
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATI-
VA**

N° Gen. Rep. **56/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Carbone
Codice fiscale: CRBMRZ76D29A783W
Partita IVA: 01368390629
Studio in: - BN airola
Email: carbonestudiotecnico@libero.it
Pec: arch.maurizio.carbone@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Contrada Terraloggia - Pago Veiano (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, foglio
12, particella 351, subalterno 5, indirizzo C.DA Terraloggia, piano T - 1, comune Pago Veiano, categoria F/2

foglio 12, particella 351, subalterno 6, indirizzo C.DA Terraloggia, comune Pago Veiano, categoria F/1

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, foglio
12, particella 351, subalterno 3, indirizzo C.DA Terraloggia, piano T, comune Pago Veiano, categoria D/8, rendita € 1170,00

Corpo: C

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, foglio
12, particella 351, subalterno 4, indirizzo C.DA Terraloggia, piano T, comune Pago Veiano, categoria D/10, rendita € 2335,52

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: agricolo

sezione censuaria Pago Veianofoglio 12, particella 55, qualità SEMINATIVO/ULIVETO, classe 3/U, superficie catastale 13680 mq, reddito dominicale: € 42,32, reddito agrario: € 35,25,

sezione censuaria Pago Veianofoglio 12, particella 54, qualità SEMINATIVO/ULIVETO, classe U/3, superficie catastale 15120mq, reddito dominicale: € 147,18, reddito agrario: € 74,87,

Corpo: C

Categoria: agricolo

sezione censuaria Pago Veianofoglio 12, particella 58, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 15400mq, reddito dominicale: € 47,72, reddito agrario: € 39,77,

Corpo: D

Categoria: agricolo

sezione censuaria Pago Veianofoglio 12, particella 20, qualità SEMINATIVO/BOSCO MISTO, classe 4/U, superficie catastale 1480 mq, reddito dominicale: € 2,07, reddito agrario: € 1,83,



Corpo: E

Categoria: agricolo

FARAONIO CARMINE nato a Pago Veiano (BN) il 13-07-1963, C.F. FRNCMN63L13G243F, sezione censuaria Pago Veianofoglio 12, particella 618, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 104858 mq, reddito dominicale: € 1083,09, reddito agrario: € 541,55,

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: agricolo

FARAONIO CARMINE nato a Pago Veiano (BN) il 13-07-1963; C.F.: FRNCMN63L13G243F, sezione censuaria Pago Veianofoglio 14, particella 48, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 30060 mq, reddito dominicale: € 93.15, reddito agrario: € 77.62,

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: agricolo

FARAONIO CARMINE nato a Pago Veiano (BN) il 13-07-1963, C.F. FRNCMN63L13G243F, sezione censuaria Pago Veianofoglio 11, particella 841, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 395 mq, reddito dominicale: € 2,35, reddito agrario: € 1,43,

sezione censuaria Pago Veianofoglio 11, particella 838, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 5950 mq, reddito dominicale: € 35,34, reddito agrario: € 21,51,

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: agricolo

sezione censuaria Pago Veianofoglio 14, particella 89, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 8,29, reddito agrario: € 6,91,

sezione censuaria Pago Veianofoglio 14, particella 90, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 8,29, reddito agrario: € 6,91,

sezione censuaria Pago Veianofoglio 14, particella 91, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 8,29, reddito agrario: € 6,91,

sezione censuaria Pago Veianofoglio 14, particella 92, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 8,29, reddito agrario: € 6,91,

sezione censuaria Pago Veianofoglio 14, particella 47, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 11140 mq, reddito dominicale: € 34,52, reddito agrario: € 28,77,

Lotto: 006

Corpo: A

Categoria:

2/3 diritto di proprietà/ 1/3 nuda proprietà;



nuda proprietà, sezione censuaria Pago Veian-
ofoglio 12, particella 336, qualità AREA RURALE, superficie catastale 240mq

2. Stato di possesso

Bene: - Contrada Terraloggia - Pago Veiano (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 006

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Terraloggia - Pago Veiano (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Terraloggia - Pago Veiano (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, CREDITO EMILIANO S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, CREDITO EMILIANO S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, CREDITO EMILIANO S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Lotto: 002



Corpo: A

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, CREDITO EMILIANO S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, CREDITO EMILIANO S.P.A.

