vegetazione arbustiva ed arborea spontanea.

❖ **FABBRICATI - San Giorgio la Molara (cfr. all. n. 3)**

- **P.IIa 595**

### **ABITAZIONE**

Come si può osservare nella foto n.1, il fabbricato consta di due piani: un piano terra e un primo piano. La struttura del fabbricato oggi risulta, nel suo insieme, in modeste condizioni manutentive e di scadente valore architettonico. Il predetto immobile, un tempo fabbricato rurale, venne ampliato con concessione edilizia n.3087 del 13 agosto 2002 (cfr. all. n°5).



➤ **Ubicazione**

Il fabbricato è ubicato in ambito rurale del comune di san Giorgio la Molara, e dista circa quattro chilometri dal suo centro cittadino. Nella zona ove ricade l'immobile vi

è da segnalare, sotto il profilo infrastrutturale, la sola presenza di una viabilità provinciale che comunque passa in posizione direttamente adiacente alla corte pertinenziali dl fabbricato.

➤ **Coerenze del fabbricato (cfr. all. n°2)**

- ✓ *Sul fronte principale (lato N):* p.lla 516;
- ✓ *Sul retro (lato NE):* p.lla 609;

➤ **Caratteristiche generali costruttive**

Struttura portante in muratura ordinaria e laterizi. Solai parte in c.a. e parte in laterizio; muraure in laterizio; copertura a unica falda, con manto di tegole. Tutte e quattro le facciate del fabbricato sono soltanto intonacate e tutti gli infissi così come i portoncini di ingresso sono in alluminio anodizzato. All'interno abbiamo una scala con gradini sormontati da listelli di granito, che porta al primo piano.

➤ **Impianti**

Riscaldamento con termosifoni in ghisa alimentati da un termocamino e la produzione di acqua calda è assicurata dall'alimentazione con bombole di gas.

## PIANO TERRA

Ritornando, adesso, alla consistenza del fabbricato si rimanda alla visione della planimetria acclusa nell'all. n°4 redatta a seguito dell'accertamento tecnico e, a tal proposito, faccio rilevare che le superfici e la disposizione dei vani è aderente a quanto accluso nella concessione edilizia n.3087 del 16/08/2002 (cfr. all. n°5). La superficie convenzionale somma a complessivi mq.140,35 e, in dettaglio, essa consta di singoli vani che vengono qui di seguito analiticamente descritti.

**Ingresso-soggiorno (foto n.2). Mq. 20,00.**

L'accesso a questo unico ambiente avviene tramite un portoncino in alluminio anodizzato. Pareti, solaio e pavimento (con piastrelle quadrate di m.0,40 di lato) in discrete condizioni; l'ambiente è dotato di una finestra e di un termosifone in ghisa. Dal lato destro di questo ambiente si accede alla cucina.



**Cucina (foto n.3).** Mq. 21,00. Presenza, in un angolo, di un termocamino che alimenta in parte il riscaldamento della casa. Pavimentazione c.s., pareti e solaio regolarmente pitturati. Questo ambiente è dotato di autonomo accesso, tramite un portoncino, alla contigua corte del fabbricato. Adiacente a questa cucina insiste un piccolo ambiente rettangolare, con funzione di deposito di mq. 13,00, dotato di una piccola finestra.

**Camera da letto (foto n.4).** Mq. 22,00.

Questo ambiente è collegato per il tramite di un piccolo corridoio con l'ingresso-soggiorno precedentemente descritto. Pareti, solaio e pavimento (con piastrelle quadrate di m.0,40 di lato) in discrete condizioni; l'ambiente è dotato di una finestra con doppi infissi.



## PRIMO PIANO

Tramite una scala interna si accede al primo piano formato dai seguenti ambienti.

**Corridoio (foto n.5).** Mq. 10,15.

Pareti, solaio e pavimento (con piastrelle quadrate di m.0,33 di lato) in discrete condizioni; l'ambiente è dotato di una finestra



**Camera da letto (foto n.6).** Mq. 19,35.

Pareti, solaio e pavimento (con piastrelle quadrate di m.0,33 di lato) in discrete condizioni; l'ambiente è dotato di una porta finestra con doppi infissi che affaccia su un piccolo balcone rettangolare.



**Balcone.** Mq. 2,00 (m.0,87 x m.2,30). Pavimento con piastrelle di m.0,13 x m.0,26.

**Bagno (foto n.7).** Mq. 4,70.

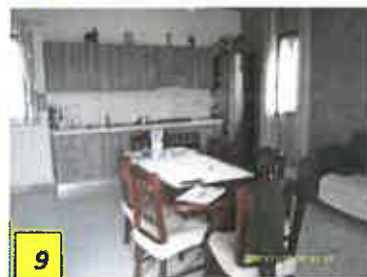
Ambiente dotato di tutti gli igienici; vano doccia con cabina di m.0,70 x m.0,70. Il pavimento è formato da piastrelle rettangolari di cm. 30 x 60 e le pareti sono piastrellate fino all'altezza di m.1,60. Finestra con doppi infissi; termosifone.

**Camera da letto (foto n.8).** Mq. 18,55.

Ubicata sulla destra della scala che porta al piano primo. Pareti, solaio e pavimento (con piastrelle quadrate di m.0,33 di lato) in discrete condizioni; l'ambiente è dotato di una porta finestra con doppi infissi che affaccia su un piccolo balcone rettangolare. Presenza di un termosifone.

**Balcone.**

Mq. 5,40 (m.0,87 x m.6,20). Pavimento con piastrelle di m.0,13 x m.0,26.

**Cucina (foto n.9).** Mq. 32,35.

Pavimentazione con piastrelle quadrate di m.0,33 di lato. Pareti e solaio regolarmente pitturati. Presenza di un termosifone. Questo ambiente è dotato di autonomo accesso, tramite un portoncino, che immette sul balcone precedentemente descritto. La cucina è alimentata con GPL in bombole.

**Deposito (foto n.10).** Mq. 2,50.

In diretta adiacenza all'abitazione, lungo il suo lato sud, insiste un locale deposito in muratura con accesso delimitato da due porte metalliche scorrevoli. Pavimentazione con piastrelle quadrate di m.0,30 di lato. Pareti e solaio solo intonacati. Accesso delimitato da un portoncino metallico. Pareti e solaio solo intonacati.



Deposito/garage (foto n.11). Mq. 19,45.

In diretta adiacenza all'abitazione, lungo il suo lato est, insiste un locale con funzione deposito/garage la cui apertura è assicurata da due porte metalliche scorrevoli.



### **FABBR. ESTERNI, ANNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA (cfr. all. n°3) - P.IIa 609)**

**Stalla (foto n.12).**

Mq. 72,00. Ricovero destinato alla stabulazione di bovini. Struttura portante in muratura ordinaria e laterizi. Solai parte in c.a. e parte in laterizio; murature in laterizio; copertura metallica a unica falda. Il fabbricato, di forma rettangolare, è suddiviso in due diversi ambienti tra loro comunicanti e le loro dimensioni sono utili per ospitare una decina di capi bovini adulti. Lungo l'asse longitudinale della stalla è stata realizzata una mangiatoia in cemento alta circa m.0,80. L'accesso alla stalla è assicurato da un ingresso delimitato da due porte metalliche scorrevoli. Sulle pareti sono presenti alcune finestre tipo vasistas. Le facciate sia interne sia esterne del fabbricato sono soltanto intonacate. Riguardo alla regolarità edilizia la struttura è stata realizzata con concessione n.3016 del 07/05/2001 (cfr. all. n°9).



**Concimaia (foto n.13).** Contigua al lato sud della stalla precedentemente descritta è stata realizzata una concimaia, delimitata da un muretto in cemento di un metro e mezzo circa di altezza. Scadenti le condizioni generali.



**Deposito (foto n.14).** Mq. 100,10.

Quello che oggi viene utilizzato come deposito, originariamente era un ampio stendi-toio per le foglie di tabacco il che ha comportato la successiva scomparsa delle intelaiature di sostegno in legno. La struttura è stata realizzata con pali di cemento e

l'intero ambiente è delimitata da pareti metalliche in lamiera ondulata. Il tetto, anch'esso metallico, è a una falda con leggera inclinazione: lungo un lato abbiamo, infatti, un'altezza di m.5,50 e, su quello opposto, un'altezza di m.6,20. Scadenti le condizioni generali. La struttura è stata realizzata in assenza di qualsiasi concessione edilizia ma inserita all'interno dell'accatastamento cat.D/10.

**Stalla.** Mq. 55,45.

Fabbricato realizzato con blocchi di cemento e travature in legno. Tetto di lamiera, a una falda, retto da travature metalliche. La struttura è stata realizzata in assenza di qualsiasi concessione edilizia ma inserita all'interno dell'accatastamento cat.D/10.

**Locali stoccaggio latte.** Mq. 14,40

Si tratta di due piccoli locali, entrambi in muratura, adiacenti tra loro e contigui alla stalla precedentemente descritta. I due locali sono adibiti allo stoccaggio del latte munto e, infatti, in uno di essi è alloggiata una vasca di refrigerazione del latte. Presenza di una finestra: piastrelle di m.0,25 x m.0,15. Manufatto urbanisticamente regolare.

Presenza di una finestra: piastrelle di m.0,25 x m.0,15. Manufatto urbanisticamente regolare.

**Fienile (foto n.15).** Mq. 66,10.

Struttura moderna, utilizzata per il deposito di rotoballe di fieno. Intelaiatura metallica e tetto, anch'esso metallico, a una falda, con leggera inclinazione: Buone le condizioni generali. Fabbricato urbanisticamente regolare.



**Pollaio (foto n.16).** Mq. 19,35. (p.lla 616)

Struttura in muratura di tufi, transennata, all'ingresso, da due aperture metalliche. Manufatto di altezza inferiore a m.1,80 e, pertanto, non richiede la pertinente concessione edilizia.



\* \* \* \*

I debitori [REDACTED] sono nel pieno possesso degli immobili di cui alla presente procedura esecutiva e riguardo alle

**ispezioni ipotecarie e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento si  
rinvia alla lettura dell'allegato n.5.**

\* \* \* \*

---

## **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI**

---

Nel caso specifico la stima è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato** per cui andrà determinato proprio quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore e che, dunque, si potrà realizzare con maggiore probabilità, rappresentando esso l'equivalenza tra l'utilità del bene e una determinata quantità di moneta. In questo caso, dunque, ho applicato il *procedimento sintetico* che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione dei fabbricati; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza degli stessi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione dei mercati locali per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico dei Comuni di San Giorgio la Molara e Molinara; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione. Fatta questa premessa, da quanto appurato in zona ho avuto modo di constatare che i valori di compravendita di un fabbricato rurale nel comune di San Giorgio la Molara risentono della generale, scarsa dinamicità del mercato, che appare direttamente connessa alla domanda progressivamente calante del bene "terra" con l'aggravante che, nel caso specifico, il modesto comprensorio agricolo (per caratteristiche sia

intrinseche che estrinseche) nel quale i fabbricati sono ubicati va a esaltare ulteriormente tale congiuntura negativa. Del resto anche taluni parametri statistici parlano chiaro: la popolazione del comune di San Giorgio la Molara è passata da n.3.205 unità del gennaio 2001 alle 2.923 del gennaio 2.020 e, analogamente, nel predetto ventennio (più precisamente: gennaio 2008 → gennaio 2018) il reddito annuale medio è passato da € 15.000 a € 11.200! Partendo, dunque, da parametri storici, comunque riferibili agli unici valori immobiliari “registrabili” che sono quelli di fabbricati residenziali, posso affermare che nel 2021 per tali immobili in vendita sono stati richiesti in media tra i 500 e i 550 euro al metro quadrato di superficie abitabile. Ne consegue, in conclusione, che per tutte le motivazioni precedentemente addotte, il più probabile valore al metro quadrato dell’abitazione pignorata si attesti intorno a € 380,00/mq. e quello delle anesse strutture agricole in € 120-150,00/mq. a seconda delle tipologie e del loro stato manutentivo. Per i terreni ho considerato, almeno come punto di riferimento iniziale, i valori riportati nelle tabelle dei valori agricoli medi (VAM) e dei valori fondiari medi VFM). Riguardo alle valutazioni effettuate **evidenzio che quando saranno stati formati i singoli lotti di vendita, verrà applicata, a carico della valutazione di ciascuno di essi, la riduzione del 15% dovuta all’immediatezza della vendita giudiziaria e per l’assenza di vizi come da disposizione del G.E.**

\* \* \* \*

---

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI**


---

**Abitazione e fabbricati rurali – Comune di S. Giorgio la M. (cfr. all. n°3)**

(In rosso gli importi a detrarre a causa degli oneri connessi all'abbattimento e trasporto a rifiuto dei fabbricati abusivi)

- **Fg. 24, p.lla 595**

Sup. convenzionale (balconi al 25% e garage al 50%) = mq.140,35

Più probabile valore di mercato:

$$\text{mq.140,35} \times \text{€ 380,00/mq.} = \text{€ 53.333,00}$$

- **Fg. 24, p.lla 609**

1) Stalla e concimaia (acc.ta D/10):

$$\text{mq.72} \times \text{€ 180,00/mq.} = \text{€ 12.960,00.}$$

2) Locali lavorazione latte e deposito (acc.ta D/10):

$$\text{mq.14,40} \times \text{€ 120,00/mq.} = \text{€ 1.728,00.}$$

2) Fienile (mq.66,10):

$$\text{mq.66,10} \times \text{€ 200,00/mq.} = \text{€ 13.220,00}$$

4) Deposito (mq.100,10) - **Locale da abbattere**; costo abbattimento e trasporto a rifiuto:

$$\text{mq.100,10} \times \text{€ 280,00/mq.} = \text{€ 28.028,00}$$

5) Stalla (mq.55,45) - **Locale da abbattere**; costo abbattimento e trasporto a rifiuto:

$$\text{mq.55,45} \times \text{€ 280,00/mq.} = \text{€ 15.526,00.}$$

- **Fg. 24, p.lla 616**

Ricovero animali di bassa corte (pollaio):

$$\text{mq.19,35} \times \text{€ 100,00/mq.} = \text{€ 1.935,00.}$$

- **Fg. 25, p.lla 660**

Deposito

mq.56,10 x € 200,00/mq.= € 11.220,00

**Sommano: € 50.842,00**

**Terreni – Comune di S. Giorgio la Molara**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superf. (mq.)</i>	<i>€ / mq.</i>	<i>valore (€)</i>
10	265	580	0,80	464,00
10	283	270	0,80	216,00
10	358	760	0,80	608,00
24	94	240	1,00	240,00
24	95	280	1,00	280,00
24	424	2.980	1,00	2.980,00
24	484	1.170	1,00	1.170,00
24	485	80	1,00	80,00
24	496	620	1,30	803,00
24	554	260	1,50	390,00
25	32	1.620	1,60	2.592,00

**Sommano: € 9.823,00**

**Terreni – Comune di Molinara**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>superf. (mq.)</i>	<i>€ / mq.</i>	<i>valore (€)</i>
36	123	390	1,70	663,00
28	238	1.590	0,80	1.272,00
28	242	980	0,80	784,00

**Sommano: € 2.719,00**

---

**FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**


---

**Lotto n°1 - Comune di San Giorgio la Molara (BN)**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>categ.</i>	<i>categ.</i>	<i>consist./mq.</i>	<i>valore (€)</i>
25	660	fabbr. C/2	C/2	56	11.220,00
24	609	fabbr. vari	---	---	<b>- 15.646,00</b>
24	595	fabbr. A/2	A/2	7,5 vani	53.333,00
24	616	fabbr. C/6	C/6	16	1.935,00
24	94	terreno	inc. prod.	240	240,00
24	615	terreno	sem. arb.	2.880	5.760,00
24	95	terreno	uliv. / vign.	280	280,00
24	484	terreno	uliveto	1.170	1.170,00
24	485	terreno	uliv. / vign.	80	80,00
24	496	terreno	bosco alto	620	803,00
24	424	terreno	uliveto	2.980	2.980,00
24	554	terreno	uliveto	260	390,00
25	32	terreno	uliveto	1.620	2.592,00
25	659	terreno	seminat.	2.484	4.223,00
10	265	terreno	bosco alto	580	464,00
10	283	terreno	bosco alto	270	216,00
10	358	terreno	bosco alto	760	608,00

**Sommano: € 70.648,00**

Sommano € 70.648,00. Con la riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di vizi come da disposizione del G.E. (min. 15%), applicando tale percentuale di riduzione, pari a € 10.597,00, il valore attribuito al lotto n°1 è di **€ 60.051,00 (sessantamila051/00)**.

**Lotto n°2 - Comune di Molinara (BN)**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>categ.</i>	<i>consist./mq.</i>	<i>valore (€)</i>
28	238	terreno	590	1.272,00
28	242	terreno	980	784,00
36	123 <sup>1</sup>	terreno	390	663,00

: **Sommano: € 2.719,00**

Sommano € 2.719,00. Con la riduzione del valore del 15% per le motivazioni precedentemente addotte, **il valore attribuito al lotto n°2 è di € 2.311,00 (duemila311/00).**

Con riferimento, infine, al quesito della G.E. inerente alla verifica, per il lotto n.1 composto da n.17 particelle, se le stesse siano intercluse ovvero quali siano le modalità per consentirne l'accesso e i titoli costitutivi di eventuali diritti di passaggio, evidenzio che tutti i vari mappali non sono interclusi e che non sussistono i predetti titoli relativi a diritti di passaggio.

\* \* \* \*

---

<sup>1</sup> Riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai comproprietari e al creditore procedente, **la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara**. Non è necessario aggiornare il catasto in quanto la particella è regolarmente individuata; si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione.

---

**INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE RELATIVAMENTE AI BENI DI CUI AL****Fg.24, p.lla 609 - Fg.25, p.lle 660 e 616**

---

Evidenzio che con decreto del 17 maggio 2023 la precedente G.E., dr.ssa Valeria PROTANO, sospendeva le operazioni di vendita delegate e fissando per la comparizione delle parti la data del 19 ottobre 2023 mi assegnava il seguente incarico:

*“il dr. Filippo RISPOLI depositi relazione integrativa contenente chiarimenti rispetto ai rilievi formulati dal professionista delegato e in cui sia determinata l'indennità di occupazione ritenuta congrua rispetto ai parametri di mercato relativamente ai beni di cui al fg.24, p.lla 609, e fg.25, p.lle 660 e 616.”;*

**Prima di rispondere è necessario precisare che la p.lla 616 del fg.25 non rientra tra gli immobili eseguiti.** Ciò, del resto, si può rilevare anche nella stessa visura catastale acclusa nell'all. n.1 che risulta intestata a Ditte terze, estranee alla presente procedura esecutiva. Ritornando adesso alle richieste indennità di occupazione va detto che le p.lle 609 del fg.24 e 660 del fg.25 individuano fabbricati rurali (stalle e depositi) i quali, in quanto tali, hanno una valenza economica solo se in relazione alla contestuale presenza di un terreno agricolo. Va rimarcato, infatti, che in economia agraria **quando si parla di fondo agricolo ci si riferisce al capitale terra compresi tutti gli investimenti fissi su di essa presenti** (tra cui, per l'appunto, stalle, depositi ecc.) e che servono al raggiungimento di un reddito agricolo. Ne consegue, pertanto, che tali investimenti fissi sulla terra da coltivare **concorrono congiuntamente** al reddito d'impresa. L'azienda agricola, infatti, in prima approssimazione può essere definita come il complesso di beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della sua attività ed è quindi proprio con riferimento al concetto di attività di impresa agricola che trova la sua definizione. E' importante tale premessa per evidenziare l'oggettiva difficoltà ad estrapolare da una complementarietà economica così cogente i soli fabbricati rurali per poterne poi valutare, separatamente dai terreni agricoli, la loro incidenza economica. In conclusione, al fine di determinare con ragionevole

attendibilità la loro indennità di occupazione **procederò, metodologicamente, alla stima, su base annua e con valori riferiti all'attualità, del loro più probabile canone di affitto ritraibile**. A tal fine, quindi, è opportuno evidenziare assai sinteticamente alcuni aspetti di carattere giuridico che regolamentano i canoni di affitto in agricoltura. Va anzitutto premesso che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 318 del 5 luglio 2002, ha dichiarato costituzionalmente illegittime le disposizioni sui contratti agrari (artt. 9 e 62 della L.203/1982) che prevedevano un meccanismo di determinazione del canone di equo affitto ancora basato sul reddito dominicale. Tale sentenza **ha pertanto reso possibile una rinegoziazione dei contratti agrari in base a dati ritraibili direttamente dal libero mercato** e, dunque, con elementi più recenti e attendibili rispetto ai vecchi dati del catasto e che risalivano a oltre settanta anni fa. In virtù, quindi, della predetta sentenza che ha introdotto la libera contrattazione, la rinegoziazione del canone di affitto dovrà tenere conto di una serie di elementi ricavabili nel comprensorio agricolo di appartenenza e con riferimento, ovviamente, a strutture aziendali assimilabili, per caratteri intrinseci ed estrinseci, a quelle degli immobili oggetto del pignoramento. Nel caso in specie, quindi, ipotizzerò un accordo che preveda pattuizioni in deroga alle norme imperative di cui alla Legge 203/1982, senza che figurino la presenza né la sottoscrizione delle organizzazioni professionali di categoria di appartenenza dei contraenti.