Corpo: D

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, CREDITO EMILIANO S.P.A.

Corpo: E

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, CREDITO EMILIANO S.P.A.

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, CREDITO EMILIANO S.P.A.

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, CREDITO EMILIANO S.P.A.

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, CREDITO EMILIANO S.P.A.

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA, CREDITO EMILIANO S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

5. Comproprietari

Beni: - Contrada Terraloggia - Pago Veiano (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C



Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Terraloggia - Pago Veiano (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004



Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 006

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Terraloggia - Pago Veiano (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: - Contrada Terraloggia - Pago Veiano (BN) - 82020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 385.152,75

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 107.144,37

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 20.440,80

Lotto: 004

Valore complessivo intero: 4.046,00

Lotto: 005

Valore complessivo intero: 14.851,20

Lotto: 006

Valore complessivo intero: 3.264,00



Beni in Pago Veiano (BN)
Località/Frazione **Contrada Terraloggia**

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia, 372

Note: L'unità immobiliare individuata dal fg 12 p.lla 351 sub. 2, è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN). E' circondata da terre colte e ben tenute. Vi è un unico accesso alla proprietà, mediante accesso carrabile privato, comunicante con la Contrada Terraloggia, che conduce al cancello d'accesso.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

· Piena proprietà

Cod. Fiscale:
dei beni

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 12, particella 351, subalterno 5, indirizzo C.DA Terraloggia, piano T - 1, comune Pago Veiano, categoria F/2

Derivante da: DIVISIONE

Confini: l'unità collabente si trova all'interno del cortile comune con stessa denominazione e proprietario fg. 12 p.lla 351

Note: deriva dalla variazione catastale della particella originariamente identificata al fg. 12 part. 351 sub 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 12, particella 351, subalterno 6, indirizzo C.DA Terraloggia, comune Pago Veiano, categoria F/1

Derivante da: DIVISIONE

Confini: l'unità collabente si trova all'interno del cortile comune con stessa denominazione e proprietario fg. 12 p.lla 351

Note: deriva dalla demolizione di parte del fabbricato identificato originariamente al fg. 12 part. 351 sub 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: il sub 2 è stato soppresso costituendo i sub 5 (unità collabente F/2) e il sub 6 (area urbana)



Identificativo corpo: B.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia, 372**

Note: L'unità immobiliare individuata dal fg 12 p.lla 351 sub. 3, è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN). E' circondata da terre colte e ben tenute. Vi è un unico accesso alla proprietà, mediante accesso carrabile privato, comunicante con la Contrada Terraloggia, che conduce al cancello d'accesso. Esso originariamente era adibito a mattatoio (come da planimetrie catastali allegate)

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di CARMINE FARAONIO - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

, foglio 12, particella 351, subalterno 3, indirizzo C.DA Terraloggia, piano T, comune Pago Veiano, categoria D/8, rendita € 1170,00

Derivante da: DIVISIONE

Confini: Il fabbricato si trova all'interno della terra con stessa denominazione e proprietario fg. 12 p.la 351 sub. 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Attualmente la destinazione dell'immobile è a deposito.***Identificativo corpo: C.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia, 372**

Note: L'unità immobiliare individuata dal fg 12 p.la 351 sub. 4, è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN). E' circondata da terre colte e ben tenute. Vi è un unico accesso alla proprietà, mediante accesso carrabile privato, comunicante con la Contrada Terraloggia, che conduce al cancello d'accesso.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio 12, particella 351, subalterno 4, indirizzo C.DA Terraloggia, piano T, comune Pago Veiano, categoria D/10, rendita € 2335,52