❖ **Fg.24, p.lla 609**

I fabbricati rientranti in tale particella sono quelli riportati nella planimetria acclusa nell'allegato n.2 della presente relazione. In dettaglio si tratta delle seguenti tre unità (quelle abusive sono state ovviamente escluse)

- 1) Stalla e concimaia: mq.72;
- 2) Locali lavorazione latte e deposito: mq.14,40;
- 3) Fienile: mq.66,10.

**Indennità di occupazione su base annua (valori anno 2023) = € 2.000,00**

(duemila/00).

❖ Fg.25, p.lla 660

1) Deposito: mq.56,10.

Indennità di occupazione su base annua (valori anno 2023) = € 500,00  
(cinquecento/00).

\* \* \* \*

## CONCLUSIONI

In risposta ai singoli quesiti formulati dalla Giudice sono in grado di concludere quanto segue.

**Quesito n°1** *Provveda il tecnico alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

Gli immobili eseguiti sono costituiti da fabbricati e fondi agricoli ubicati nel comune di San Giorgio la Molara e di soli terreni per il Comune di Molinara, che vengono catastalmente così identificati (cfr. all. n°1). Evidenzio, altresì, che nell'allegato n°2 sono state accluse le mappe dei terreni, nell'all. n°3 la planimetria dei fabbricati come da misurazioni acquisite in sede di accertamento tecnico e, infine, nell'all. n.4 è stata effettuata la loro sovrapposizione sulle immagini satellitari di *Google earth*.

### Comune di San Giorgio la Molara

<i>titolarità catastale</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>
	25	660	C/2	mq. 56			
	24	609	D/10	---			
	24	595	A/2	7,5 vani			
	24	616	C/6	mq.16			
	24	94	inc. prod.	2	0	02	40
	24	615	sem. arb.	2	0	28	80
	24	95	uliv. / vign.	2	0	02	80
	24	484	uliv. / vign.	2	0	11	70
	24	485	inc. prod.	2	0	00	80
24	496	bosco alto	4	0	06	20	

	24	424	uliveto	2	0	29	80
	24	554	uliveto	2	0	02	60
	25	32	uliveto	2	0	16	20
	25	659	semin. 3	---	0	24	84
	10	265	bosco alto	3	0	05	80
	10	283	bosco alto	3	0	02	70
	10	358	bosco alto	3	0	07	60

### Comune di Molinara

<i>titolarità catastale</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>
	<u>36</u>	<u>123</u>	uliveto	2	0	03	90
	28	238	pasc. arbor.	2	0	15	90
	28	242	pasc. arbor.	2	0	09	80

Riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai comproprietari e al creditore procedente, la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara. Non è necessario aggiornare il catasto in quanto la particella è regolarmente individuata (cfr. all. n°1); si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione. In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi oggetto di pignoramento non è necessario procedere ad alcun tipo di frazionamento. Ho pertanto individuato la formazione di due diversi lotti che vengono qui di seguito schematizzati e singolarmente valutati. A seguire ho riportato gli esatti confini dei lotti individuati, menzionando le particelle adiacenti nonché, quando possibile, la rispettiva titolarità catastale.

**Lotto n°1 - Comune di San Giorgio la Molara (BN)**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>categ.</i>	<i>categ.</i>	<i>consist./mq.</i>	<i>valore (€)</i>
25	660	fabbr. C/2	C/2	56	11.220,00
24	609	fabbr. vari	---	---	<b>- 15.646,00</b>
24	595	fabbr. A/2	A/2	7,5 vani	53.333,00
24	616	fabbr. C/6	C/6	16	1.935,00
24	94	terreno	inc. prod.	240	240,00
24	615	terreno	sem. arb.	2.880	5.760,00
24	95	terreno	uliv. / vign.	280	280,00
24	484	terreno	uliveto	1.170	1.170,00
24	485	terreno	uliv. / vign.	80	80,00
24	496	terreno	bosco alto	620	803,00
24	424	terreno	uliveto	2.980	2.980,00
24	554	terreno	uliveto	260	390,00
25	32	terreno	uliveto	1.620	2.592,00
25	659	terreno	seminat.	2.484	4.223,00
10	265	terreno	bosco alto	580	464,00
10	283	terreno	bosco alto	270	216,00
10	358	terreno	bosco alto	760	608,00

**Sommano: € 70.648,00**

Sommano € 70.648,00. Con la riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di vizi come da disposizione del G.E. (min. 15%), applicando tale percentuale di riduzione, pari a € 10.597,00, il **valore attribuito al lotto n°1 è di € 60.051,00 (sessantamila051/00)**. Preciso, infine, che con riferimento al quesito aggiuntivo della della G.E., dr.ssa Vincenzina ANDRICCIOLA, inerente alla

verifica, per il predetto lotto n.1 composto da n.17 particelle, se le stesse siano intercluse evidenzio che tutti i vari mappali dispongo di proprio autonomo accesso.

### **Lotto n°2 - Comune di Molinara (BN)**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>categ.</i>	<i>consist./mq.</i>	<i>valore (€)</i>
28	238	terreno	590	1.272,00
28	242	terreno	980	784,00
36	123 <sup>2</sup>	terreno	390	663,00

: **Sommano: € 2.719,00**

Sommano € 2.719,00. Con la riduzione del valore del 15% per le motivazioni precedentemente addotte, il valore attribuito al lotto n°2 è di **€ 2.311,00** (duemila311/00).

#### **Confini dei lotti:**

##### ➤ **Lotto n.1**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>confini delle p.lle/lotto</i>
24	609	NE = p.lla 595 (int. [redacted]) W e S = p.lla 615 (int. [redacted])
24	595	N = p.lla p.lla 516 S = p.lla 609 (int. [redacted])
24	660	W = p.lla 595 (int. [redacted])
24	496	N = strada comunale;
	424	E = p.lla 521 int. [redacted]

<sup>2</sup> Riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai proprietari e al creditore precedente, la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara. Non è necessario aggiornare il catasto in quanto la particella è regolarmente individuata; si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione.

	554	O = p.lle 495-520 [redacted] S = p.lla 89 int. ECA San Giorgio la Molara.
24	616	N = p.lla 516; S = p.lla 615 [redacted]
24	94 615 95 484 485	N = p.lla 90; W = p.lla 95; E = p.lla 609; S = p.lla 96; W = p.lla 423; N = p.lla 90; E = p.lla 94 N = p.lle 94-95; S = p.lla 98; W = p.lla 93; N = p.lle 94; S = p.lla
25	659	W = p.lla 600
25	32	N = p.lla 31 int. [redacted]; E = p.lla 51 int. [redacted] 4; W = viabilità; S = p.lla 50 int. [redacted] (conc.).
10	265	N = SVIB; E = p.lla 267 in [redacted] 4; e p.lla 268 in [redacted]; W = p.lla 328 in [redacted] e p.lla 330 int. [redacted] 2; S = p.lla 266 [redacted]
10	283	N = p.lla 282 in [redacted] 9; E = p.lla 284 int. [redacted] W = p.lla 344 int. [redacted] 9; S = p.lla 358 oggetto di esecuzione.
10	358	N = corso d'acqua; E = p.lla 359 [redacted] W = p.lla 357 int. [redacted] S = viabilità.

➤ **Lotto n.2**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>confini delle p.lle/lotto</i>
28	238	N = corso d'acqua Fonte Molarda ; E = p.lla 240 int. [redacted] W = p.lla 237 e p.lla 310; S = p.lla 239 int. [redacted]

28	242	N = corso d'acqua Fonte Molarda; E = p.la 243 int. [REDACTED] + p.la 244 int. [REDACTED] - p.la 245 int. Lepore Nicola + p.la 247 int. [REDACTED] W = p.la 241 int. [REDACTED] - 6; S = fiume Tammaricchio.
36	123	N = strada provinciale; E = p.la 124 int. [REDACTED] S = p.la 122 int. [REDACTED] + p.la 123.

**Quesito n°2**

*Verifica all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene. L'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

Appurata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc va evidenziato che i beni pignorati sono costituiti da fabbricati e fondi agricoli. Come meglio dettagliato nei relativi paragrafi descrittivi e come i fondi pignorati ricadono strettamente in ambito agricolo e tale, del resto, risulta il generale contesto in cui si trovano anche le zone loro confinanti.

**Quesito n°3**

*Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi assumendo*

*le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*

Fatte le necessarie ricerche sulla regolarità dei fabbricati (cfr. all. n.7 e 8) lì dove ho constatato l'abusività di taluni di essi e una volta appurata l'impossibilità a interventi di risanamento, nel conteggio finale dei valori di stima ho ovviamente applicato la decurtazione connessa agli oneri relativi.

**Quesito n°5** *Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante: provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione: qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione.*

I fondi li ho tutti identificati nei pertinenti paragrafi nonché all'inizio di queste **CONCLUSIONI**. Ribadisco che riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai comproprietari e al creditore procedente, **la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara**. Non è necessario, però, procedere al relativo aggiornamento catasto in quanto la particella è regolarmente individuata: si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione.

**Quesito n°6** *Indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo. ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati (...).*

Gli immobili pignorati sono tutti nel pieno possesso dei debitori

**Quesito n°7** *Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

Dati tutti rilevabili nel paragrafo *Ispezioni ipotecarie e vincoli gravanti sugli immobili* di cui allegato n°5.

**Quesito n°8** *Acquisire ogni informazione concernente: > 1'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); > eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; > eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; > eventuali cause in corso;*

Casi non pertinenti.

**Quesito n°8** *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto. con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.*

I debitori sono sempre stati proprietari degli immobili individuati.

**Quesito n°9** *Valutazione complessiva dei beni. indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale: esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

I criteri di stima adottati sono stati ampiamente descritti nel paragrafo **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI** di pag.15.

**Quesito n°10** *Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di*

*frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078: fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo. con cauzione pari al 10% dell'importo depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.*

Gli immobili eseguiti non sono divisibili e in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche ho proceduto alla formazione di due diversi lotti di vendita, singolarmente stimati, che ho schematizzato alle pagg.19 → 20 nonché riepilogato in risposta al quesito n°1 (pagg.26 e 27).

\* \* \* \*

I 9 allegati menzionati nella perizia ne costituiscono parte integrante.

Data generazione

27 ottobre 2023

L'esperto della stima

Dr. Agr. Filippo RISPOLI

*All. n°1*

*Visura catastale storica delle particelle  
esecutate*



Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2020

Data: 02/11/2020 - Ora: 10.12.40  
Visura n.: T58035 Pag: 4

Segue

**Servizi Catastrali site nel Comune di SAN GIORGIO LA MOLARA(Codice H998) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	660				C/2	4	56 m <sup>2</sup>	Totale: 79 m <sup>2</sup>	Euro 130,15	Dati derivanti da CONTRADA PIANO CERZE SNC piano: P; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:**

classamento e rendita validati (d. m. 701/94) ; di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. bn0218559 del 27/09/2012

**Intestazione degli immobili indicati al n. 5**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio		
1				(4) Diritto del concedente per 1000/1000
2				(5) Enfiteusi per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/11/2017 protocollo n. BN0153160 in atti dal 22/12/2017 Registrazione: Sede: RIUN. USUF. [REDACTED]				

**6. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO LA MOLARA(Codice H998) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Recidito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	10	265		-	BOSCO ALTO	05 80		Dominicale Euro 0,24 L. 464	Agrario Euro 0,12 L. 232	Impianto meccanografico del 06/12/1976		
2	10	283		-	BOSCO ALTO	02 70		Euro 0,11 L. 216	Euro 0,06 L. 108	Impianto meccanografico del 06/12/1976		
3	10	358		-	BOSCO ALTO	07 60		Euro 0,31 L. 688	Euro 0,16 L. 384	Impianto meccanografico del 06/12/1976		



Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio

Indicazione degli immobili indicati al n. 7

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2020

Data: 02/11/2020 - Ora: 10.12.40

Visura n.: IS8035 Pag: 6

Segue

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprietà per 1/1		
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/11/2017 protocollo n. BN0153162 in atti dal 22/12/2017 Registrazione. Sede: RIUN. USUF. 9492.1/2017			

### 8. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO LA MOLARA (Codice HS98) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca				
1	24	94		-	INCOLT PROD	02 40		Dominicale Euro 0,06 L. 120	Agrario Euro 0,01 L. 24	Impianto meccanografico del 06/12/1976
2	24	95		-	ULIV VIGNET	02 80		Euro 0,72 L. 1.400	Euro 0,87 L. 1.680	Impianto meccanografico del 06/12/1976
3	24	424		-	ULIVETO	29 80		Euro 5,39 L. 10.430	Euro 6,93 L. 13.410	Impianto meccanografico del 06/12/1976
4	24	484		-	ULIV VIGNET	11 70		Euro 3,02 L. 5.850	Euro 3,63 L. 7.020	Impianto meccanografico del 06/12/1976
5	24	485		-	INCOLT PROD	00 80		Euro 0,02 L. 40	Euro 0,01 L. 8	Impianto meccanografico del 06/12/1976
6	24	496		-	BOSCO ALTO	06 20		Euro 0,13 L. 248	Euro 0,06 L. 124	Impianto meccanografico del 06/12/1976
7	24	554		-	ULIVETO	02 60		Euro 0,47 L. 910	Euro 0,60 L. 1.170	FRAZIONAMENTO del 28/08/1988 in atti dal 14/02/1997 (n. 25.2/1988)

Totale: Superficie 56,30 Redditi: Dominicale Euro 9,81 Agrario Euro 12,11

Indicazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/2003 Nota presentata al Conservatore Catastrale di SAN GIORGIO LA MOLARA. Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2203.1/2003)			

Sede: SAN



Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2020

Data: 02/11/2020 - Ora: 10.12.40  
Visura n.: T58035 Pag: 5

Segue

**Totale: Superficie 16.10 Redditi: Dominicale Euro 0,66 Agrario Euro 0,34**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 6**

N.	[REDACTED]		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/1994 protocollo n. 209506 Voltura in atti dal 23/08/2001 Repertorio n. 82 Rogante: [REDACTED] SAN GIORGIO LA MOLARA Registrazione: UR Sede: BENEVENTO Volume: 47 n. 4622 del 14/12/1994 COMPRAVENDITA (n. 7500.1/1994)				

### 7. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO LA MOLARA (Codice H898) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	25	32		-	ULIVETO 2	ha are ca 16 20		Dominicale Euro 2,93	Agrario Euro 3,76	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. BN0108712 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 29144.1/2007)	Annotazione
2	25	43		-	BOSCO CEDUO	11 10		Euro 0,23 L. 444	Euro 0,23 L. 444	Impianto meccanografico del 06/12/1976	

**Immobile 1: Annotazione:** variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

**Totale: Superficie 27,30 Redditi: Dominicale Euro 3,16 Agrario Euro 3,99**



Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio

2. Immobili siti nel Comune di MOLINARA (Codice F287) - Catasto dei Terreni

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2020

Data: 02/11/2020 - Ora: 10.12.40

Visura n.: T58035 Pag: 2

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	28	242		-	PASCOLO ARB	09 80		Dominicale Euro 0,71 L. 1.372	Agrario Euro 0,15 L. 294	Impianto meccanografico del 17/03/1975
2	36	123		-	ULIVETO	03 90		Euro 0,60 L. 1.170	Euro 0,81 L. 1.560	Impianto meccanografico del 17/03/1975

Totale: Superficie 13.70 Redditi: Dominicale Euro 1,31 Agrario Euro 0,96

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	<p>CODICE FISCALE [REDACTED]</p> <p>(1) Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni</p> <p>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/1994 Visura in atti dal 14/12/1994 (n. 4622 del 14/12/1994 (n. 7499 4/1994)</p> <p>UR. Sede: BENEVENTO Volume: 47 n. 4622 del 14/12/1994 (n. 7499 4/1994)</p> <p>A. Sede: SAN GIORGIO LA MOLARA Registrazione: NO [REDACTED]</p>

3. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO LA MOLARA (Codice H898) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	25	37		-	SEMINAT IVO	07 70		Dominicale Euro 1,39 L. 2.695	Agrario Euro 2,58 L. 5.005	Impianto meccanografico del 06/12/1976
2	25	38		-	PASCOLO ARB	09 50		Euro 1,23 L. 2.375	Euro 0,44 L. 855	Impianto meccanografico del 06/12/1976

Totale: Superficie 17.20 Redditi: Dominicale Euro 2,62 Agrario Euro 3,02



Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informaizzati al 02/11/2020

Data: 02/11/2020 - Ora: 10.12.40  
Visura n.: T58035 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>MARCIANO ANTONIO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BENEVENTO [REDACTED]

### 1. Immobili siti nel Comune di MOLINARA (Codice F287) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destuz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	28	238		-	FASCOLO ARB	15 90		Dominicale Euro 1,15 L. 2.226	Agrario Euro 0,25 L. 477	Impianto meccanografico del 17/03/1975

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/11/1994 (visura in atti dal 08/03/1995 Repertorio n. 82 Rogante: NOI (n. 7499.1/1994)	CODICE FISCALE
		(1) Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	DIRITTI E ONERI REALI
		Sede: SAN GIORGIO LA MOLARA Registrazione:	

Cognome: [REDACTED]  
 Data di Nascita: [REDACTED]  
 Comune di Nascita: [REDACTED]  
 Codice Fiscale: [REDACTED]  
 Immobili nel comune di: SAN GIORGIO LA MOLARA Codice: H598  
 Immobili individuati: 20

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Enfiteusi per 1000/1000	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN) CONTRADA PIANO CERZE n. SNC Piano T	25	660		Cat.C/2	04	56 m <sup>2</sup>	Euro: 130,15	
F	Proprieta' per 1000/1000	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN) CONTRADA PIANO CERZE n. SNC Piano T-1	24	595		Cat.A/2	03	7,5 vani	Euro: 406,71	
F	Proprieta' per 1000/1000	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN) CONTRADA PIANO CERZE n. SNC Piano T	24	616		Cat.C/2	03	16 m <sup>2</sup>	Euro: 33,88	
F	Proprieta' per 1000/1000	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN) CONTRADA PIANO CERZE n. SNC Piano T	24	609	2	Cat.D/10			Euro: 860,00	
T	Proprieta'	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	10	265		BOSCO ALTO	03	580	R.D. Euro: 0,24 R.A. Euro: 0,12	0009650
T	Proprieta'	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	10	283		BOSCO ALTO	03	270	R.D. Euro: 0,11 R.A. Euro: 0,06	0009650
T	Proprieta'	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	10	358		BOSCO ALTO	03	760	R.D. Euro: 0,31 R.A.	0009650

C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	24	94	INCOL PROD	02	240	R.D. Euro: 0,16	0006216
C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	24	95	ULIV VIGNE	02	280	R.D. Euro: 0,72 R.A. Euro: 0,87	0006216
C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	24	424	ULIVETO	02	2980	R.D. Euro: 5,39 R.A. Euro: 6,93	0007709
C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	24	484	ULIV VIGNE	02	1170	R.D. Euro: 3,02 R.A. Euro: 3,63	0003521
C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	24	485	INCOL PROD	02	80	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01	0003521
C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	24	496	BOSCO ALTO	04	620	R.D. Euro: 0,13 R.A. Euro: 0,06	0007709
C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	24	554	ULIVETO	02	260	R.D. Euro: 0,47 R.A. Euro: 0,60	0007708
C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	25	32	ULIVETO	02	1620	R.D. Euro: 2,93 R.A. Euro: 3,76	
C	T	Enfiteusi per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	25	37	SEMINATIVO	03	770	R.D. Euro: 1,39 R.A. Euro: 2,58	0010328