Derivante da: DIVISIONE

Confini: Il fabbricato si trova all'interno della terra con stessa denominazione e proprietario fg. 12 p.la 351

Note: le unità produttive agricole si compongono di 6 corpi di fabbrica



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: da precisare che il locale deposto sito ad Est dell'ex macello è attualmente adibito ad abitazione dell'esecutato, in quanto il fabbricato dove prima essi risiedevano è attualmente in costruzione (foglio 12 part. 351 sub 5). Da precisare che l'attuale destinazione in abitazione è priva di autorizzazione comunale, si dovrà pertanto ripristinare lo stato pregresso di destinazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare individuata dal fg 12 p.la 351, è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN). E' circondata da terre colte e ben tenute. Vi è un unico accesso alla proprietà, mediante accesso carrabile privato, comunicante con la Contrada Terraloggia, che conduce al cancello d'accesso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina a 5,9 km; Paduli a 9,2 km; Pesco Sannita a 5,2 km; Paduli a 9,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: La città è circondata da colline e montagne, che offrono numerose opportunità per escursioni panoramiche e attività all'aria aperta. La Riserva Naturale dei Monti del Matese, nelle vicinanze, è una m.

Attrazioni storiche: Il Castello di Pago Veiano è una maestosa fortezza che domina la città dall'alto di una collina. Questo castello medievale risale al XIV secolo e offre una vista panoramica mozzafiato sui dintorni. Al.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Benevento(BN) 41 km, Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Pietrelcina (BN) 7.1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia, 372

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: in possesso essendo un edificio collabente

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia, 372

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia, 372

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: la destinazione attuale è difforme da quanto autorizzato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: € 140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note: DE PALMA ROSALIA nata a Pago Veiano (BN) il 30-10-1967 è debitrice non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro

in data 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data

18/10/2016 ai nn. 10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA contro FARAONIO CARMINE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: € 140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note: DE PALMA ROSALIA nata a Pago Veiano (BN) il 30-10-1967 è debitrice non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro

in data 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data

18/10/2016 ai nn. 10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

.....; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: € 140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:

è debitrice non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro

in data 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data



18/10/2016 ai nn. 10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia, 372

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia, 372

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia, 372

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannel-
la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: FARAONIO CARMINE nato a Pago Veiano il 13-07-1963 (proprietà 1/3;
FARAONIO PASQUALINA nata a Pago Veiano il 09-10-1961 (proprietà 1/3 bene personale fino al
03-08-2007); FARAONIO RAFFAELLA nata a Pago Veiano il 09-04-1960 (proprietà 1/3) dal
28/12/2001 al 03/08/2007 . In forza di donazione accettata.

la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia,
Contrada Terraloggia, 372**

Numero pratica: n. 3572 del 01-03-1965

Intestazione:



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: DI RIPARAZIONE DI UN FABBRICATO RURALE
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/03/1963 al n. di prot. 12178
Rilascio in data 01/03/1965 al n. di prot. 3572
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia, 372
Numero pratica: n.5361 del 02-12-1992
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: TRASFORMAZIONE DI UN CAPANNONE IN C.A. IN MATTATOIO
Oggetto: variante
Presentazione in data 02/12/1992 al n. di prot. 5361
Rilascio in data 19/12/1992 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia, 372
Numero pratica: n.1604 del 16.11.1975
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: PER LA COSTRUZIONE DI UNA STALLARAZIONALE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/11/1975 al n. di prot. 1604
Rilascio in data 10/02/1977 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia, 372
Numero pratica: n.1131
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di riparazione di un deposito agricolo
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/03/2009 al n. di prot. 1436
Abitabilità/agibilità in data 27/02/2014 al n. di prot. 830
Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: La tettoia ubicata sul lato nord del mattatoio, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio.



Dati precedenti relativi ai corpi: B**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato attualmente e utilizzato in assenza di autorizzazione edilizia ad unità abitativa.

Regolarizzabili mediante: scia ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: ripristino dello stato dei luoghi, mediante demolizione delle opere difformi

scia: € 1.500,00

lavori di demolizione e trasporto a discarica autorizzata: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 21.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Nel deposito legnaia sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione, in assenza di approvazione edilizia, per essere adibito ad alloggio.

Nel corpo di fabbrica adibito a stalla, sono stati realizzati due piccoli ampliamenti esterni, oltre che una tettoia in ferro con sovrastanti lamiere zincate, in assenza di titoli edilizi.

Il deposito derrate, il pollaio, il fienile e il deposito costituito da due aree, sono stati costruiti in assenza di titoli edilizi.

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N.14 del 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	14 del 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Abitazione di tipo economico [A3]**

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



In forza della delibera:	14 del 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il fabbricato in questione, risulta essere allo stato un rudere (f/2). E' costituito da due piani fuori terra, le strutture portanti sono in muratura di tufo, con solaio in parte in latero cemento ed in parte con putrelle di ferro, la copertura è presente solo nell'orditura principale, in assenza della secondaria e del manto di copertura.

Il piano primo risulta privo della scala di collegamento interna. L'immobile risulta privo di qualsiasi tipo di impianto, di massetti, di pavimenti e dei servizi igienici.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **560,00**

E' posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Note generali impianti: l'immobile risulta privo di qualsiasi tipo di impianto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'immobile ha una forma rettangolare con un lato di circa 25,20 m e l'altro di circa 11,15 per una superficie lorda per piano di circa 280,00 mq, esso è composto da due impalcanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie al rustico	sup lorda di pavi-	560,00	1,00	560,00



	mento			
		560,00		560,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

A

1. AREA PERTINENZIALE Identificato al n. FG. 12 p.Ila 351 sub. 3-4-5-6
 Posto al piano T
 Composto da ingresso, viale d'accesso e corte comune
 Valore a corpo: **€ 8000**
 Note: BENE COMUNE AI SUB 3 - 4 - 5 - 6

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

L'edificio identificato al fg. 12 p.Ila 351 sub. 3 riguarda un mattatoio molto ampio, costruito da tompagature in muratura intonacate, con tetto a doppia falda in capriate in ferro e coperto con lamiere zincate. Al suo interno vi sono più ambienti: due ambienti aperti ampi (adibiti ad ex mattatoio) con annessa ex TRIPPERIA, CELLA FRIGO, spogliatoio, bagno ed ufficio. Nella zona retrostante, lato Nord, è ubicata una ampia tettoia con struttura in ferro coperta da lamiere zincate.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.80 mt

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: condizioni mediocri, l'utilizzo attuale è a deposito.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	attualmente la struttura è adibita a deposito



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il bene si compone di due strutture, di cui una (ex mattatoio) composto da due ampi ambienti con annesso celle, uffici, servizi igienici; l'altra da una tettoia aperta per tre lati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
tettoia	sup lorda di pavimento	144,00	1,00	144,00
		324,00		324,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Accessori

B

1. AREA PERTINENZIALE Identificato al n. FG. 12 p.la 351 sub. 3- 4- 5-6
 Posto al piano T
 Composto da ingresso, viale d'accesso e corte comune
 Valore a corpo: **€ 8000**
 Note: BENE COMUNE AI SUB 3 - 4 - 5 - 6

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto C

Si tratta di 6 unità accatastate a deposito: un POLLAIO con tettoia di circa 36.6 mq; un DEPOSITO composto da due aree di, complessivamente, 81.2 mq; un DEPOSITO DERRATE di 173.24 mq; un DEPOSITO FIENILE composto da 3 spazi, di circa 240 mq; un'ampia STALLA composta da 3 aree interne, due piccole che fungono da deposito e molino, e la stalla, più una tettoia. Vi è anche un DEPOSITO LEGNAIA di circa 160,59 mq, all'interno del quale vi sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione (senza titolo) per essere adibita ad abitazione. Tutte le strutture denominate al sub. 4 sono in muratura di tufo, intonacati con tetto a doppia falda in lamiera zincate, l'orditura principale e secondaria è in travi di legno. Il deposito LEGNAIA, invece, risulta parzialmente intonacato esteriormente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni



Superficie complessiva di circa mq **1.049,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. varie

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si tratta di 6 unità accatastate a deposito: un POLLAIO con tettoria di circa 36.6 mq; un DEPOSITO composto da due aree di, complessivamente, 81.2 mq; un DEPOSITO DERRATE di 173.24 mq; un DEPOSITO FIENILE composto da 3 spazi, di circa 240 mq; un'ampia STALLA composta da 3 aree interne, due piccole che fungono da deposito e molino, e la stalla, più una tettoia. Vi è anche un DEPOSITO LEGNAIA di circa 160,59 mq, all'interno del quale vi sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione (senza titolo) per essere adibita ad abitazione. Tutte le strutture denominate al sub. 4 sono in muratura di tufo, intonacati con tetto a doppia falda in lamiere zincate, l'orditura principale e secondaria è in travi di legno. Il deposito LEGNAIA, invece, risulta parzialmente intonacato esternamente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
depositi - legnaia	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
deposito derrate	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
deposito	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
deposito stoccaggio cereali	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
Fienile	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
pollaio	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
stalla	sup lorda di pavimento	400,00	1,00	400,00
		1.049,00		1.049,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino



Accessori

C

1. AREA PERTINENZIALE Identificato al n. FG. 12 p.IIa 351 sub. 3-4-5-6
 Posto al piano T
 Composto da ingresso, viale d'accesso e corte comune
 Valore a corpo: **€ 8000**
 Note: BENE COMUNE AI SUB 3 - 4 - 5 - 6

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso AREA PERTINENZIALE**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie al rustico	560,00	€ 520,00	€ 291.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 291.200,00
stato rustico detrazione del 40.00%			€ -116.480,00
Valore corpo			€ 174.720,00
Valore Accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 182.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.720,00

B. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso AREA PERTINENZIALE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.680,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	180,00	€ 350,00	€ 63.000,00
tettoia	144,00	€ 150,00	€ 21.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.600,00
stato conservativo detrazione del 20.00%			€ -16.920,00
sanatoria detrazione di € 6000.00			€ -6.000,00
Valore corpo			€ 61.680,00
Valore Accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 69.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.680,00

C. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso AREA PERTINENZIALE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.015,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
depositi - legnaia	150,00	€ 250,00	€ 37.500,00
deposito derrate	160,00	€ 250,00	€ 40.000,00
deposito	78,00	€ 250,00	€ 19.500,00
deposito stoccaggio cereali	140,00	€ 250,00	€ 35.000,00
Fienile	85,00	€ 150,00	€ 12.750,00
pollaio	36,00	€ 100,00	€ 3.600,00
stalla	400,00	€ 250,00	€ 100.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 248.350,00
vetustà detrazione del 10.00%			€ -24.835,00
sanatoria detrazione di € 5500.00			€ -5.500,00
Valore corpo			€ 218.015,00
Valore Accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 226.015,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 226.015,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso AREA PERTINENZIALE	560,00	€ 182.720,00	€ 182.720,00
B	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso AREA PERTINENZIALE	324,00	€ 69.680,00	€ 69.680,00
C	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso AREA PERTINENZIALE	1.049,00	€ 226.015,00	€ 226.015,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 71.762,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.500,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 385.152,75**Lotto: 002**

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia

Note: L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma sono adiacenti tra di loro.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****Piena proprietà**Cod. Fiscale:
dei beni

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

TIVO/ULIVETO, classe 3/U, superficie catastale 13680 mq, reddito dominicale: € 42,32, reddito agrario: € 35,25

Derivante da: DIVISIONE

comunale CONTRADA TERRALOGGIA.

Note: la particella è catastalmente divisa in due porzioni, AA qualità SEMINATIVO di circa 13543 mq e AB di qualità ULIVETO di superficie pari a 137 mq.