C	T	Enfiteusi per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	25	38	PASCOLO ARB	01	950	R.D. Euro: 1,23 R.A. Euro: 0,44	0010328
C	T	Proprieta' per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	25	43	BOSCO CEDUO	02	1110	R.D. Euro: 0,23 R.A. Euro: 0,23	0010329
C	T	Enfiteusi per 1/1	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	25	659	SEMINATIVO	03	2484	R.D. Euro: 4,49 R.A. Euro: 8,34	
C	T	Proprieta' per 1000/1000	SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)	24	615	SEMIN ARBOR	01	2880	R.D. Euro: 15,62 R.A. Euro: 13,39	



Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2023

Data: 30/08/2023 Ora: 9.15.45 pag: 1/1  
Visura n.: T21581 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
Comune di **SAN GIORGIO LA MOLARA (Codice: 8398)**  
Provincia di **BENEVENTO**  
Foglio: 25 Particella: 616

**Catasto Derivati**

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 417/2000
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 417/2000
3	[REDACTED]	(1) Proprietà 417/1000 Regime: bene personale
4	[REDACTED]	(1) Proprietà 166/1000 Regime: bene personale

**Unità immobiliare dal 10/08/1996**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz		Reddito
1	25	616		-	SEMIN ARBOR	13 76			
Particella									VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/08/1996 in atti dal 10/08/1996 (n. 10968.1/1996)
						Partita	11160		

Nota: questa visura storica rappresenta i seguenti immobili:  
Foglio: 25 Particella: 296 ;  
Sono stati inoltre verificati i seguenti immobili:  
Foglio: 25 Particella: 423 ;

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:  
Situazione degli intestati dal 05/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 417/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 417/2000



Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2023

Data: 30/08/2023 Ora: 9.15.45

Visura n.: T21581

Pag: 2

Segue

**DATI DERIVANTI DA** SUCCESIONE EX LEGE DI VELLA ORAZIO del 06/04/2018 Sede VASTO (CH) Registrazione Volume 8888 n. 84910 registrato in data 03/04/2019 - Trascrizione n. 5505.6/2019 Reparto P.I di BENEVENTO in atti dal 14/06/2019

Situazione degli intestati dal 29/04/2017

N.	DATA ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà 41/7/1000 Regime: bene personale
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 166/1000 Regime: bene personale
3	[REDACTED]	(1) Proprietà 41/7/1000 Regime: bene personale fino al 06/04/2018
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/04/2017 Pubblico ufficiale SABELLA Sede BENEVENTO (BN) - LU Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 9990 n. 1140 registrato in data 02/09/2018 - SUCCESSIONE LEGG. DI VELLA NAZZARENO Volume n. 6655.9/2018 - Pratica n. BN0070210 in atti dal 31/08/2018		

Situazione degli intestati dal 04/09/1996

N.	DATA ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/4 fino al 29/04/2017
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 29/04/2017
3	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 29/04/2017
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 04/09/1996 Pubblico ufficiale NOT. CARUSO T. Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 41316 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 34 n. 3345 registrato in data 16/09/1996 - DONAZIONE Volume n. 6144.2/1996 - Pratica n. 225574 in atti dal 11/09/2001		

Situazione degli intestati dal 04/09/1996

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/4 fino al 04/09/1996
<b>DATI DERIVANTI DA</b> I. Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. [REDACTED] - II. Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 3345 registrato in data 16/09/1996 -			

Situazione degli intestati dal 04/09/1996

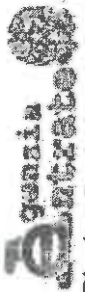
N.	DATA ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 04/09/1996
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 04/09/1996
3	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 04/09/1996
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 04/09/1996 Pubblico ufficiale NOT. [REDACTED] Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 41316 - Volume n. 0144.2/1996 in atti dal 16/12/1996		

Situazione degli intestati dal 10/08/1996

N.	DATA ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	VELLA Niczarono nato a SAN GIORGIO LA MOLARA (BN) il 20/06/1940	(99) Da verificare fino al 04/09/1996
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/08/1996 in atti dal 10/08/1996 (n. 10968.1/1996)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei segretti immobili espressi, originari del precedente

Foglio 25 Particella 296 ; Foglio 25 Particella 423 ;



Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/08/2023 Ora: 9.15.45 Fine

Visura n.: T21581 Pag: 3

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2023

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

*All. n°2*

*Mappa catastale dei fondi*



N=-40700

E=55400

*Jan Giorgio Pan Nicone*  
*Fig. 24, file 595-609-615-616*

1 Particella: 94

N=40600

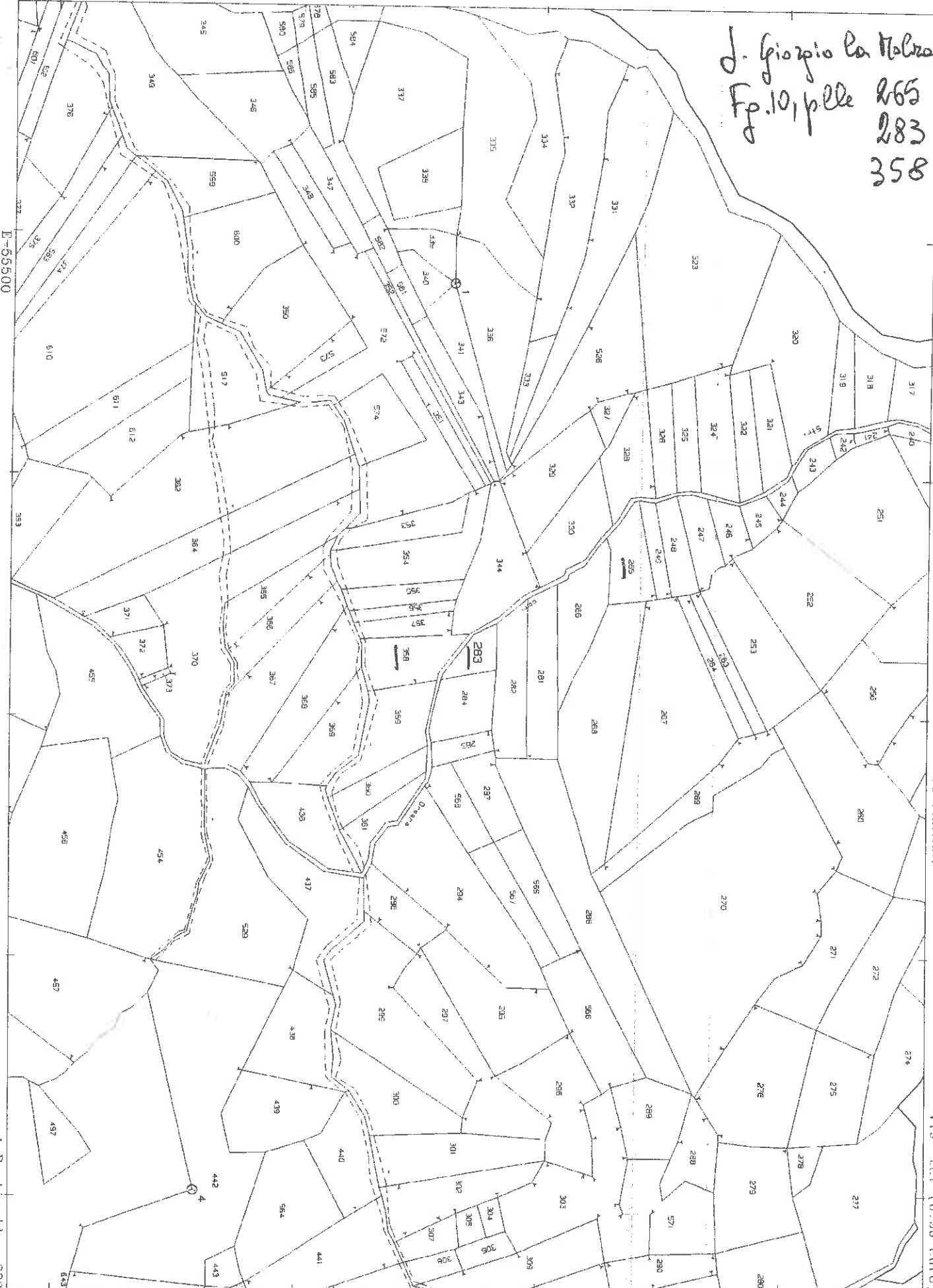
E=55400



*J. Giorgio La Molaro*  
*Fp. 2h, p.lla 9h-95*  
*42h-48h*  
*485-496*  
*55h*

1 Particella: 609

J. Giorgio La Mola  
Fp. 10, p. 265  
283  
358



L-55500

1 Particella: 283

Vis. tel. (0.90 euro)

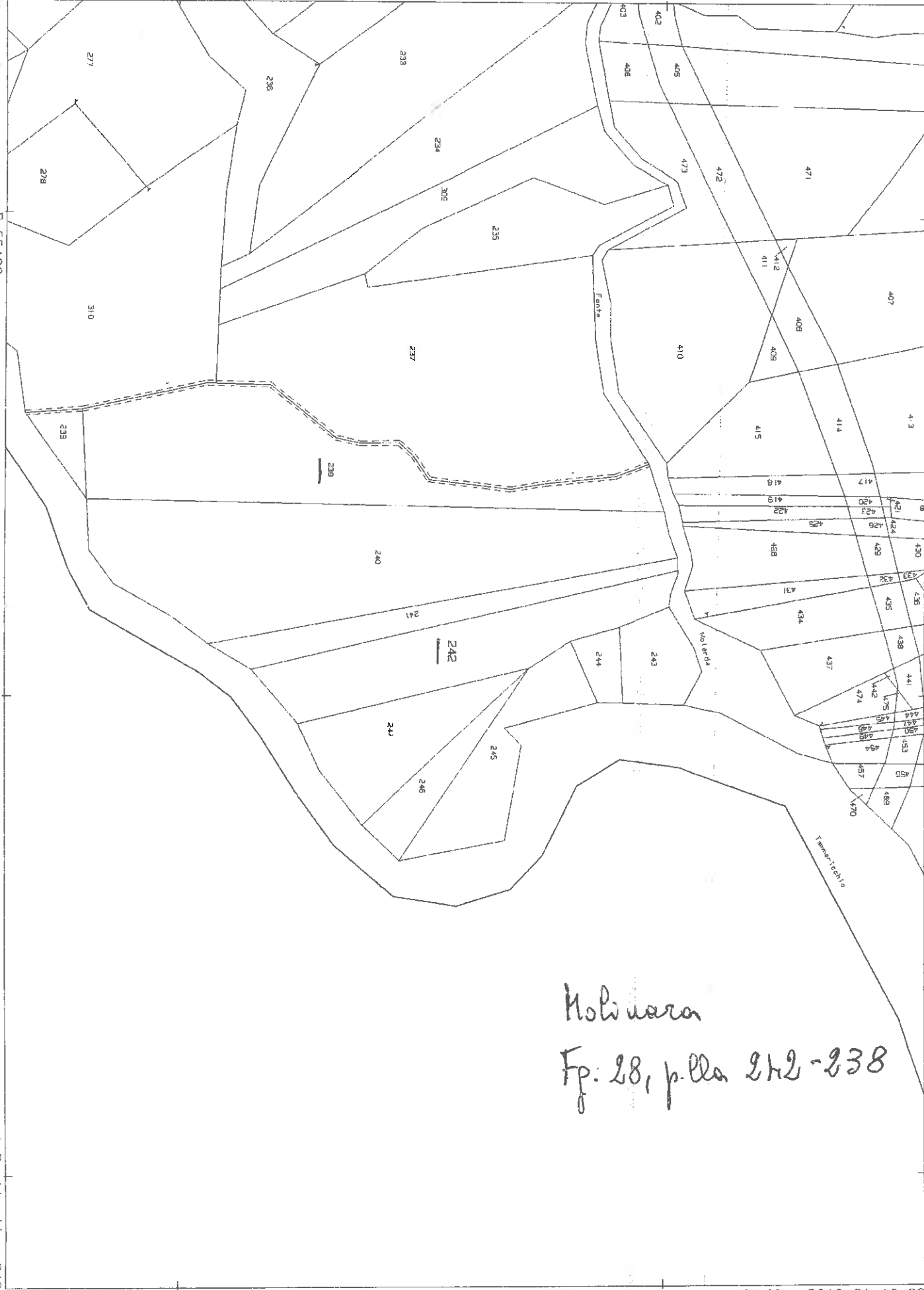
*J. Gioglio La Molarata  
Fg. 25, p.lla 32*



N=-39900

E=55400

I Particella: 242



Molinara  
 Fp: 28, p.lla 242-238

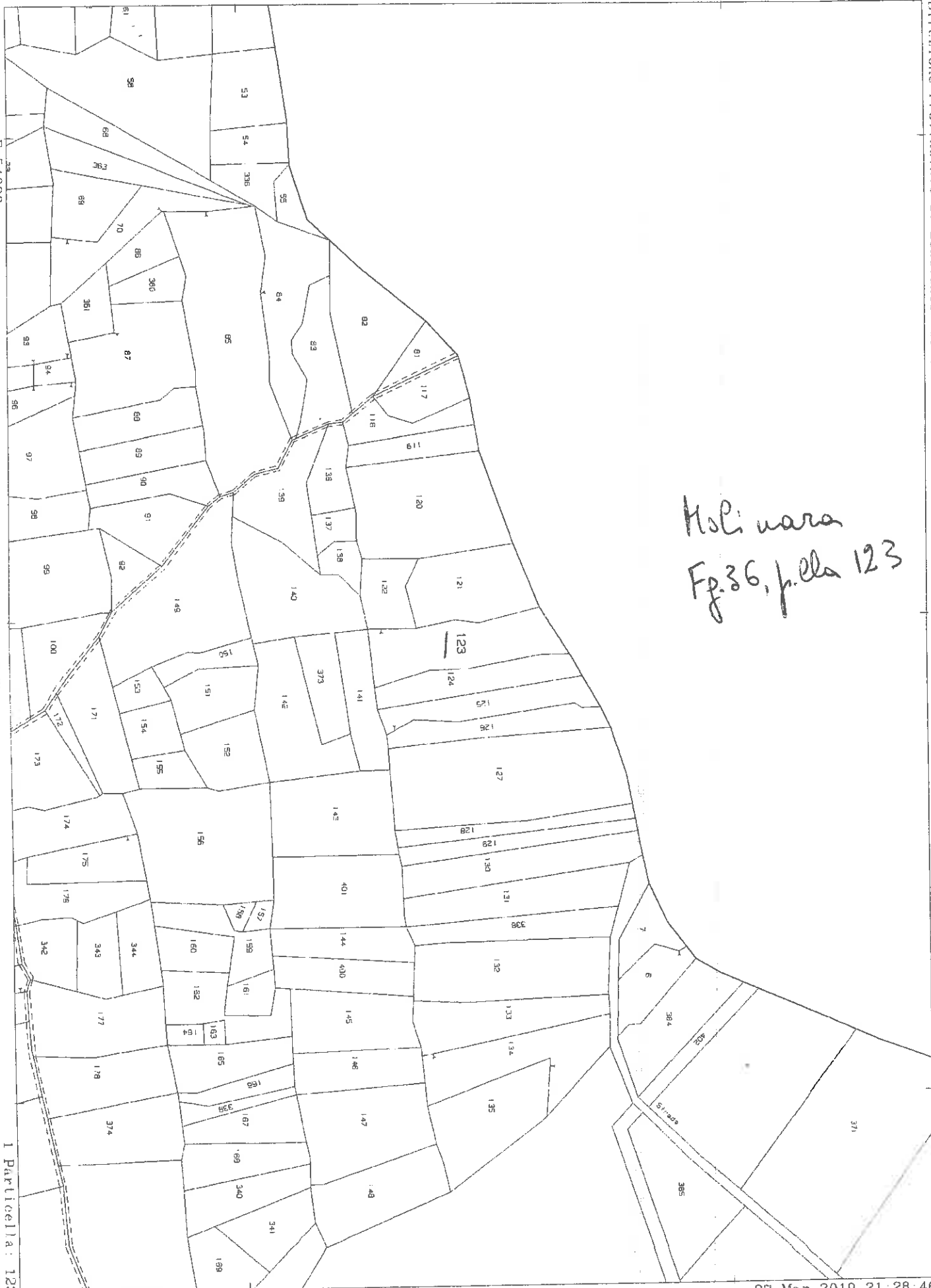
N=41000

E=54000

Direzione Provinciale di Benevento Ufficio Provinciale Territorio - Direttore MARIO PANTAN

Molinara  
Fg. 36, p. 123

Vis. tel. (0.90 euro)



I Particella: 123

Comune: MOLINARA  
Foglio: 36

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

27-Mar-2019 21:28:46  
Prot. n. T355303/2019

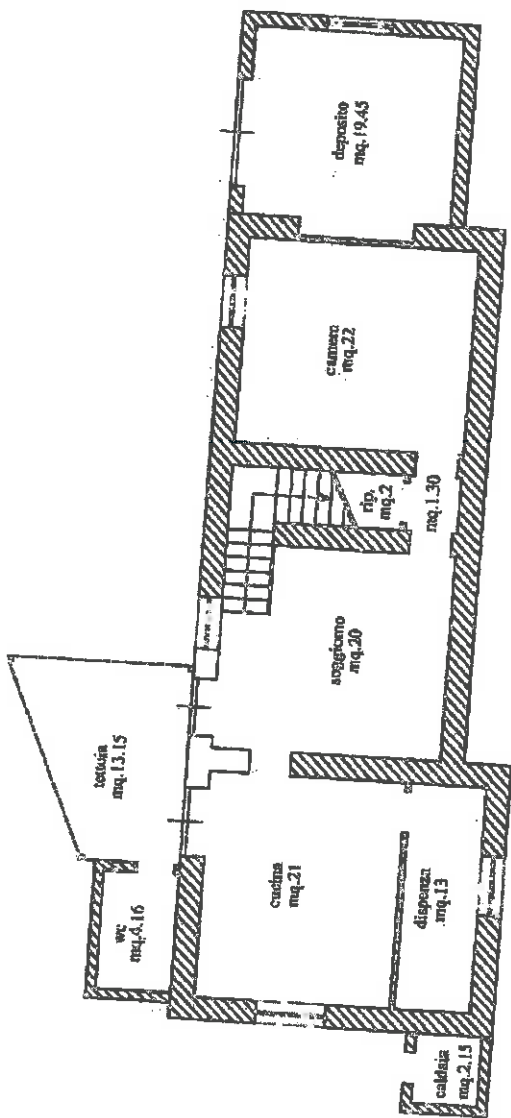
*All. n°3*

*Planimetria dei fabbricati rurali  
(Fg.24 del Comune di S. Giorgio la Molara)*

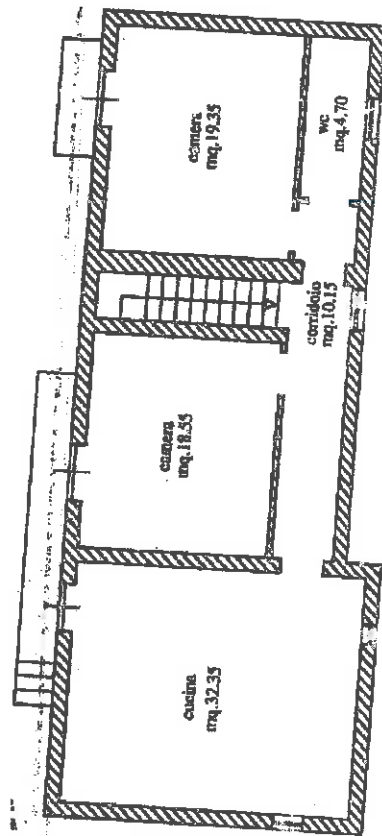
Fig. 24, p.lla 595

Planimetria abitazione

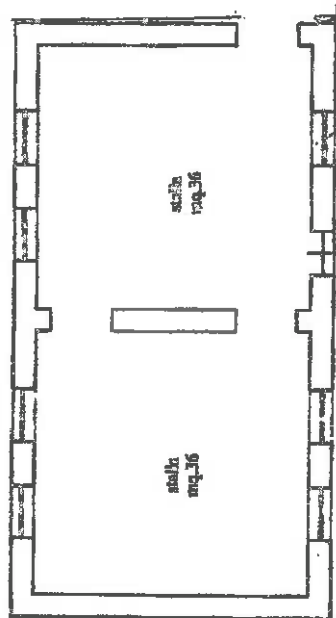
PIANO  
SEMINTERRATO



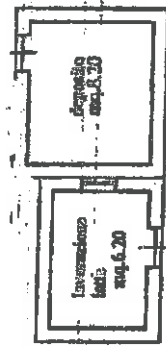
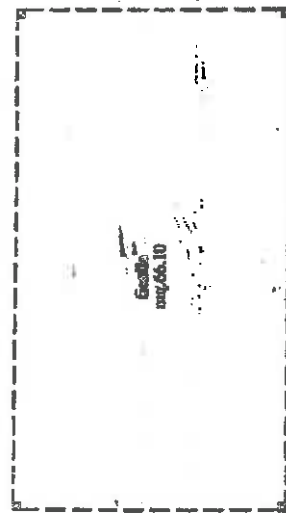
PIANO  
TERRA



*Fig. 24, p.lla 609*

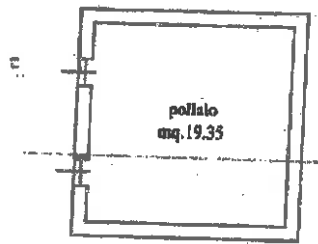


PIANO  
TERRA



PIANO  
TERRA

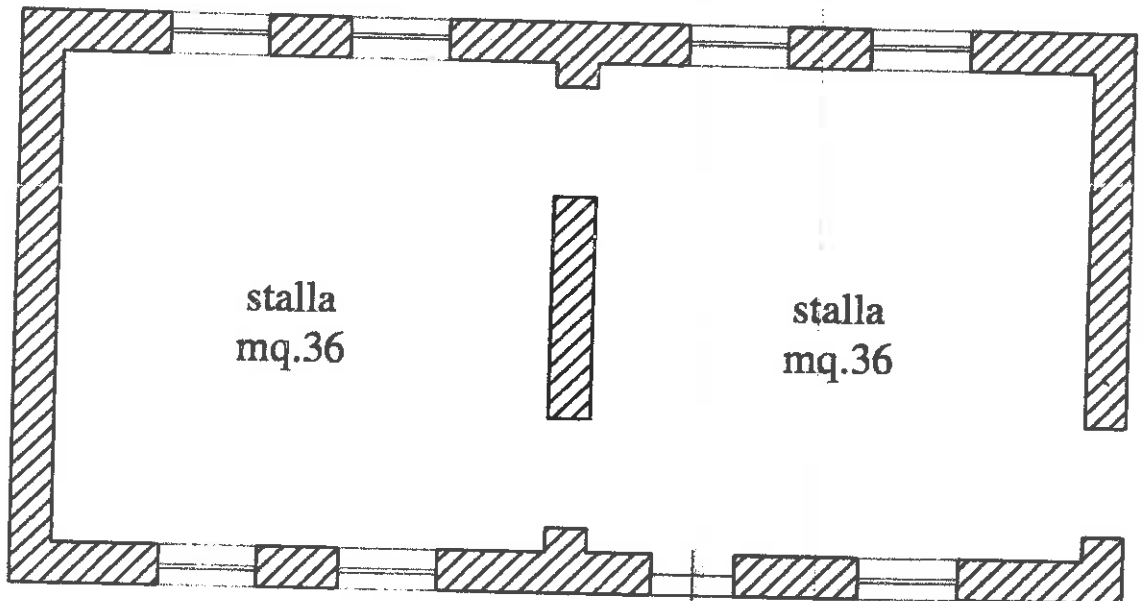
*Fig.24, p.lla 616*



# PIANO TERRA

CA

Struttura realizzata con Concessione  
Ediliza N° 3016 del 07 Maggio 2001  
accatastata con categoria D/10



*All. n°4*

*Sovrapposizione degli immobili (fabbricati e terreni) sulle immagini satellitari di Google earth*

SAN GIORGIO LA MOLARA

616

Foglio 24

595

609

Foglio 25

600

659

Google Earth

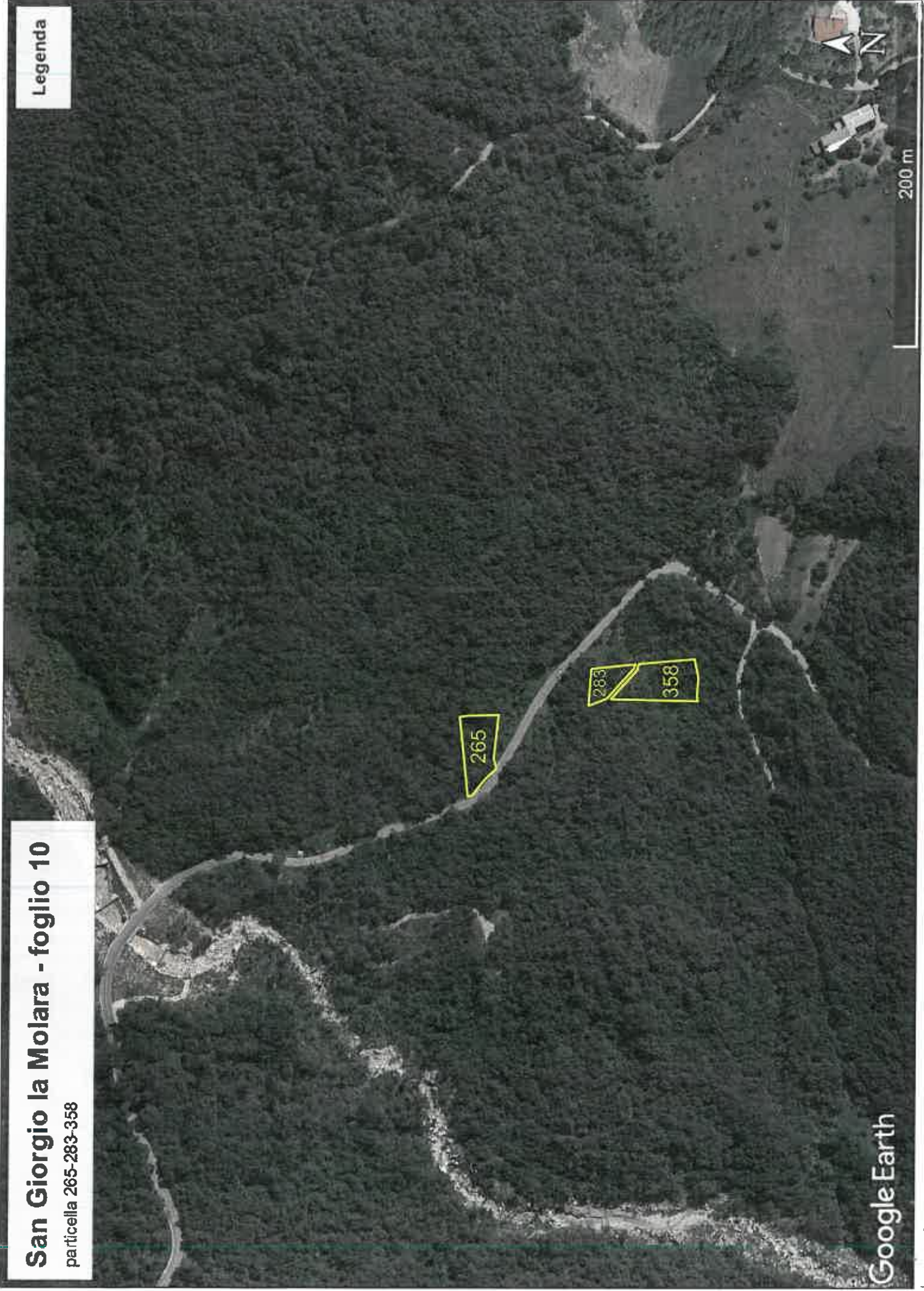
40 m



# San Giorgio la Molara - foglio 10

particella 265-283-358

Legenda

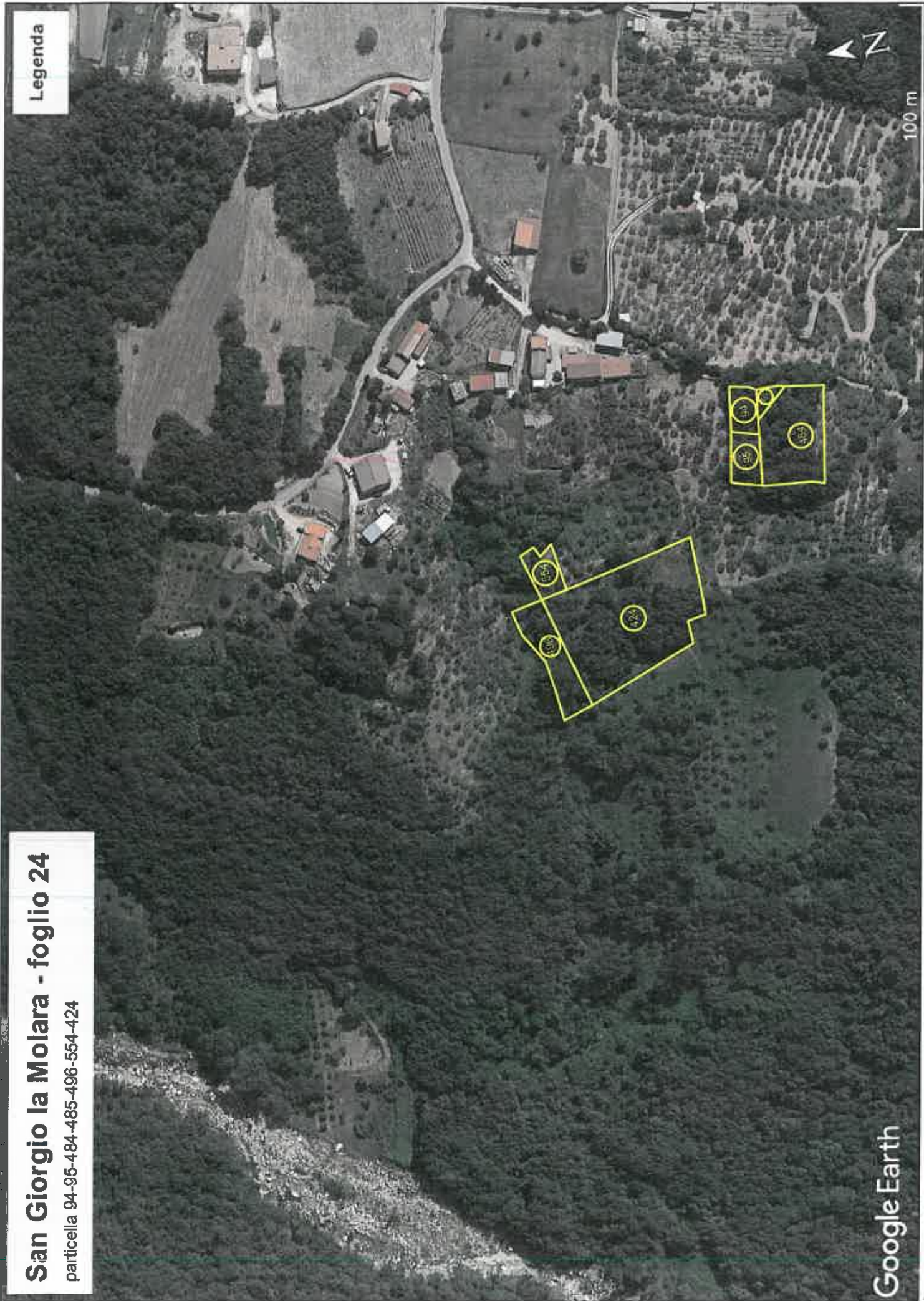


Google Earth

# San Giorgio la Molara - foglio 24

particella 94-95-484-485-496-554-424

Legenda



San Giorgio La Molara  
foglio 25 - plla m32

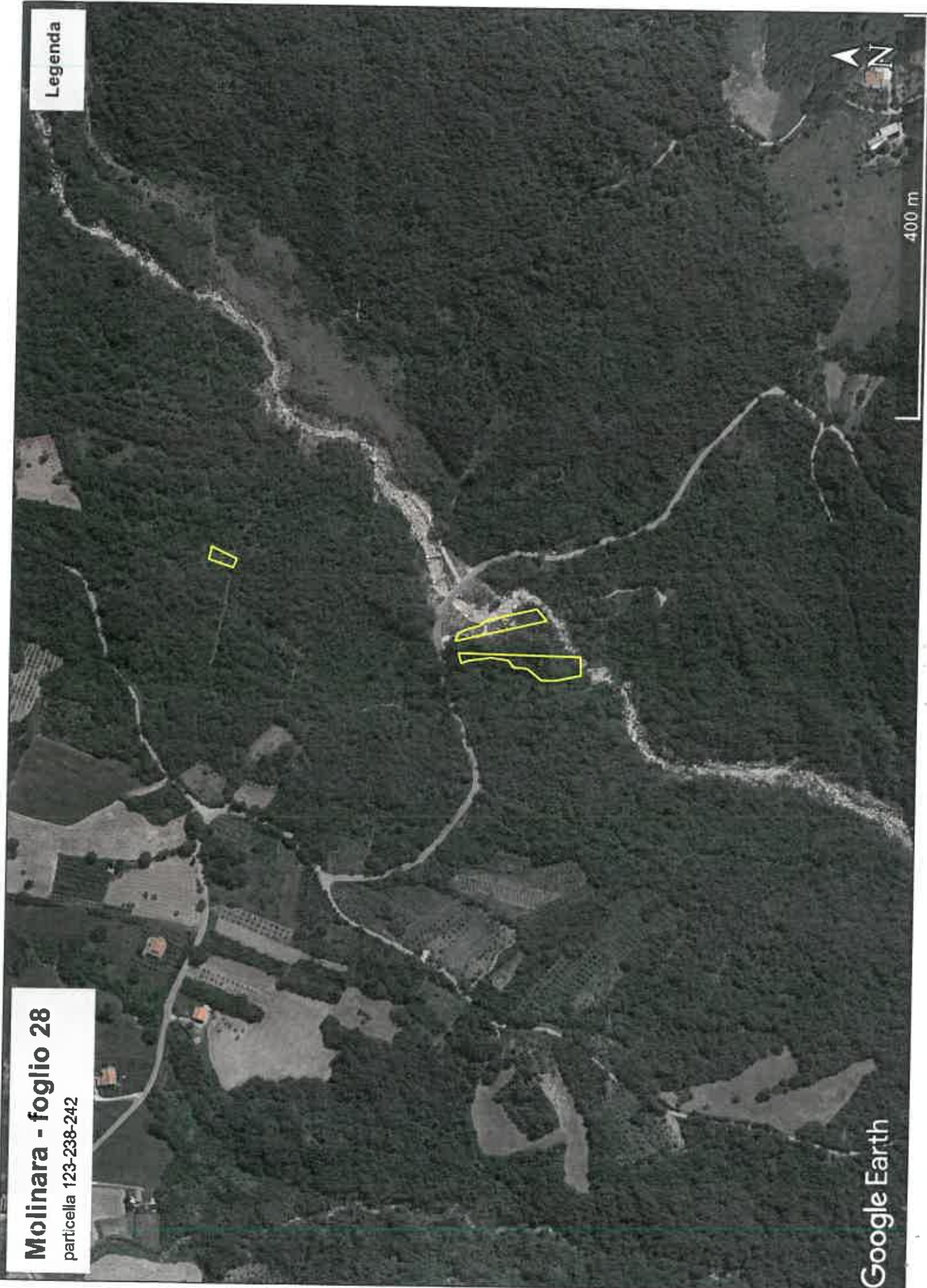


**Molinara - foglio 28**  
particella 123-238-242

Legenda

Google Earth

400 m



*All. n°5*

*Ispezioni ipotecarie*

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Richiedente

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3 del 05/03/2019

**Sezione A - Generalità**

**DATI RELATIVI AL titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

DATA 29/01/2019

Numero di repertorio 242

Pubblico UFFICIALE UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

Codice FISCALE 80001470626

TRIBUNALE BENEVENTO

Sede BENEVENTO (BN)

**DATI RELATIVI ALLA convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura CATASTALE AUTOMATICA NO

**Altri DATI**

Sono presenti NELLA SEZIONE D PARTI libere RELATIVE A SEZIONE A, sezione B, sezione C

Richiedente

Codice FISCALE

Indirizzo V

**DATI RIEPILOGATIVI**

UNITÀ NEGOZIALI 4

Soggetti A FAVORE 1

Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

UNITÀ NEGOZIALE n. 1

**Immobile n. 1**

Comune F287 - MOLINARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 28 PARTICELLA 238

NATURA T - TERRENO

SUBALTERNO -

CONSISTENZA 15 are 90 centiare

**Immobile n. 2**

Comune F287 - MOLINARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 28 PARTICELLA 242

NATURA T - TERRENO

SUBALTERNO -

CONSISTENZA 09 are 80 centiare

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Tassa versata € 3,60

Richiedente

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3 del 05/03/2019

<b>Immobile n. 3</b>	Comune	F287 - MOLINARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	36 PARTICELLA	123	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	03 are 90 centiare
<b>Immobile n. 4</b>	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	10 PARTICELLA	265	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	05 are 80 centiare
<b>Immobile n. 5</b>	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	10 PARTICELLA	283	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	02 are 70 centiare
<b>Immobile n. 6</b>	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	10 PARTICELLA	358	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	07 are 60 centiare
<b>Immobile n. 7</b>	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	24 PARTICELLA	94	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	02 are 40 centiare
<b>Immobile n. 8</b>	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	24 PARTICELLA	95	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	02 are 80 centiare
<b>Immobile n. 9</b>	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	24 PARTICELLA	424	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	29 are 80 centiare
<b>Immobile n. 10</b>	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	24 PARTICELLA	484	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	11 are 70 centiare
<b>Immobile n. 11</b>	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
	CATASTO	TERRENI			
	Foglio	24 PARTICELLA	485	SUBALTERNO	-
	NATURA	T - TERRENO		CONSISTENZA	80 centiare

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Tassa versata € 3,60

Richiedente

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3

del 05/03/2019

**Immobile n. 12**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 24 PARTICELLA 496

NATURA T - TERRENO

SUBALTERNO

CONSISTENZA

- 06 are 20 centiare

**Immobile n. 13**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 24 PARTICELLA 554

NATURA T - TERRENO

SUBALTERNO

CONSISTENZA

- 02 are 60 centiare

UNITÀ NEGOZIALE n. 2

**Immobile n. 1**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO FABBRICATI

Sezione URBANA - Foglio 25 PARTICELLA 660

NATURA C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

CONSISTENZA

SUBALTERNO - 56 metri quadri

Indirizzo CONTRADA PIANO CERZE

PIANO T

N. civico SNC

**IDENTIFICATIVI dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 660

SUBALTERNO

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 17

SUBALTERNO

**Immobile n. 2**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 660

NATURA EU - ENTE URBANO

SUBALTERNO

CONSISTENZA

- 01 are 76 centiare

**IDENTIFICATIVO dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 17

SUBALTERNO

**Immobile n. 3**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 37

SUBALTERNO

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Richiedente

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3 del 05/03/2019

NATURA T - TERRENO CONSISTENZA 07 are 70 centiare

Immobile n. 4

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 38 SUBALTERNO -

NATURA T - TERRENO CONSISTENZA 09 are 50 centiare

Immobile n. 5

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 43 SUBALTERNO -

NATURA T - TERRENO CONSISTENZA 11 are 10 centiare

Immobile n. 6

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 659 SUBALTERNO -

NATURA T - TERRENO CONSISTENZA 24 are 84 centiare

IDENTIFICATIVO dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 25 PARTICELLA 17 SUBALTERNO -