Identificato al catasto Terreni:

, sezione censuaria Pago Veiano, foglio 12, particella 54, qualità SEMINATIVO/ULIVETO, classe U/3, superficie catastale 15120mq, reddito dominicale: € 147,18, reddito agrario: € 74,87

Derivante da: DIVISIONEConfini: NORD strada comunale CONTRADA TERRALOGGIA; EST p.la di proprietà

; SUD p.la di proprietà del debitore; OVEST strada comunale CONTRADA TERRALOGGIA.

Note: la particella è catastalmente divisa in due porzioni, AA qualità SEMINATIVO IRRIGUO di circa 13876 mq e AB di qualità SEMINATIVO di superficie pari a 1244 mq.



Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia

Note: L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma sono adiacenti tra di loro, a lato sud esso confina con "vallone".

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di**Cod. Fiscale: I
dei beniEventuali comproprietari:

Nessuno

Piena proprietà

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

sezione censuaria Pago Veiano, foglio 12, particella 58, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 15400mq, reddito dominicale: € 47,72, reddito agrario: € 39,77

Derivante da: DIVISIONEConfini: NORD p.IIIa di proprietà del debitore; EST p.IIIa di proprietà

; SUD

corso d'acqua; OVEST p.IIIa di proprietà

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia

Note: L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma sono adiacenti tra di loro.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di**Cod. Fiscale: I
dei beniEventuali comproprietari:

Nessuno

Piena proprietà

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

sezione censuaria Pago Veiano, foglio 12, particella 20, qualità SEMINATIVO/BOSCO MISTO, classe 4/U, superficie catastale 1480 mq, reddito dominicale: € 2,07, reddito agrario: € 1,83

Derivante da: DIVISIONEConfini: NORD strada comunale CONTRADA TERRALOGGIA; EST strada comunale CONTRADA TERRALOGGIA; SUD p.IIIa di proprietà OVEST strada comunale CONTRADA TERRALOGGIA.

Note: La p.IIIa è stata divisa in due porzioni identificate al fg 12 p.IIIa 20/AA e fg 12 p.IIIa 20/AB



Identificativo corpo: E.

agricolo sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia

Note: L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma sono adiacenti tra di loro.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:
dei beni

- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

, sezione censuaria Pago Veiano, foglio 12, particella 618, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 104858 mq, reddito dominicale: € 1083,09, reddito agrario: € 541,55

Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD con la proprietà del debitore e con la p.la di proprietà di ; EST con e p.lle di proprietà ; SUD con le p.lle di proprietà

; OVEST strada comunale CONTRADA TERRA-

LOGGIA.

Note: All'interno della suddetta p.la 618 vi è il complesso immobiliare identificato come fg. 12 p.la 351 sub 2-3-4 di proprietà dello stesso debitore.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma sono adiacenti tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina a 5,9 km; Paduli a 9,2 km; Pesco Sannita a 5,2 km; Paduli a 9,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: La città è circondata da colline e montagne, che offrono numerose opportunità per escursioni panoramiche e attività all'aria aperta. La Riserva Naturale dei Monti del Matese, nelle vicinanze, è una m.

Attrazioni storiche: Il Castello di Pago Veiano è una maestosa fortezza che domina la città dall'alto di una collina. Questo castello medievale risale al XIV secolo e offre una vista panoramica mozzafiato sui dintorni. Al.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Benevento(BN) 41 km, Linea



Autobus Pago Veiano (BN) a Pietrelcina (BN) 7.1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C
agricolo sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D
agricolo sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E
agricolo sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro
 ; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;
 Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: €
 140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:
 è debitrice non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro
 in data 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data
 18/10/2016 ai nn. 10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA con-
 tro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscrit-
 to/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro in data
 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/10/2016 ai nn.



10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: €

140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:

è debitrice non datore.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA contro

; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro in data

10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/10/2016 ai nn.

10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: €

140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:

è debitrice non datore.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA contro

; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro in data

10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/10/2016 ai nn.