UNITÀ NEGOZIALE n. 3

Immobile n. 1

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)

CATASTO FABBRICATI

Sezione URBANA - Foglio 24 PARTICELLA 609 SUBALTERNO 2

NATURA D10 - FABBRICATI PER CONSISTENZA -

Indirizzo ATTIVITA' AGRICOLE  
CONTRADA PIANO CERZE

N. civico SNC

PIANO T

IDENTIFICATIVI dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:

Comune H898 - SANGIORGIOLA MOLARA (BN)

CATASTO FABBRICATI

Sezione URBANA - Foglio 24 PARTICELLA 609 SUBALTERNO 1

Comune H898 - SANGIORGIOLA MOLARA (BN)

CATASTO FABBRICATI

Sezione URBANA - Foglio 24 PARTICELLA 581 SUBALTERNO -

Comune H898 - SANGIORGIOLA MOLARA (BN)

CATASTO TERRENI

Foglio 24 PARTICELLA 594 SUBALTERNO -

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Richiedente

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3

del 05/03/2019

Comune H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 581 SUBALTERNO -  
Comune H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 422 SUBALTERNO -  
Comune H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 526 SUBALTERNO -

**Immobile n. 2**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 609 SUBALTERNO -  
NATURA EU - ENTE URBANO CONSISTENZA 08 are 77 centiare

**IDENTIFICATIVI dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 594 SUBALTERNO -  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 581 SUBALTERNO -  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 422 SUBALTERNO -  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 526 SUBALTERNO -

**Immobile n. 3**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
CATASTO FABBRICATI  
Sezione URBANA - Foglio 24 PARTICELLA 595 SUBALTERNO -  
NATURA A2 - ABITAZIONE DI TIPO CONSISTENZA 3 vani  
CIVILE  
Indirizzo CONTRADA PIANO CERZE N. civico SNC  
PIANO T-1

**IDENTIFICATIVI dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI  
Foglio 24 PARTICELLA 595 SUBALTERNO -  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
CATASTO TERRENI

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Richiedente

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3

del 05/03/2019

Foglio	24	PARTICELLA	422	SUBALTERNO	-
Comune	H898 - SANGIORGIOLA MOLARA (BN)				
CATASTO	TERRENI				
Foglio	24	PARTICELLA	526	SUBALTERNO	-
<b>Immobile n. 4</b>					
Comune	H898 - SANGIORGIOLA MOLARA (BN)				
CATASTO	TERRENI				
Foglio	24	PARTICELLA	595	SUBALTERNO	-
NATURA	EU - ENTE URBANO			CONSISTENZA	03 are 52 centiare

**IDENTIFICATIVI dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:**

Comune	H898 - SANGIORGIOLA MOLARA (BN)				
CATASTO	TERRENI				
Foglio	24	PARTICELLA	422	SUBALTERNO	-
Comune	H898 - SANGIORGIOLA MOLARA (BN)				
CATASTO	TERRENI				
Foglio	24	PARTICELLA	526	SUBALTERNO	-

**Immobile n. 5**

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
CATASTO	TERRENI				
Foglio	24	PARTICELLA	615	SUBALTERNO	-
NATURA	T - TERRENO			CONSISTENZA	28 are 80 centiare

**IDENTIFICATIVI dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:**

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
CATASTO	TERRENI				
Foglio	24	PARTICELLA	594	SUBALTERNO	-
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
CATASTO	TERRENI				
Foglio	24	PARTICELLA	422	SUBALTERNO	-
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
CATASTO	TERRENI				
Foglio	24	PARTICELLA	526	SUBALTERNO	-

**Immobile n. 6**

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
CATASTO	FABBRICATI				
Sezione URBANA	-	Foglio	24	PARTICELLA	616
NATURA	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			CONSISTENZA	16 metri quadri
Indirizzo	CONTRADA PIANO CERZE				N. civico SNC
PIANO	T				

**IDENTIFICATIVI dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:**

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Richiedente

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3

del 05/03/2019

Comune	H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	24	PARTICELLA	616	SUBALTERNO -
Comune	H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	24	PARTICELLA	594	SUBALTERNO -
Comune	H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	24	PARTICELLA	422	SUBALTERNO -
Comune	H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	24	PARTICELLA	526	SUBALTERNO -

**Immobile n. 7**

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	24	PARTICELLA	616	SUBALTERNO -
NATURA	EU - ENTE URBANO			CONSISTENZA 21 centiare

**IDENTIFICATIVI dell'immobile NELLA FORMALITÀ precedente:**

Comune	H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	24	PARTICELLA	594	SUBALTERNO -
Comune	H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	24	PARTICELLA	422	SUBALTERNO -
Comune	H898 - SAN GIORGIOLA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	24	PARTICELLA	526	SUBALTERNO -

**UNITÀ NEGOZIALE n. 4**

**Immobile n. 1**

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
CATASTO	TERRENI			
Foglio	25	PARTICELLA	32	SUBALTERNO -
NATURA	T - TERRENO			CONSISTENZA 16 are 20 centiare

**Sezione C - Soggetti**

A FAVORE

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Richiedente

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3

del 05/03/2019

Soggetto n. 1 In QUALITÀ di FAVORE

DENOMINAZIONE

Sede

Codice FISCALE

- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/1
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/1
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/1
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In QUALITÀ di CONTRO

- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/1 In regime di BENE PERSONALE
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/2 In regime di BENE PERSONALE
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In QUALITÀ di CONTRO

Cognome

NATA il

Sesso F

- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 1 Per LA QUOTA di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per LA QUOTA di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE
- RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ NEGOZIALE n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
n. Per LA QUOTA di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri ASPETTI che si ritiene utile INDICARE AI fini DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE IL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NUMER O 242 DI

**Ispezione telematica**

n. T 250363 del 04/02/2021

Inizio ispezione 04/02/2021 18:12:45

Richiedente

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro PARTICOLARE n. 2212

PRESENTAZIONE n. 3 del 05/03/2019

REPERTORIO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TRIBUNALE DI BENEVENTO - C.F. 80001470606 IN DATA 09 FEBBRAIO 2021

15% E OGNI ALTRA SUCCESSIVA OCCORRENDA. I BENI IMMOBILI SOTT OPOSTI AL PIGNORAMENTO, CHE CON LA PRESENTE SI VA A TRASCRIVERE, SONO QUELLI RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE FORMALITA' COSI' COME INDICATI NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO STESSO. LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE A TUTTI I MIGLIORAMENTI, ACCESSORI, ANNESSI E CONNESSI, ADDIZIONI, PERTINENZE E UTILITA' CHE PER LEGGE O CONSUETUDINE O CONTRATTO DE VONO INTENDERSI DI USO COMUNE O CONDOMINIALE RELATIVE AI BENI IMMOBILI RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 30 MAGGIO 2002 N. 115, SI DI CHIARA CHE IL VALORE DEL PROCEDIMENTO E' PARI AD EURO 170.335,64. SI P RECISA CHE LA BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. CON SEDE LEGALE IN VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - 31015 CONEGLIANO (TV) - C.F. 04654140260, RAPPRESENTATA ED DIFESA DALL'AVVOCATO FELICITA FENAROLI DEL FORO DI MILANO, ELEGGE IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LO STUDIO LEGALE DELL'AVVOCATO FELICITA FENAROLI STESSA IN VIA BIANCA DI SAVOIA N. 4 - 20122 MILANO (MI) E DICHIARA DI VOLER RICEVERE LE COMUNICAZIONI ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA SEGUENTE: FELICITA.FENAROLI@MILANO.PECAVvocATI.IT

**Ispezione telematica**

n. T1 150157 del 28/01/2022

Inizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente DLSRRT

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Presentazione n. 3 del 05/03/2019

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 29/01/2019  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.  
Sede TRIBUNALE BENEVENTO  
BENEVENTO (BN)

Numero di repertorio 242  
Codice fiscale 800 014 70626

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 4

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F287 - MOLINARA (BN)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 238

Natura T - TERRENO

Subalterno

Consistenza

15 are 90 centiare

Immobile n. 2

Comune F287 - MOLINARA (BN)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 242

Natura T - TERRENO

Subalterno

Consistenza

09 are 80 centiare



**Ispezione telematica**

n. T1 150157 del 28/01/2022

Richiedente DLSRRT

Inizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Presentazione n. 3 del 05/03/2019

Immobile n. 3	Comune	F287 - MOLINARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	36 Particella	123	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	03 are 90 centiare	
Immobile n. 4	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	10 Particella	265	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	05 are 80 centiare	
Immobile n. 5	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	10 Particella	283	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	02 are 70 centiare	
Immobile n. 6	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	10 Particella	358	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	07 are 60 centiare	
Immobile n. 7	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	24 Particella	94	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	02 are 40 centiare	
Immobile n. 8	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	24 Particella	95	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	02 are 80 centiare	
Immobile n. 9	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	24 Particella	424	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	29 are 80 centiare	
Immobile n. 10	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	24 Particella	484	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	11 are 70 centiare	
Immobile n. 11	Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	24 Particella	485	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	80 centiare	

**Ispezione telematica**

n. T1 150157 del 28/01/2022

Irizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente DLSRRT

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Presentazione n. 3 del 05/03/2019

**Immobile n. 12**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 496 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 06 are 20 centiare

**Immobile n. 13**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 554 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 02 are 60 centiare

**Unità negoziale n. 2**

**Immobile n. 1**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 25 Particella 660 Subalterno -  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 56 metri quadri  
Indirizzo CONTRADA PIANO CERZE N. civico SNC  
Piano T

*Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 25 Particella 660 Subalterno  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 25 Particella 17 Subalterno

**Immobile n. 2**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 25 Particella 660 Subalterno  
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 01 are 76 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 25 Particella 17 Subalterno

**Immobile n. 3**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 25 Particella 37 Subalterno

**Ispezione telematica**

n. T1 150157 del 28/01/2022

Inizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente DLSRRT

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Presentazione n.3 del 05/03/2019

Natura	T - TERRENO	Consistenza	07 are 70 centiare
Immobile n. 4			
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	25 Particella	38	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	09 are 50 centiare
Immobile n. 5			
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	25 Particella	43	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	11 are 10 centiare
Immobile n. 6			
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	25 Particella	659	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	24 are 84 centiare

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	25 Particella	17	Subalterno -

**Unità negoziale n. 3**

Immobile n. 1				
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 24	Particella 609	Subalterno 2
Natura	D10 - FABBRICATI PER		Consistenza	
	ATTIVITA' AGRICOLE			
Indirizzo	CONTRADA PIANO CERZE			N. civico SNC
Piano	T			

*Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 24	Particella 609	Subalterno 1
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 24	Particella 581	Subalterno -
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24 Particella	594	Subalterno -	

**Ispezione telematica**

n. T1 150157 del 28/01/2022

Inizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente DLSRRT

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Presentazione n. 3 del 05/03/2019

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 581 Subalterno  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 422 Subalterno  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 526 Subalterno

**Immobile n. 2**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 609 Subalterno  
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza

08 are 77 centiare

*Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 594 Subalterno  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 581 Subalterno  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 422 Subalterno  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 526 Subalterno

**Immobile n. 3**

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 24 Particella 595 Subalterno  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani  
Indirizzo CONTRADA PIANO CERZE  
Piano T-1 N. civico SNC

*Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 595 Subalterno  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI

**Ispezione telematica**

n. T1 150157 del 28/01/2022

Inizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente DLSRRT

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Presentazione n. 3 del 05/03/2019

Foglio 24 Particella 422 Subalterno  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 526 Subalterno

Immobile n. 4  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 595 Subalterno  
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 08 are 52 centiare

*Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 422 Subalterno

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 526 Subalterno

Immobile n. 5  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 615 Subalterno  
Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 80 centiare

*Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 594 Subalterno

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 422 Subalterno

Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 24 Particella 526 Subalterno

Immobile n. 6  
Comune H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 24 Particella 616 Subalterno  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri  
Indirizzo CONTRADA PIANO CERZE N. civico SNC  
Piano T

*Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:*

**Ispezione telematica**

n. T1 150157 del 28/01/2022

inizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente DLSRRT

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Presentazione n. 3

del 05/03/2019

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24	Particella	616	Subalterno
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24	Particella	594	Subalterno
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24	Particella	422	Subalterno
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24	Particella	526	Subalterno
<b>Immobile n. 7</b>				
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24	Particella	616	Subalterno
Natura	EU - ENTE URBANO			Consistenza 21 centiare

**Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:**

Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24	Particella	594	Subalterno
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24	Particella	422	Subalterno
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	24	Particella	526	Subalterno

**Unità negoziale n. 4**

<b>Immobile n. 1</b>				
Comune	H898 - SAN GIORGIO LA MOLARA (BN)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	25	Particella	32	Subalterno
Natura	T - TERRENO			Consistenza 16 are 20 centiare

**Sezione C - Soggetti**

A favore

**Ispezione telematica**

Pag. 8 - segue

n. T1 150157 del 28/01/2022

Inizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente DLSRRT

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Sog

n. 3

del 05/03/2019

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso M

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE IL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NUMER O 242 DI



**Ispezione telematica**

n. T1 150157 del 28/01/2022

Inizio ispezione 28/01/2022 12:12:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente DLSRRT

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2618

Registro particolare n. 2212

Presentazione n. 3 del 05/03/2019

REPERTORIO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TERRITORIO  
80001470626 IN DATA 28 GENNAIO 2022



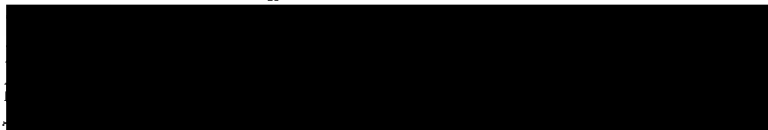
... EFFETTIVO, OLTRE ALLE SPESE LEGALI DEL PRECETTO PARI A  
... 600,00, OLTRE I.V.A. E C.P.A., OLTRE AL RIMBORSO DELLE SPESE GENERALI NELLA MISURA DEL  
15% E OGNI ALTRA SUCCESSIVA OCCORRENDA. I BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI AL PIGNORAMENTO, CHE  
CON LA PRESENTE SI VA A TRASCRIVERE, SONO QUELLI RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE  
FORMALITA' COSI' COME INDICATI NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO STESSO. LA PRESENTE  
TRASCRIZIONE SI ESTENDE A TUTTI I MIGLIORAMENTI, ACCESSORI, ANNESSI E CONNESSI, ADDIZIONI,  
PERTINENZE E UTILITA' CHE PER LEGGE O CONSUETUDINE O CONTRATTO DEVONO INTENDERSI DI USO  
COMUNE O CONDOMINIALE RELATIVE AI BENI IMMOBILI RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE  
NOTA DI TRASCRIZIONE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 30 MAGGIO 2002 N. 115, SI  
DI CHIARA CHE IL VALORE DEL PROCEDIMENTO E' PARI AD EURO 170.335,64. SI PRECISA CHE LA BNT  
PORTFOLIO SPV S.R.L. CON SEDE LEGALE IN VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - 31015 CONEGLIANO (TV) - C.F.  
04654140260, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO FELICITA FENAROLI DEL FORO DI MILANO,  
ELEGGE IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LO STUDIO LEGALE DELL'AVVOCATO FELICITA FENAROLI  
STESSA IN VIA BIANCA DI SAVOIA N. 4 - 20122 MILANO (MI) E DICHIARA DI VOLER RICEVERE LE  
COMUNICAZIONI ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA SEGUENTE: FELICITA.  
FENAROLI@MILANO.PECAVOCATI.IT

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente DLSRRT

Ispezione n. T150157 del 28/01/2022

**Dati della richiesta**



Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1979 al 28/01/2022

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:  
Periodo informatizzato dal 20/11/1990 al 27/01/2022  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 19/11/1990  
Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974  
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

13.

24.

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:  
Trascrizioni vol. 2590 pag. 48

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 20/11/1990 al 27/01/2022 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 19/11/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/12/1987 - Registro Particolare 9539 Registro Generale 11135  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici

Richiedente DLSRRT

Ispezione n. T150157 del 28/01/2022

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/1988 - Registro Particolare 192 Registro Generale 222  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/12/1994 - Registro Particolare 10077 Registro Generale 11854  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MOLINARA(BN), SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/03/2003 - Registro Particolare 2203 Registro Generale 2883  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2005 - Registro Particolare 400 Registro Generale 1432  
Pubblico ufficiale SA PL SANNITICA DISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 11777 del 01/02/2005  
IPOTECA LEGALE [REDACTED]  
Immobili siti in SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 279 del 15/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2005 - Registro Particolare 2353 Registro Generale 8440  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in MOLINARA(BN), SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 151 del 17/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/08/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 17/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente DLSRRT

Ispezione n. T150157 del 28/01/2022

7. ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2006 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 3963  
Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 11777 del 13/03/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 - D.P.R. 602/73  
Immobili siti in SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1261 del 05/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2007 - Registro Particolare 3049 Registro Generale 11040  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in MOLINARA(BN), SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2301 del 22/10/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
9. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2007 - Registro Particolare 3104 Registro Generale 11217  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.  
46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
Immobili siti in MOLINARA(BN), SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1921 del 27/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2012 - Registro Particolare 3789 Registro Generale 4498  
Pubblico ufficiale [REDACTED] 05/04/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2018 - Registro Particolare 1538 Registro Generale 1828  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
SOGGETTO VENDITORE

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici  
Richiedente DLSRRT

Ispezione n. T150157 del 28/01/2022

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2019 - Registro Particolare 2212 Registro Generale 2618  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TRIBUNALE BENEVENTO Repertorio 242 del  
29/01/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MOLINARA(BN), SAN GIORGIO LA MOLARA(BN)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/c formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Nessuna formalità presente.**

*All. n°6*

***Certificati di destinazione urbanistica rilasciati  
dai Comuni di San Giorgio la Molara e  
Molinara***



# COMUNE DI MOLINARA

## Provincia di Benevento

Tel. 0874.394001 - Fax 0874.394014  
Cod. Fisc. / Partita IVA 0013330821

Via Virgilio, 1 - 82020 - Molinara (BN)

Aut. Giud. Tribunale Civile di Benevento n. 3  
del 12/01/2017

Protocollo

Marca da Bollo  
da euro 12,00

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la richiesta del dr. Agr. FILIPPO RISPOLI quale C.T.U. nella procedura di autorizzazione urbanistica presentata ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per gli immobili appresso indicati;
- Visto il P.U.C. adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 01/04/2017, ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 30.10.2018, ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 97 in data 24/12/2018;
- Visto l'Art. 30 comma 2 del D.P.R. n° 390 del 08/06/2001.

#### CERTIFICA

- Che gli immobili siti in agro del Comune di Molinara, in Catasto distinto con i seguenti dati

Foglio	P.Ia	Zona
28	238	E1
28	242	E1
28	123	E1

- Ricadono nelle zone sopra riportate con le prescrizioni urbanistiche appresso riportate:

#### 45.1. Aree della tutela E1.

Le aree sono inedificabili.

Le aree percorse dal fuoco dalle date di cessazione del vincolo d'in edificabilità sono classificate aree E3, sugli immobili esistenti, tranne quelli ricadenti nella fascia A, B, C del PSDA e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL la modifica della destinazione. Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MD, MS, RE, RC.

È ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E1, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto (a condizione che l'area non ricada in A3, R3/R4 del piano dell'Autorità di Bacino). Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1, D2.3, D2.4, D2.5, D2.8, D2.10.

#### 45.2. Aree della tutela E2.

Appartengono all'ambito E2 le aree dei corridoi ecologici, le aree sono inedificabili a meno dei casi dei paragrafi 45.3 e 45.4, e' prescritto il lotto minimo di mq 5.000.

#### 45.3. Aree della tutela E4.

Le aree sono inedificabili.

Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nella fascia A, B, C del PSDA e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL, la modifica della destinazione.

Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MD, MS, RE, RC.

È ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E4, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto.

Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1, D2.3, D2.4, D2.5, D2.8, D2.10.

#### 45.4. Disciplina per aree E2, E3, E5

1. Interventi sugli immobili esistenti di tipo residenziale o turistico-ricettivo.

Parametri

# COMUNE DI MOINARA

## Provincia di Benevento

PER INFORMAZIONI: Tel. 0824 420000  
Fax: 0824 420000

02/19/0001 - 1-4-2007 - Mod. 001/07

Per informazioni e richieste di copia  
del presente regolamento, rivolgersi al  
Ufficio Urbanistica - P.zza S. Maria, 1 - 82010 Moinara (BN)

Modalità d'intervento: Intervento diretto. Destinazioni ammesse (art. 7) edifici esistenti: A1, D1, D2, D2.1, D2.3, U2.4, D2.5, D2.8, D2.10. Categoria d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, NE.

Ampliamenti e sopraelevazioni secondo i parametri:  
- Magg. per ampliamenti e sopraelevaz. di edifici esistenti per uso abitazione agricolo (D1.1, articolo 7) = 20% SLA esistente  
- Maggiorazione per ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti per uso complementare alle attività agricole (attività a funzione rurale) con destinazione D2.4, D2.5, D2.8, D2.10 (articolo 7) = 20% SLA esistente  
HE = 7 m. (alla linea di gronda); DE = 10 m.; DS = 10 m. da strada vicinali. Per le altre strade in funzione della tipologia della strada, DC = 5 m. (è ammessa costruz. in cortine o in aderenza). Non esistono limitazioni agli interventi per le aree E2, E3, E4.

### 2. Interventi sugli immobili esistenti di tipo produttivo artigianale esistenti nel Comune.

Parametri:  
Modalità d'intervento: Intervento diretto. Categoria d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE. Destinazioni ammesse (art. 7) edifici esistenti: U2, D1, D2. Ampliamenti e sopraelevazioni secondo i parametri:  
Maggiorazione per ampliamento = 30% SGT esistente  
HE = 9 m. (alla gronda); DE = 10 m.; DS = 10 m. da strada vicinali. Per le altre strade in funzione della tipologia della strada, DC = 5 m. (è ammessa costruz. in cortine o in aderenza). Non esistono limitazioni agli interventi per le aree E2, E3, E4.

3. Riutilizzo manufatti esistenti in struttura come esenti, ecc. non utilizzati.  
È prescritto la demolizione delle bancarelle esistenti, fienili e capotti, ed opere provvisorie non utilizzate nell'azienda. È consentito utilizzare la SUL dei manufatti da demolire regolarmente esistenti, per uso residenziale (D1.1, Articolo 7) ad uso esclusivo del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola con l'obbligo di destinare non meno del 30% della SUL esistente ad uso agricolo.  
La disposizione si attua anche mediante il cumulo delle volumetrie di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue, di proprietà del medesimo richiedente.  
Le aree oggetto di demolizione, rimaste libere, devono essere oggetto di apposito ripristino ambientale da realizzarsi prima della costruzione del nuovo immobile.  
Gli interventi di cui al presente comma possono attuarsi per manufatti esistenti e per una superficie non superiore a 250 metri quadrati. Non esistono limitazioni agli interventi per le aree E2, E3, E4.

### 4.5. Nuovi manufatti abitativi e produttivi a supporto dell'esercizio dell'impresa agricola in aree E2, E3, E5.

Prescrizioni:  
- Tutte le nuove attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e dell'imprenditore agricolo principale (art. 2135 codice civile), del coltivatore diretto (art. 2083 del codice civile) e dei proprietari in genere, o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola.  
- Per la realizzazione di nuovi manufatti abitativi e produttivi di supporto necessari all'esercizio dell'impresa agricola è prescritto il piano di sviluppo aziendale.  
- È ammesso l'asservimento nei limiti Legge Regionale 14 del 1982.  
- Gli indici edilizi da utilizzare (nuovi manufatti abitativi e/o nuovi manufatti a supporto all'esercizio dell'impresa agricola) non possono superare quelli di cui alla Legge Regionale 14 del 1982 in funzione della carta uso agricolo espressi in mq/mq.

Parametri:  
Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni del paragrafo 45.3.  
Modalità d'intervento: Intervento diretto. Destinazioni ammesse (art. 7) nuovi edifici: A4, B5, B6, D1, D2. Categoria d'intervento (art. 7): MO, MS, RC, RE, NE. HE = 5,5 m. (alla linea di gronda), DE = 10 m., DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade in funzione della tipologia della strada, DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in cortine, o in aderenza).  
Limitazioni per le aree E2, E3, E4:  
- Per le aree E2 e E3, configuranti aree del corridoio ecologico la disposizione del presente articolo è consentita per il triennio fermo restando gli eventuali pareri in funzione del vincolo, L'API del 2° triennio potrà gridare ammissioni fino al raggiungimento dell'obiettivo strategico. - Non vi sono limitazioni per le aree E4.

45.6 Aree della tutela E3.  
Le aree E3, pur appartenendo all'ambito di tutela, sono da considerarsi zone agricole. L'attività edilizia è subordinata al parere dell'autorità competente del vincolo. Si applicano le disposizioni precedenti 44, 45.3 e 45.4, 45.5, 45.6. Sono confermate le disposizioni della parte strutturale per le aree ricadenti in E3, e' prescritto il lotto minimo di mq 3.000.

45.5. Aree agricole E5.  
Per le aree E5 si applicano le disposizioni precedenti 44, 45.3 e 45.4, 45.5, 45.6, senza limitazioni per il lotto minimo.  
Certifica inoltre che ai sensi della Legge 428/03 che le particelle sopra riportate non sono state interessate da fenomeni d'incendio.

Moinara li 12 Febbraio 2021

COMUNE DI MOINARA  
Responsabile del Servizio  
Urbanistico  
G. S. [firma]



# COMUNE DI SAN GIORGIO LA MOLARA

Provincia di Benevento

Prot. n. 1555  
Data 15.02.2021-

Reg. n. 4617

Il Responsabile del Settore Tecnica e Tecnico Manutentivo

Visti gli atti esistenti in Ufficio

Vista la richiesta del Dr. Filippo Rispoli, nella qualità di C.T.U. procedura 30/2019R.G.E.-Tribunale Ordinario di Benevento. Sez. Esecuzioni Immobiliari.

### CERTIFICA

Che le zone di terreno e aree site in San Giorgio la Molara, individuate in catasto come appresso:

Foglio	Particella/e	Foglio	Particella/e
10	265, 283 e 358;	24	424, 484, 485, 496, 554, 94 e 95;
25	32;		

Ricadono ai sensi Dell'Art.21 del Piano Regolatore Generale approvato in Zona Agricola(E)

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa con l'agricoltura.

In tali zone sono consentite costruzioni di servizio diretto all'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli:

- Abitazioni per lavoratori agricoli e case padronali;
- Stalle, porcilaie, edifici per macchine agricole, impianti di attrezzature per la lavorazione e la conservazione dei prodotti del suolo.

Nelle zone E il piano si attua per intervento diretto al quale si applicano i seguenti indici a secondo che venga realizzato in :

#### 1. Aree boschive, pascolive ed incolti:

Abitazioni:

- If = 0.003 mc/mq Hmax = mt. 8.00; De = h con un minimo di mt. 10.00;

Pertinenze ed impianti:

- If = 0.10 mc/mq; De (dagli edifici residenziali) h con un minimo di mt. 10.00; Dc = h/2 con un minimo di mt. 5.00;

Oltre a questi indici, per allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle aree boschive, pascolive ed incolte, non vanno superati:

- Q = 0.05 mq/mq; Dc = ml. 20.00;

#### 2. Aree seminative a frutteto:

Abitazioni:

- If = 0.03 mc/mq; Hmax = mt. 8.00; De = h con un minimo di mt. 8.00; Dc = h/2 con un minimo di 5 mt.;

Pertinenze ed impianti:

- If = 0.10 mc/mq; De = (dagli edifici residenziali) = h con un minimo di mt. 10.00; Dc = h/2 con un minimo di mt. 5.00;

#### 3. Aree seminative irrigue con culture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva:

Abitazioni:

- If = 0.05 mc/mq; Hmax = mt. 8.00; De = h con un minimo di mt. 10.00; Dc = h/2 con un minimo di 5.00 mt.;

Pertinenze ed impianti:

- If = 0.10 mc/mq; De (dagli edifici residenziali) = h con un minimo di mt. 10.00; Dc = h con un minimo di mt. 5.00;

Per il tipo di coltura in atto nel lotto fa testo il certificato catastale che può essere confutato solo in base ad una perizia giurata redatta da un agronomo.

Per ogni ulteriore chiarimento vedere le norme di attuazione del P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana del Fortore del 16/febbraio/1990 e fare riferimento alla legge regionale n°14 del 1982.

### SI CERTIFICA INOLTRE CHE LE SUDETTE PARTICELLE RICADONO:

-Tra le zone individuate dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano - Volturno, nelle Aree di Attenzione a rischio frana (D.L. 11/06/1998 N.190 convertito in legge 03/09/1998 N°267 -D.P.C.M. 29/08/1998 e D.L. 13/05/1999 N°132 convertito in legge 13/07/1996 n 226) e precisamente in tali zone sono consentiti gli interventi previsti dalle Norme di Attuazione dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno.

-Tra le zone riportate nella CUAS Regione Campania qualificate come segue:

Foglio	Particella/e	Foglio	Particella/e
10	265, 283 e 358; Bosco	24	424, 484 e 95 Uliveto 496 e 554 Bosco,
25	32; Uliveto	24	485 e 95 incolto prod.

Si certifica altresì, che le succitate particelle, ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L. R. 7 maggio 1996, n. 11;

- Si rimanda ad ulteriori accertamenti per la verifica della presenza di altri vincoli.

Si rilascia per gli usi consentiti.

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico  
Geom. Michelangelo Vella



Il Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo  
Arch. Luigi Castiello

*All. n°7*

***Tabelle dei valori agricoli medi (VAM) e dei  
valori fondiari medi (VFM)***



Ufficio del territorio di BENEVENTO

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Data: 25/11/2019  
Ora: 11.32.33

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Publicazione sul BUR*

*n.5 del 25/02/2019*

*n.- del -*

CATEGORIA	REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD ORIENTALE Comuni di: CERRETO SANNITA, CUSANO MUTRI, MORCONE, PIETRAROGA, SANTA CRUCE DEL SANNIO, SASSINORO				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONI, MOLINARA, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIOGGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTTI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINTIVO	11700,00				10500,00			
SEMINTIVO ARBORATO	14200,00	SI	SI		13700,00	SI		
SEMINTIVO ARBORATO IRRIGUO	23100,00				24100,00			
SEMINTIVO IRRIGUO	20000,00				22000,00	SI	SI	
ULIVETO	27900,00				21100,00			
ULIVETO VIGNETO					22600,00			
VIGNETO	19400,00				20000,00			



*Giunta Regionale della Campania*

**DECRETO DIRIGENZIALE**

DIRETTORE GENERALE/  
DIRIGENTE UFFICIO/STRUTTURA

dott. **Dino Filippo**

DIRIGENTE UNITA' OPERATIVA DIR. / DIRIGENTE  
STAFF

DECRETO N°	DEL	DIREZ. GENERALE / UFFICIO / STRUTT.	UOD / STAFF
<b>48</b>	<b>03/03/2020</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

Oggetto:

***Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2020 di cui alla legge 26.05.1963 n. 590***

	Data registrazione	
	Data comunicazione al Presidente o Assessore al ramo	
	Data dell'invio al B.U.R.C.	
	Data invio alla Dir. Generale per le Risorse Finanziarie (Entrate e Bilancio)	
	Data invio alla Dir. Generale per le Risorse Strumentali (Sist. Informativi)	

**ZONA n°6** – Comprende i Comuni di Cerreto Sannita, Cusano Mutri, Morcone e Pietraroia.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
<b>A) Parte pianeggiante</b>	
Seminativo	15.292,28
Seminativo irriguo	25.638,98
Seminativo arborato	24.727,95
<b>B) Parte Collinare</b>	
Seminativo	11.469,21
Seminativo irriguo	19.229,23
Seminativo arborato	18.545,97
Vigneto	22.108,74
Oliveto	17.277,03
Pascolo nudo	3.806,80
Castagneto da frutto	13.556,99

**ZONA n°7** – Comprende i Comuni di Baselice, Castelfranco in Miscano, Castelpagano, Castelvetere in Val Fortore, Circello, Colle Sannita, Foiano di Val Fortore, Ginestra degli Schiavoni, Molinara, Montefalcone Val Fortore, Reino, San Bartolomeo in Galdo, San Giorgio la Molara e San Marco dei Cavoti.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
<b>A) Parte pianeggiante</b>	
Seminativo	12.754,42
Seminativo irriguo	16.203,31
Seminativo arborato	14.901,85
<b>B) Parte Collinare</b>	
Seminativo	10.628,68
Seminativo irriguo	13.502,76
Seminativo arborato	12.418,20
Vigneto	18.371,33
Oliveto	15.726,11
Pascolo	3.579,05

*All. n°8*

***Concessione edilizia n.3087 del 16/08/2002***

COMUNE DI SAN GIORGIO LA MOLARA  
PROV. DI BENEVENTO



Concessione Edilizia n.3087

S.Giorgio la Molara li, 18 AGO 2002

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO E TECNICO MANUTENTIVO

Vista la domanda di concessione edilizia presentata dal sig. [redacted] alla C/d [redacted] istanza [redacted] ad ottenere la concessione edilizia per eseguire i lavori relativi al progetto di "Ampliamento di un fabbricato rurale", ubicato in S.Giorgio La Molara, alla c/da Piano delle Querce; sull'area identificata in catasto al fg. 24 p.la 422.

Visto il progetto redatto [redacted] Collegio dei Geometri della Provincia di BN col n°1042;

Visto il parere dell'A.S.L. BN 1, distretto sanitario n.23-U.O. di prevenzione collettiva, in data 30-07-02 -  
Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 23/07/2002 - verbale n.:248;

Accertato che il richiedente ha titolo per chiedere la suddetta concessione;

Visti:

- i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati all'istanza di cui sopra;
- la legge 17.08.1942, n.1150;
- la legge 06.08.1967, n. 765;
- la legge 28.01.1977, n. 10;
- la legge 28.02.1985, n. 47 e succ.modif. ed integr.;

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n.10, stabilito in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 20/04/1978, sono stati determinati in L. \_\_\_\_\_ da versarsi in n° \_\_\_\_\_ rate e che il contributo commisurato al costo della costruzione è stato determinato in lire \_\_\_\_\_  
Fatti salvi i diritti dei terzi;

CONCEDE

A: [redacted] concessione edilizia; di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa con:

- a)-inizio lavori : entro anni uno dal rilascio;
  - b)-termine di ultimazione : entro anni tre dal rilascio;
  - c)-versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di lire : \_\_\_\_\_
  - d)-versamento al Comune degli oneri di costruzione di lire: \_\_\_\_\_
- e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni:

*All. n°9*

*Concessione edilizia n.3016 del 07/05/2001*

**COMUNE DI S.GIORGIO LA MOLARA**  
PROVINCIA DI BENEVENTO

**CONCESSIONE EDILIZIA**

ANNO  
2001

PRATICA EDILIZIA N° **3016**

prot.n° 2522

data rilascio 7 MAG. 2001

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

Vista la domanda di concessione presentata in data **23/10/2000** dal sig.

il

alla via **C/da Vallone de Fore** codice fiscale n°

con allegato progetto, elaborato dal tecnico

Geom.  codice fiscale n°

per la costruzione di  **DUE FABBRICATI** da destinare

**FIENILE e DEPOSITO** ed ubicata in zona  **AGRICOLA**

alla via  **C/da Vallone de Fore** sull'area identificata al

catasto comunale: foglio n°  **24 e 25** particella n°  **17 e 422**

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di :

**PROPRIETARIO** come risulta dalla documentazione esibita ;

Viste le altre caratteristiche del progetto:

Superficie utile .....mq.

Altezza massima .....ml.

Volume .....mc.

Sentito il parere dell'organo sanitario competente espresso a norma dell'art.220 del T.U., delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n° 1265;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data

Preso atto del nulla osta :

Visti: - il Regolamento edilizio comunale vigente;

- gli strumenti urbanistici comunali;

- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

- la legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni;

- le vigenti leggi regionali;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione  
concessione gratuita.

nel caso di

Il presente atto viene affisso  
all'Albo Pretorio ogni 08 MAG 2001  
per gg. consecutivi 15  
08 MAG 2001

Messa Comunale

p.lla  
p.25 680

T

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **30/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Antonietta CUBELLI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Agronomo Filippo Rispoli  
**Codice fiscale:** RSPFPP55C25A783S  
**Email:** m.tretola@edicomsrl.it  
**Pec:** f.rispoli@epap.conafpec.it



---

**PREMESSA**

---

Quale C.T.U. nella procedura esecutiva n°30/2019 R.E. tra *BNT PORTFOLIO SPV srl*, creditore procedente, [REDACTED], la G.E. dr.ssa Antonietta Cubelli nell'udienza dell'11 settembre 2024, preso atto delle criticità evidenziate dalla professionista delegata Avv. Silvia Panella che si riportava alla propria relazione del 2 agosto 2024 circa la mancata indicazione, nella stessa, di alcune particelle oggetto di pignoramento, mi invitava a fornire i richiesti chiarimenti su quanto relazionato dalla delegata. Preciso che per offrire un più immediato riscontro alle **osservazioni**, **ho ritenuto opportuno riportarle testualmente in carattere corsivo nel prossimo paragrafo e, immediatamente a seguire, i miei chiarimenti.**

\* \* \* \*



## CHIARIMENTI

*Premetto che i vari allegati menzionati nella presente integrazione di perizia fanno riferimento a quelli acclusi alla mia relazione depositata il 26 ottobre 2023 e che qui di seguito richiamo:*

### ALLEGATI

- 1) Visura catastale storica delle particelle esegutate.
- 2) Mappe catastali dei fondi.
- 3) Planimetrie dei fabbricati rurali.
- 4) Sovrapposizione immobili su immagini satellitari (*Google earth*).
- 5) Ispezioni ipotecarie.
- 6) Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di S. Giorgio la Molara e Molinara.
- 7) Tabelle dei valori agricoli medi (VAM) e dei valori fondiari medi (VFM).
- 8) Concessione edilizia n.3087 del 16/08/2002.
- 9) Concessione edilizia n.3016 del 07/05/2001.

*Osservazione n.1 - A parere della scrivente nell'elaborato finale sembrerebbero non essere presenti le seguenti particelle: Catasto terreni comune San Giorgio la Molara, Foglio 25 particelle nn. 37, 38, 43; le quali sono indicate nell'incarico integrativo conferito in data 27/10/2021 dal G.E. Lanna.*

➤ ***San Giorgio la Molara - Foglio 25 p.lle 37, 38, 43***

Gli immobili esegutati sono costituiti da due fondi agricoli e un'area boschiva ubicati nel comune di San Giorgio la Molara (BN) e che risultavano già regolarmente identificati catastalmente nell'allegato n.1:

### **Comune di San Giorgio la Molara**

<b>titolarità catastale</b>	<b>fg.</b>	<b>p.lla</b>	<b>qualità</b>	<b>cl.</b>	<b>ha</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>
[REDACTED]	25	37	seminativo	3	0	07	70



	25	38	pascolo arbor.	1	0	09	50
	25	43	bosco ceduo	2	0	11	10

Evidenzio, altresì, che la mappa di questi terreni viene acclusa nell'allegato n.2 (al fg.25 del comune di S. Giorgio la Molarà).

Descrizione e valutazione economica.

- **Fg. 25, p.lla 37**

Il fondo, di forma rettangolare, è esteso mq.770 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. L'area presenta una giacitura sostanzialmente pianeggiante ed è qualificabile come seminativo. Più probabile valore di mercato: **€ 1.232,00** (€ 1,60 x mq.770).

- **Fg. 25, p.lla 38**

Il fondo, di forma rettangolare, è direttamente contiguo alla p.lla 37 precedentemente descritta, è esteso mq.950 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. L'area presenta una giacitura sostanzialmente pianeggiante ed è qualificabile come pascolo inframmezzato da alcune piante arboree ad habitus forestale. Più probabile valore di mercato: **€ 1.520,00** (€ 1,60 x mq.950).

- **Fg. 25, p.lla 43**

Il fondo, di forma sub-trapezoidale, è esteso mq.1.110 ed è ubicato alla contrada *Vallone de Fore*. L'area presenta una giacitura in leggero declivio ed è qualificabile come bosco ceduo. Più probabile valore di mercato: **€ 888,00** (€ 0,80 x mq.1.110).

**Osservazione n.2** - La scrivente, inoltre, porta all'attenzione del G.E., per completezza espositiva, che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nell'incarico del G.E., Dott. Lanna, conferito al CTU, sono presenti i seguenti Enti Urbani: Catasto Terreni del Comune di San Giorgio la Molarà al foglio 25 part. 660, foglio 24 particella 609, Foglio 24 particella 595 Foglio 24 particella 616. Nella perizia di stima non viene riportata alcuna indicazione o menzione



degli enti urbani sopra indicati: tanto ai fini della corretta redazione dell'avviso di vendita e dell'eventuale conseguente decreto di trasferimento.

**Osservazione n.3** - La particella riportata al Catasto Fabbricati al foglio 24 n. 609 sub 2, categoria D/10, viene riportata per mero errore di trascrizione senza l'indicazione del relativo sub. Alla luce di quanto sopra dedotto la scrivente si rimette alle potestà ordinarie del G.E.

L'osservazione della delegata riguardo alle p.lle 660, 595 e 616 è totalmente infondata in quanto gli Enti Urbani da lei segnalati non solo li avevo tutti debitamente identificati nelle prime quattro righe dello schema di pag.3 della relazione del 26/10/2023 ma essi erano (sono) anche debitamente riportati nelle visure accluse nell'allegato n.1 **per cui il tutto era chiaramente verificabile da un semplice riscontro documentale!** Ribadisco, infatti, che In tutti gli allegati da me prodotti ritroviamo, al catasto fabbricati, le seguenti identificazioni:

#### Comune di San Giorgio la Molara

<i>titolarità catastale</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>categ.</i>	
		660	C/2	cl. 4 - mq. 56
		609/2	D/10	----
		595	A/2	cl. 3 - 7,5 vani
		616	C/6	mq.16

In conclusione la mia omissione riguarda la sola mancata menzione del subalterno 2 della p.lla 609 ma che, con tutta evidenza e come del resto è stata la stessa delegata ad affermare, è dipesa solo *da un mero errore di trascrizione*. Ma aggiungo, ad abundantiam, che il riscontro con tali particelle risultava già del tutto evidente all'epoca della relazione depositata il 26/10/2023 e tanto alla luce dei seguenti motivi:

- 1) alla pag.5 dell'allegato n.1 la visura catastale identifica chiaramente che **il subalterno 2 è una porzione dell'unità immobiliare p.lla 609;**



- 2) tale subalterno 2 l'avevo, tra l'altro, già regolarmente indicato nella quarta pagina della mia relazione ancora più antecedente quella del 26/10/2023 e depositata, infatti, l'11 marzo 2022!**

Nella sua terza osservazione, infine, la delegata ribadisce – e non se ne comprende il motivo - quanto aveva già affermato al punto precedente e a cui, quindi, ho già risposto.

\* \* \* \*



**IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO****(cfr. allegati acclusi nella relazione depositata il 26/10/2023)**

Gli immobili esecutati sono costituiti da fondi agricoli e fabbricati ubicati nel comune di San Giorgio la Molara (BN) e di soli terreni nel comune di Molinara (BN) che vengono catastalmente così identificati (cfr. all. n°1):

**Comune di San Giorgio la Molara**

<b>titolarità catastale</b>	<b>fg.</b>	<b>p.lla</b>	<b>qualità</b>	<b>cl.</b>	<b>h a</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>
	25	660	C/2		mq. 56		
	24	595	A/2		cl.3 - 7,5 vani		
	24	609/2	D/10		----		
	24	616	C/6		mq.16		
	24	94	inc. prod.	2	0	02	40
	24	615	sem. arb.	2	0	28	80
	24	95	uliv. / vign.	2	0	02	80
	24	484	uliv. / vign.	2	0	11	70
	24	485	inc. prod.	2	0	00	80
	24	496	bosco alto	4	0	06	20
	24	424	uliveto	2	0	29	80
	24	554	uliveto	2	0	02	60
	25	32	uliveto	2	0	16	20
	25	37	seminativo	3	0	07	70
	25	38	pascolo arb.	1	0	09	50
	25	43	bosco ceduo	2	0	11	10



	25	659	semin. 3		---	0	24	84
	25	660	C/2	cl. 4 - mq. 56		--	--	--
	10	265	bosco alto		3	0	05	80
	10	283	bosco alto		3	0	02	70
	10	358	bosco alto		3	0	07	60

**Comune di Molinara**

<i>titolarità catastale</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>
	<u>36</u>	<u>123</u>	uliveto	2	0	03	90
	28	238	pasc. arbor.	2	0	15	90
	28	242	pasc. arbor.	2	0	09	80

**Riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai comproprietari e al creditore procedente, la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara. Non è necessario aggiornare il catasto in quanto la particella è regolarmente individuata (cfr. all. n°1); si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione. Evidenzio, altresì, che nell'allegato n°2 sono state accluse le mappe dei terreni, nell'all. n°3 la planimetria dei fabbricati come da misurazioni acquisite in sede di accertamento tecnico e, infine, nell'all. n.4 è stata effettuata la loro sovrapposizione sulle immagini satellitari tratte da *Google earth*.**

\* \* \* \*



---

## **STATO E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

---

Si rimanda alla lettura del medesimo paragrafo della relazione depositata il 26 ottobre 2023 con l'aggiunta di quanto riferito, alla pag.4 della presente relazione, a proposito delle p.lle 37-38-43 del fg.25 di San Giorgio la Molara.

\* \* \* \*



---

**FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**


---

**Lotto n°1 - Comune di San Giorgio la Molara (BN)**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>categ.</i>	<i>categ.</i>	<i>consist./mq.</i>	<i>valore (€)</i>
25	660	fabbr. C/2	C/2	56	11.220,00
24	609/2	fabbr. vari	D/10	---	<b>- 15.646,00</b>
24	595	fabbr. A/2	A/2	7,5 vani	53.333,00
24	616	fabbr. C/6	C/6	16	1.935,00
24	94	terreno	inc. prod.	240	240,00
24	615	terreno	sem. arb.	2.880	5.760,00
24	95	terreno	uliv. / vign.	280	280,00
24	484	terreno	uliveto	1.170	1.170,00
24	485	terreno	uliv. / vign.	80	80,00
24	496	terreno	bosco alto	620	803,00
24	424	terreno	uliveto	2.980	2.980,00
24	554	terreno	uliveto	260	390,00
25	32	terreno	uliveto	1.620	2.592,00
25	37	terreno	seminativo	770	1.232,00
25	38	terreno	pascolo arb.	950	1.520,00
25	43	terreno	bosco ceduo	1.110	888,00
25	659	terreno	seminat.	2.484	4.223,00
10	265	terreno	bosco alto	580	464,00
10	283	terreno	bosco alto	270	216,00
10	358	terreno	bosco alto	760	608,00

**Sommano: € 74.288,00**



Sommano € 74.288,00. Con la riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di vizi come da disposizione del G.E. (min. 15%), applicando tale percentuale di riduzione, pari a € 11.143,00, **il valore attribuito al lotto n°1 è di € 63.145,00 (sessantatremila145/00).**

### **Lotto n°2 - Comune di Molinara (BN)**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>categ.</i>	<i>consist./mq.</i>	<i>valore (€)</i>
28	238	terreno	590	1.272,00
28	242	terreno	980	784,00
36	123 <sup>1</sup>	terreno	390	663,00

: **Sommano: € 2.719,00**

Sommano € 2.719,00. Con la riduzione del valore del 15% per le motivazioni precedentemente addotte, **il valore attribuito al lotto n°2 è di € 2.311,00 (duemila311/00).**

\* \* \* \*

---

<sup>1</sup> Riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai comproprietari e al creditore procedente, **la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara.** Non è necessario aggiornare il catasto in quanto la particella è regolarmente individuata; si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione.



**INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE RELATIVAMENTE AI SEGUENTI BENI:****Fg.24, p.lla 609 - Fg.25, p.lle 660 e 616**

Evidenzio che con decreto del 17 maggio 2023 la precedente G.E., dr.ssa Valeria PROTANO, sospendeva le operazioni di vendita delegate e fissando per la comparizione delle parti la data del 19 ottobre 2023 mi assegnava il seguente incarico:

*“il dr. Filippo RISPOLI depositi relazione integrativa contenente chiarimenti rispetto ai rilievi formulati dal professionista delegato e in cui sia determinata l’indennità di occupazione ritenuta congrua rispetto ai parametri di mercato relativamente ai beni di cui al fg.24, p.lla 609, e fg.25, p.lle 660 e 616.”;*

**Prima di rispondere è necessario precisare che la p.lla 616 del fg.25 non rientra tra gli immobili eseguiti.** Ciò, del resto, si può rilevare anche nella stessa visura catastale acclusa nell’all. n.1 che risulta intestata a Ditte terze, estranee alla presente procedura esecutiva. Ritornando adesso alle richieste indennità di occupazione va detto che le p.lle 609/2 del fg.24 e 660 del fg.25 individuano fabbricati rurali (stalle e depositi) i quali, in quanto tali, hanno una valenza economica solo se in relazione alla contestuale presenza di un terreno agricolo. Va rimarcato, infatti, che in economia agraria **quando si parla di fondo agricolo ci si riferisce al capitale terra compresi tutti gli investimenti fissi su di essa presenti** (tra cui, per l’appunto, stalle, depositi ecc.) e che servono al raggiungimento di un reddito agricolo. Ne consegue, pertanto, che tali investimenti fissi sulla terra da coltivare concorrono **congiuntamente** al reddito d’impresa. L’azienda agricola, infatti, in prima approssimazione può essere definita come il complesso di beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della sua attività ed è quindi proprio con riferimento al concetto di attività di impresa agricola che trova la sua definizione. E’ importante tale premessa per evidenziare l’oggettiva difficoltà ad estrapolare da una complementarietà economica così cogente i soli fabbricati rurali per poterne poi valutare,



separatamente dai terreni agricoli, la loro incidenza economica. In conclusione, al fine di determinare con ragionevole attendibilità la loro indennità di occupazione **procederò, metodologicamente, alla stima, su base annua e con valori riferiti all'attualità, del loro più probabile canone di affitto ritraibile.** A tal fine, quindi, è opportuno evidenziare assai sinteticamente alcuni aspetti di carattere giuridico che regolamentano i canoni di affitto in agricoltura. Va anzitutto premesso che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 318 del 5 luglio 2002, ha dichiarato costituzionalmente illegittime le disposizioni sui contratti agrari (artt. 9 e 62 della L.203/1982) che prevedevano un meccanismo di determinazione del canone di equo affitto ancora basato sul reddito dominicale. Tale sentenza **ha pertanto reso possibile una rinegoziazione dei contratti agrari in base a dati ritraibili direttamente dal libero mercato** e, dunque, con elementi più recenti e attendibili rispetto ai vecchi dati del catasto e che risalgono a oltre settanta anni fa. In virtù, quindi, della predetta sentenza che ha introdotto la libera contrattazione, la rinegoziazione del canone di affitto dovrà tenere conto di una serie di elementi ricavabili nel comprensorio agricolo di appartenenza e con riferimento, ovviamente, a strutture aziendali assimilabili, per caratteri intrinseci ed estrinseci, a quelle degli immobili oggetto del pignoramento. Nel caso in specie, quindi, ipotizzerò un accordo che preveda pattuizioni in deroga alle norme imperative di cui alla Legge 203/1982, senza che figurino la presenza né la sottoscrizione delle organizzazioni professionali di categoria di appartenenza dei contraenti.

#### ❖ Fg.24, p.IIa 609

I fabbricati rientranti in tale particella sono quelli riportati nella planimetria acclusa nell'allegato n.2 della relazione del 26 ottobre 2023. In dettaglio si tratta delle seguenti tre unità (quelle abusive sono state ovviamente escluse)

- 1) Stalla e concimaia: mq.72;
- 2) Locali lavorazione latte e deposito: mq.14,40;
- 3) Fienile: mq.66,10.



**Indennità di occupazione su base annua (valori anno 2023) = € 2.000,00  
(duemila/00).**

❖ **Fg.25, p.IIa 660**

1) Deposito: mq.56,10.

**Indennità di occupazione su base annua (valori anno 2023) = € 500,00  
(cinquecento/00).**

\* \* \* \*



**CONCLUSIONI**

In risposta ai singoli quesiti formulati dalla Giudice sono in grado di concludere quanto segue. **Gli allegati indicati sono quelli acclusi nella relazione depositata il 26 ottobre 2023.**

**Quesito n°1** *Provveda il tecnico alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

Gli immobili eseguiti sono costituiti da fabbricati e fondi agricoli ubicati nel comune di San Giorgio la Molara e di soli terreni per il Comune di Molinara, che vengono catastalmente così identificati (cfr. all. n°1). Evidenzio, altresì, che nell'allegato n°2 sono state accluse le mappe dei terreni, nell'all. n°3 la planimetria dei fabbricati come da misurazioni acquisite in sede di accertamento tecnico e, infine, nell'all. n.4 è stata effettuata la loro sovrapposizione sulle immagini satellitari di *Google earth*.

**Comune di San Giorgio la Molara**

<b>titolarità catastale</b>	<b>fg.</b>	<b>p.lla</b>	<b>qualità</b>	<b>cl.</b>	<b>ha</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>
[REDACTED]	25	660	C/2	mq. 56			
[REDACTED]	24	609/2	D/10	----			
[REDACTED]	24	595	A/2	7,5 vani			
[REDACTED]	24	616	C/6	mq.16			
[REDACTED]	24	94	inc. prod.	2	0	02	40
[REDACTED]	24	615	sem. arb.	2	0	28	80
[REDACTED]	24	95	uliv. / vign.	2	0	02	80
[REDACTED]	24	484	uliv. / vign.	2	0	11	70
[REDACTED]	24	485	inc. prod.	2	0	00	80



	24	496	bosco alto	4	0	06	20
	24	424	uliveto	2	0	29	80
	24	554	uliveto	2	0	02	60
	25	32	uliveto	2	0	16	20
	25	37	seminativo	3	0	07	70
	25	38	pascolo arb.	1	0	09	50
	25	43	bosco ced.	2	0	11	10
	25	659	semin. 3	---	0	24	84
	10	265	bosco alto	3	0	05	80
	10	283	bosco alto	3	0	02	70
	10	358	bosco alto	3	0	07	60

### Comune di Molinara

<i>titolarità catastale</i>	<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>ha</i>	<i>a</i>	<i>ca</i>
	<u>36</u>	<u>123</u>	uliveto	2	0	03	90
	28	238	pasc. arbor.	2	0	15	90
	28	242	pasc. arbor.	2	0	09	80

**Riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai comproprietari e al creditore procedente, la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara. Non è necessario aggiornare il catasto in quanto la particella è regolarmente individuata (cfr. all. n°1); si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione. In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi oggetto di pignoramento non è necessario procedere ad alcun tipo di frazionamento. Ho pertanto individuato la formazione di due diversi lotti che vengono qui di seguito**



schematizzati e singolarmente valutati. A seguire ho riportato gli esatti confini dei lotti individuati, menzionando le particelle adiacenti nonché, quando possibile, la rispettiva titolarità catastale.

### Confini dei lotti:

#### ➤ Lotto n.1

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>confini delle p.lle/lotto</i>
24	609/2	<b>NE</b> = p.lla 595 ( [REDACTED] ) <b>W e S</b> = p.lla 615 (i [REDACTED] )
24	595	<b>N</b> = p.lla p.lla 516 <b>S</b> = p.lla 609 ( [REDACTED] )
24	660	<b>W</b> = p.lla 595 [REDACTED]
24	496 424 554	<b>N</b> = strada comunale; <b>E</b> = p.lla 521 int. [REDACTED] <b>O</b> = p.lle 495-520 [REDACTED] p..lla 89 int. ECA San Giorgio la Molara.
24	616	<b>N</b> = p.lla 516; <b>S</b> = p.lla 615 ( [REDACTED] )
24	94 615 95 484 485	<b>N</b> = p.lla 90; <b>W</b> = p.lla 95; <b>E</b> = p.lla 609; <b>S</b> = p.lla 96; <b>W</b> = p.lla 423; <b>N</b> = p.lla 90; <b>E</b> = <b>p.lla 94</b> <b>N</b> = p.lle 94-95; <b>S</b> = p.lla 98; <b>W</b> = p.lla 93; <b>N</b> = p.lle 94; <b>S</b> = p..lla
25	659	<b>W</b> = p.lla 600
25	32	<b>N</b> = p.lla 31 int. [REDACTED] + 4; <b>E</b> = p.lla 51 int. Sabino Biagina + 4; <b>W</b> = p.lla 801; <b>S</b> = p.lla 50 int. [REDACTED]
25	37	<b>N</b> = p.lla 22; <b>E</b> = p.lla 38; <b>W</b> = viabilità; <b>S</b> = p.lla 85
25	38	<b>N</b> = p.lla 22; <b>E</b> = p.lla 39; <b>W</b> = p.lla 37; <b>S</b> = p.lla



		85
25	43	<b>N</b> = p.lla 40; <b>E</b> = p.lla 47; <b>W</b> = p.lla 42; <b>S</b> = p.lla 44.
10	265	<b>N</b> = SVIB; <b>E</b> = p.lla 267 int. [redacted] 4; e p.lla 268 int. Leppa Antonio + 1; <b>W</b> = p.lla 328 int. [redacted] e p.lla 330 int. [redacted] 2; <b>S</b> = p.lla 266 [redacted]
10	265	<b>N</b> = SVIB; <b>E</b> = p.lla 267 int. [redacted] + 4; e p.lla 268 int. [redacted] 1; <b>W</b> = p.lla 328 int. [redacted] e p.lla 330 int. [redacted] 2; <b>S</b> = p.lla 266 [redacted]
10	283	<b>N</b> = p.lla 282 int. [redacted] 9; <b>E</b> = p.lla 284 int. Cirocco Amato; <b>W</b> = p.lla 344 int. [redacted] 9; <b>S</b> = p.lla 358 oggetto di esecuzione.
10	358	<b>N</b> = corso d'acqua; <b>E</b> = p.lla 359 [redacted]; <b>W</b> = p.lla 357 int. [redacted]; <b>S</b> = viabilità.

➤ **Lotto n.2**

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>confini delle p.lle/lotto</i>
28	238	<b>N</b> = corso d'acqua Fonte Molarda ; <b>E</b> = p.lla 240 int. [redacted] <b>W</b> = p.lla 237 e p.lla 310; <b>S</b> = p.lla 239 int. [redacted]
28	242	<b>N</b> = corso d'acqua Fonte Molarda; <b>E</b> = p.lla 243 int. [redacted] lla 244 int. [redacted] + p.lla 245 int. Lepore Nicola + p.lla 247 int. [redacted]; <b>W</b> = p.lla 241 int. Cirocco Amato + 6; <b>S</b> = fiume Tammaricchio.
36	123	<b>N</b> = strada provinciale; <b>E</b> = p.lla 124 int. [redacted] <b>W-S</b> = p.lla 122 int.



**Quesito n°2**

*Verifica all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene. L'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

Appurata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc va evidenziato che i beni pignorati sono costituiti da fabbricati e fondi agricoli. Come meglio dettagliato nei relativi paragrafi descrittivi i fondi pignorati ricadono strettamente in ambito agricolo e tale, del resto, risulta il generale contesto in cui si trovano anche le zone loro confinanti.

**Quesito n°3**

*Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*

Fatte le necessarie ricerche sulla regolarità dei fabbricati (cfr. all. n.7 e 8) lì dove ho constatato l'abusività di taluni di essi e una volta appurata l'impossibilità a interventi di risanamento, nel conteggio finale dei valori di stima ho ovviamente applicato la decurtazione connessa agli oneri relativi.



**Quesito n°5** *Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante: provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione: qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione.*

I fondi li ho tutti identificati nei pertinenti paragrafi nonché all'inizio di queste **CONCLUSIONI**. Ribadisco che riguardo alla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali si evidenzia che contrariamente a quanto riportato nella identificazione catastale di cui all'avviso del 21 ottobre 2020 ai debitori, ai comproprietari e al creditore procedente, **la p.lla 123 non appartiene al fg.28 bensì al foglio 36 del comune di Molinara**. Non è necessario, però, procedere al relativo aggiornamento catasto in quanto la particella è regolarmente individuata e che si è trattato verosimilmente di un errore di trascrizione.

**Quesito n°6** *Indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo. ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati (...).*

Gli immobili pignorati sono tutti nel pieno possesso dei debitori

**Quesito n°7** *Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

Dati tutti rilevabili nel paragrafo *Ispezioni ipotecarie e vincoli gravanti sugli immobili* di cui allegato n°5.



**Quesito n°8** *Acquisire ogni informazione concernente: > 1'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); > eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; > eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; > eventuali cause in corso;*

Casi non pertinenti.

**Quesito n°8** *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto. con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.*

I debitori sono sempre stati proprietari degli immobili individuati.

**Quesito n°9** *Valutazione complessiva dei beni. indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale: esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

I criteri di stima adottati sono stati ampiamente descritti nel pertinente paragrafo **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI** riportato nella relazione depositata il 26 ottobre 2023 alla pag.15.

**Quesito n°10** *Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078:*



*fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo. con cauzione pari al 10% dell'importo depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.*

Gli immobili eseguiti non sono divisibili e in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche ho proceduto alla formazione di due diversi lotti di vendita, singolarmente stimati, che ho schematizzato alle pagg. 10 e 11.

\* \* \* \*

Data generazione

1° novembre 2024

L'esperto della stima

Dr. Agr. Filippo RISPOLI





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO  
II SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 30/2019 R.G.E.**

## **RELAZIONE**

### **INCARICO**

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 30/2019 RGE pendente presso il Tribunale di Benevento, il Giudice, dott.sa Cubelli, all'udienza del 12.11.2025, ha nominato il sottoscritto ing. Francesco Saggese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 1391, per "*...la risoluzione della problematica concernente la presenza di enfiteusi su talune particelle del compendio pignorato...*" e, con dichiarazione sottoscritta con firma digitale, depositata nel fascicolo telematico in data 13.11.2025, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### **RISPOSTA AL QUESITO**

Si premette, infatti, che il delegato alla vendita, nella propria relazione del 18.08.2025 agli atti della procedura, ha rappresentato (pagg. 3-4) che, per gli immobili pignorati per la quota di 1/1 p.p. dal creditore procedente (con atto del 29.01.2019 trascritto a Benevento in data 05.03.2019 al n. 2212 di R.P.) in **San Giorgio La Molara (Bn) distinti in C.T. al foglio 25 con le p.lle 37, 38, 659 ed in C.F. sempre al foglio 25 con la p.lla 660 (C/2)**, la relazione notarile (integrativa) del 19.03.2025 in atti ha certificato **la piena proprietà in capo all'esecutato** [REDACTED] **ma che nelle visure catastali detti immobili risultano intestati al medesimo debitore per il solo diritto (1/1) di enfiteusi e con diritto del concedente in capo a soggetti terzi.**

Il delegato, pertanto, ha evidenziato (pag. 4) che "*...la presenza dell'enfiteusi nelle visure catastali potrebbero dar luogo, in ipotesi di aggiudicazione, a problematiche per la voltura catastale in favore*



dell'aggiudicatario...". Di qui la necessità di capire se e quali problematiche possano sorgere per la voltura catastale di detti beni, a seguito della vendita giudiziale della piena proprietà, sebbene nelle visure catastali risulti il solo diritto di enfiteusi, e come eventualmente risolverle.

Ciò premesso, sulla scorta delle visure acquisite dallo scrivente (**All.to A**), si conferma, innanzitutto, che, allo stato, i cespiti in questione risultano catastalmente intestati al debitore esecutato per il diritto di enfiteusi (1/1) e con diritto del concedente in capo a terzi, come di seguito riportato.

### 1) SAN GIORGIO LA MOLARA – C.T. FOGLIO 25, P.LLA 37

#### INTESTATI

1					(5) Enfiteusi 1/1
2					(4) Diritto del concedente

#### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	25	37		-	SEMINATIVO 3	07 70		Euro 1,39 L. 2.695	Euro 2,58 L. 5.005	Impianto meccanografico del 06/12/1976
Notifica					Partita		10328			

### 2) SAN GIORGIO LA MOLARA – C.T. FOGLIO 25, P.LLA 38

#### INTESTATI

1					(5) Enfiteusi 1/1
2					(4) Diritto del concedente

#### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	25	38		-	PASCOLO ARB 1	09 50		Euro 1,23 L. 2.375	Euro 0,44 L. 855	Impianto meccanografico del 06/12/1976
Notifica					Partita		10328			

### 3) SAN GIORGIO LA MOLARA – C.T. FOGLIO 25, P.LLA 659

#### INTESTATI

1					(5) Enfiteusi 1/1
2					(4) Diritto del concedente

#### Unità immobiliare dal 20/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	25	659		-	SEMINATIVO 3	24 84		Euro 4,49	Euro 8,34	Variazione del 20/10/2004 Pratica n. BN0209250 in atti dal 20/10/2004 (n. 209250.1/2004)
Notifica					Partita					
Annotazioni					di studio: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART.1 COMMA 8, DEL D.M.F. N.701/94					

### 4) SAN GIORGIO LA MOLARA – C.F. FOGLIO 25, P.LLA 660

#### INTESTATI

1					(4) Diritto del concedente 1000/1000
2					(5) Enfiteusi 1000/1000

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	660				C/2	4	56 m <sup>2</sup>	Totale: 79 m <sup>2</sup>	Euro 130,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					CONTRADA PIANO CERZE n. SNC Piano T							
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni					di immobile dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. bn0218559 del 27/09/2012 -classamento e rendita validati							

Occorre precisare, inoltre, che la già menzionata relazione notarile del 19.03.2025, cui si rimanda, ha certificato, per le p.lle 37, 38 ed ex 17 (attuali p.lle 659 e 660) del foglio 25, **nel ventennio, il diritto di**

Vico I.S. Vittorino n° 8 - 82100 Benevento - Cell. 348.3043931

PEC: [francesco.saggese@ingpec.eu](mailto:francesco.saggese@ingpec.eu)



proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore per essergli pervenuto con atto di donazione per notaio Caruso rep. 23291 del 13.03.1981 trascritto a Benevento in data 03.04.1981 al n. 2816 di RP da [REDACTED] (evidenziando che “...relativamente alle p.lle 37 e 38, nel titolo è indicato che l’usufrutto gravante a favore della signora [REDACTED] si è consolidato alla nuda proprietà per decesso della titolare avvenuto in [REDACTED] il 30.12.1973...”).

La stessa relazione notarile del 19.03.2025 ha però anche certificato che, **nei precedenti titoli (ultraventennali) di provenienza** in capo a [REDACTED]

- per la ex particella 17 (attuali p.lle 659 e 660) “...non risulta gravare nessun diritto...”, ma che “...Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, nonché delle risultanze catastali...dalla data impianto, la p.lla 17 risultava essere in ditta a [REDACTED] fratelli di [REDACTED] er 1/3 ciascuno livellari, nonché a [REDACTED]...”;
- mentre sulle p.lle 37 e 38 “...grava un canone ...” e che “...ai fini della continuità storica delle trascrizioni, nonché delle risultanze catastali...dalla data impianto, le p.lle 37 e 38 risultavano essere in ditta a [REDACTED] livellario; [REDACTED] usufruttuaria e [REDACTED] proprietaria...”.

Ciò detto, il sottoscritto, per ben adempiere all’incarico affidatogli dal Giudice, con istanza trasmessa all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Benevento, in data 02.12.2025 ed assunta al protocollo al n. 103011 (**All.to B**), e successiva nota di sollecito del 22.12.2025 prot. 109338 (**vedi sempre All.to B**), ha richiesto informazioni in merito alla questione in esame ed in particolare, ha richiesto di conoscere, in ipotesi di aggiudicazione, quali problematiche e/o difficoltà possano sorgere per la voltura catastale degli immobili in argomento, a seguito della vendita giudiziale della piena proprietà, sebbene nelle visure catastali risulti il solo diritto di enfiteusi in capo all’esecutato, e come eventualmente risolvere tali problematiche per procedere alla corretta voltura catastale della piena proprietà dei medesimi beni in favore dell’aggiudicatario.

Dette istanze sono state evase solo in data 09.01.2026 con nota di riscontro prot. n. 1535 (**All.to C**), con la quale l’Ufficio comunicava che “...In considerazione del carattere generale della richiesta pervenuta, gli elementi riassuntivi riportati nella nota - pur confrontati con la documentazione ipo-catastale disponibile - non consentono di formulare un riscontro esaustivo in ordine alla voltura catastale di un atto non ancora perfezionato. Resta inteso che l’eventuale voltura potrà essere valutata solo a seguito della stipula e registrazione dell’atto, nonché della coerenza tra dati catastali e civilistici...”.



Attesa la risposta non esaustiva fornita da parte dell'Ente, lo scrivente non può che limitarsi ad evidenziare quanto segue.

In ipotesi di aggiudicazione della vendita giudiziale, la fase della voltura catastale degli immobili può presentare criticità qualora, come nel caso in esame, dalle visure catastali, risulti intestato in capo all'esecutato il solo diritto di enfiteusi, nonostante il decreto di trasferimento disponga il trasferimento della piena proprietà. Tale discrasia tra la situazione giuridica risultante dal provvedimento giudiziale e quella emergente dagli atti catastali costituisce il principale elemento di difficoltà operativa per l'esatta intestazione catastale in favore dell'aggiudicatario.

La problematica nasce dalla natura stessa dell'enfiteusi, che configura un diritto reale di godimento su fondo altrui, distinto dalla proprietà e caratterizzato dall'obbligo di pagamento del canone e dal potere di affrancazione. Qualora il Catasto riporti l'enfiteuta quale intestatario del diritto reale, la voltura automatica del diritto di proprietà a favore dell'aggiudicatario potrebbe risultare impedita o, comunque, non coerente con i dati presenti negli archivi catastali. In tali casi, l'Ufficio del Catasto potrebbe non accettare una voltura che trasformi direttamente un diritto di enfiteusi in piena proprietà, in assenza di un titolo che dimostri l'estinzione del diritto enfiteutico o l'avvenuta riunione dei diritti.

Nel caso di specie, tuttavia, un certificato notarile depositato in atti attesta che il debitore esecutato è titolare della piena proprietà dei beni, mentre il Catasto riporta in capo allo stesso il solo diritto di enfiteusi.

Qualora il Giudice ritenga che sia possibile la vendita forzata della piena proprietà degli immobili in questione sulla base del certificato notarile in atti e che l'eventuale successivo decreto di trasferimento emesso all'esito della vendita medesima costituisca titolo idoneo e sufficiente per il trasferimento del diritto di piena proprietà, anche ai fini catastali, la voltura potrebbe essere presentata facendo espresso riferimento sia al decreto di trasferimento sia al certificato notarile già agli atti della procedura.

In questa ipotesi, spetterebbe poi all'Amministrazione Catastale valutare la possibilità di intestare la piena proprietà degli immobili in favore dell'aggiudicatario, in conformità alla reale situazione giuridica accertata in sede esecutiva ovvero accettare la voltura catastale a favore dell'aggiudicatario, ma apporre una riserva del tipo "*per passaggi intermedi non esistenti*" o di altro tipo, in quanto, pur in presenza di un titolo idoneo quale il decreto di trasferimento, rileva una discontinuità formale tra l'intestazione risultante in banca dati e la sequenza dei diritti che conducono alla piena proprietà trasferita, discontinuità che, nel caso di specie, deriva dal permanere in visura del solo diritto di enfiteusi in capo all'esecutato, a fronte di un certificato notarile che attesta invece la piena proprietà.



L'apposizione della riserva non inciderebbe sulla validità del trasferimento della proprietà, che resterebbe pienamente efficace sul piano civilistico in virtù del decreto di trasferimento e della relativa trascrizione nei registri immobiliari. Tuttavia, la riserva segnalerebbe che il Catasto non dispone di tutti gli elementi documentali necessari per ricostruire in modo completo e continuo la catena dei passaggi dei diritti reali, e che pertanto l'intestazione è accettata in via provvisoria o cautelativa sotto il profilo amministrativo.

Ciò potrebbe provocare problematiche future per l'aggiudicatario che possono riguardare, innanzitutto, la commerciabilità del bene, ma anche aggiornamenti catastali successivi, quali frazionamenti, fusioni o variazioni, poiché la presenza della riserva può comportare richieste integrative da parte dell'Ufficio o ritardi nell'approvazione degli atti di aggiornamento.

In sintesi, l'eventuale accettazione della voltura con riserva potrebbe essere compatibile con il quadro descritto e non pregiudicherebbe la titolarità sostanziale dell'aggiudicatario, ma potrebbe, comunque, generare incertezze operative e rallentamenti nelle future vicende dei beni.

Tuttavia, non si può affatto escludere che il Catasto e/o la Conservatoria possano rilevare ulteriori difficoltà e/o impedimenti per il passaggio da una intestazione limitata al diritto di enfiteusi a una intestazione in piena proprietà, sulle quali lo scrivente nulla può riferire.

Alla luce di tutto quanto sopra riportato, allo stato, in mancanza di un riscontro esaustivo da parte degli Uffici dell'Agenzia del Territorio preposti, sebbene investiti della questione, qualora il Giudice ritenesse possibile la vendita forzata della piena proprietà degli immobili, appare condivisibile quanto già proposto dal delegato nella propria relazione del 18.08.2025 in atti, laddove (pag. 4) ritiene che sarebbe opportuno evidenziare nell'avviso di vendita, per gli immobili in oggetto, “...*le incongruenze presenti nel catasto e certificate dal notaio...*”, aggiungendo, eventualmente, se ritenuto opportuno, quanto rappresentato nella presente relazione dallo scrivente in merito alle varie problematiche e/o impedimenti che potrebbero sorgere per l'aggiudicatario.

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Benevento, li 12.01.2026

L'Esperto  
ing. Francesco Saggese



## **ELENCO ALLEGATI**

**Allegato A:** Documentazione Catastale

**Allegato B:** Istanza del 02.12.2025 prot. n. 103011 e successivo sollecito del 22.12.2025 prot. 109338

**Allegato C:** Nota di riscontro ADE prot. n. 1535 del 09.01.2026



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN GIORGIO LA MOLARA (Codice:H898)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di BENEVENTO</b>
	<b>Foglio: 25 Particella: 37</b>

INT				
1				(5) Enfiteusi 1/1
2				(4) Diritto del concedente

#### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	25	37		-	SEMINATIVO 3	07 70		Euro 1,39 L. 2.695	Euro 2,58 L. 5.005	Impianto meccanografico del 06/12/1976
Notifica						Partita	10328			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 02/11/2017

N.				DIRITTI E ONERI REALI
1				(5) Enfiteusi 1/1
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/11/2017 - RIUN. USUF. I		Pratica n. BN0153162 in atti dal 22/12/2017

#### Situazione degli intestati dal 13/03/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(4) Diritto del concedente
2				(20) Livellario fino al 02/11/2017
3				(36) Usufruttuario generale di livello fino al 02/11/2017

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 13/03/1981 Pubblico ufficiale CARUSO GIORGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 23291 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 1923 registrato in data 02/04/1981 - Voltura n. 200081 in atti dal 12/12/1985
--------------------------	---

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(20) Livellario fino al 13/03/1981
2			(99) Da verificare usufruttuaria generale di diretto dominio fino al 13/03/1981
3			(4) Diritto del concedente fino al 13/03/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 06/12/1976		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN GIORGIO LA MOLARA (Codice:H898)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di BENEVENTO</b>
	<b>Foglio: 25 Particella: 38</b>

#### INTESTATI

1				(5) Enfiteusi 1/1
2				(4) Diritto del concedente

#### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	25	38		-	PASCOLO ARB 1	09 50		Euro 1,23 L. 2.375	Euro 0,44 L. 855	Impianto meccanografico del 06/12/1976
Notifica						Partita	10328			

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

##### Situazione degli intestati dal 02/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(5) Enfiteusi 1/1
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/11/2017 - RIUN. USUF. <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> Voltura n. 9490.1/2017 - Pratica n. BN0153162 in atti dal 22/12/2017	

##### Situazione degli intestati dal 13/03/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente
2			(36) Usufruttuario generale di livello fino al 02/11/2017
3			(20) Livellario fino al 02/11/2017

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 13/03/1981 Pubblico ufficiale CARUSO GIORGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 23291 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 1923 registrato in data 02/04/1981 - Voltura n. 200081 in atti dal 12/12/1985
--------------------------	---

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usufruttuaria generale di diretto dominio fino al 13/03/1981
2			(4) Diritto del concedente fino al 13/03/1981
3			(20) Livellario fino al 13/03/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 06/12/1976		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 02/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/11/2017 - RIUN. USUF. DI RUSSO CAROLINA Voltura n. 9491.1/2017 - Pratica n. BN0153162 in atti dal 22/12/2017			

#### Situazione degli intestati dal 20/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(36) Usufruttuario generale di livello fino al 02/11/2017
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(20) Livellario fino al 02/11/2017
<b>DATI DERIVANTI DA</b> TABELLA DI VARIAZIONE del 20/10/2004 - n. 209250.1/2004 - Pratica n. BN0209250 in atti dal 20/10/2004			

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	25	17		-	SEMINATIVO 3	26 60		Euro 4,81 L. 9.310	Euro 8,93 L. 17.290	Impianto meccanografico del 06/12/1976
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	10330			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 13/03/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(20) Livellario fino al 20/10/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(36) Usufruttuario generale di livello fino al 20/10/2004
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente fino al 20/10/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 13/03/1981 Pubblico ufficiale Voltura n. 200081 in atti dal 12/12/1985 sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 23291 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 1923 registrato in data 02/04/1981 -			

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(21) Livellario per 1/3 fino al 13/03/1981
2			(21) Livellario per 2/3 fino al 13/03/1981
3			(4) Diritto del concedente fino al 13/03/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 06/12/1976		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN GIORGIO LA MOLARA (Codice:H898)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BENEVENTO</b>
	<b>Foglio: 25 Particella: 660</b>

#### INTESTATI

1				(4) Diritto del concedente 1000/1000
2				(5) Enfiteusi 1000/1000

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>25</b>	<b>660</b>				<b>C/2</b>	<b>4</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 79 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 130,15</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA PIANO CERZE n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. bn0218559 del 27/09/2012 -classamento e rendita validati											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H898 - Foglio 25 - Particella 660

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>25</b>	<b>660</b>				<b>C/2</b>	<b>4</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 130,15</b>	VARIAZIONE del 27/10/2012 Pratica n. BN0243604 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 30219.1/2012)	
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA PIANO CERZE n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

<b>Annotazioni</b>	di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. bn0218559 del 27/09/2012 -classamento e rendita validati
--------------------	--

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H898 - Foglio 25 - Particella 660

**Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>25</b>	<b>660</b>				<b>C/2</b>	<b>4</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 130,15</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 Pratica n. BN0108400 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 26675.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA PIANO CERZE n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>25</b>	<b>660</b>				<b>C/2</b>	<b>4</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 130,15</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2005 Pratica n. BN0107549 in atti dal 01/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11792.1/2005)	
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA PIANO DELLE QUERCIE n. SNC Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	660				C/2	4	56 m <sup>2</sup>		Euro 130,15	COSTITUZIONE del 12/11/2004 Pratica n. BN0220482 in atti dal 12/11/2004 COSTITUZIONE (n. 2206.1/2004)
Indirizzo				CONTRADA PIANO QUERCE n. SNC Piano T								
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 02/11/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente 1000/1000
2			(5) Enfiteusi 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/11/2017 - RIUN. USUF. DI RUSSO CAROLINA Voltura n. 9488.1/2017 - Pratica n. BN0153160 in atti dal 22/12/2017	

#### Situazione degli intestati dal 12/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Diritto del concedente 1000/1000 fino al 02/11/2017
2			(5) Enfiteusi 1000/1000 livelario fino al 02/11/2017
3			(8E) Usufrutto su enfiteusi 1000/1000 usufruttuaria generale di livello per 1000/1000 fino al 02/11/2017
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/11/2004 Pratica n. BN0220482 in atti dal 12/11/2004 COSTITUZIONE (n. 2206.1/2004)	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.