10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: €

140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:

è debitrice non datore.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA contro

; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.



Dati precedenti relativi ai corpi: E

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

agricolo sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E



agricolo sito in Pago Veiano (BN), Contrada Terraloggia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannel-
la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

28/12/2001 al 03/08/2007 . In forza di donazione accettata.

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannel-
la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

28/12/2001 al 03/08/2007 . In forza di donazione accettata.

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannel-
la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.



Dati precedenti relativi ai corpi: D

28/12/2001 al 03/08/2007 . In forza di donazione accettata.

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannel-
la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.

Dati precedenti relativi ai corpi: E**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: D

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E**7.2 Conformità urbanistica:**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 14 DEL 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

Note sulla conformità:

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 14 DEL 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 14 DEL 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 14 DEL 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

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

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

Il lotto in oggetto è sito nel comune di Pago Veiano (BN) in C.da Terraloggia, in zona prevalentemente agricola. Si tratta di 2 appezzamenti di terreno, identificati al fg. 12p.lle 54-55, confinanti tra loro, ma dai confini indefiniti. Le due particelle insieme hanno una forma triangolare, delimitate ad ovest e a nord dalla C.da Terraloggia. Di morfologia scoscesa. Al momento incolti



1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 d****· Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28.800,00****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' costituito da due particelle di terreno agricolo, di cui la part. 55 di qualità prevalentemente SEMINATIVO, invece la part. 54 di qualità prevalentemente di SEMINATIVO IRRIGUO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PART. 54	sup lorda di pavimento	15.120,00	1,00	15.120,00
PART. 55	sup lorda di pavimento	13.680,00	1,00	13.680,00
		28.800,00		28.800,00

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

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

Il lotto in oggetto è sito nel comune di Pago Veiano (BN) in C.da Terraloggia, in zona prevalentemente agricola. Si tratta di un appezzamento di terreno, identificato al fg. 12 p.lle 58, dai confini indefiniti. Di forma rettangolare, delimitato a sud da un torrente. Di morfologia scoscesa.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 d****· Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **15.400,00**

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il fondo agricolo con destinazione seminativo esteso 15400,00 mq di forma pressoché rettangolare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup lorda di pavimento	15.400,00	1,00	15.400,00
		15.400,00		15.400,00

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

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

Il lotto in oggetto è sito nel comune di Pago Veiano (BN) in C.da Terraloggia, in zona prevalentemente agricola. Si tratta di un appezzamento di terreno, identificat al fg. 12 p.lle 20, delimitata a nord, est ed ovest dalla strada comunale, mentre a sud, con confine indefinito, con un altro terreno. Il terreno ha una forma allungata, di morfologia scoscesa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.480,00**

Impianti:



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

piccolo appezzamento di terreno a forma irregolare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
semi/bosco	sup reale lorda	1.480,00	1,00	1.480,00
		1.480,00		1.480,00

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

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

Il lotto in oggetto è sito nel comune di Pago Veiano (BN) in C.da Terraloggia, in zona prevalentemente agricola. Si tratta di un ampio appezzamento di terreno, identificato al fg. 12 p.lle 618, dai confini indefiniti, morfologia scoscesa e dalla forma trapezoidale. All'interno di questo ampio appezzamento, vi si trova una parte di proprietà dell'esecutato. Di coltivazione varia.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 d****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104.858,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia declivio

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

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

l'appezzamento di terreno circonda il complesso produttivo per tutti i lati e confina in parte con la strada comunale.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup reale lorda	104.858,00	1,00	104.858,00
		104.858,00		104.858,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI PAGO VEIANO (BN) E COMUNI LIMITROFI.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.160,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PART. 54	15.120,00	€ 1,00	€ 15.120,00



PART. 55	13.680,00	€ 1,00	€ 13.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.800,00
ubicazione e carenza di viabilità detrazione del 30.00%			€ -8.640,00
Valore corpo			€ 20.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.160,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	15.400,00	€ 1,00	€ 15.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.400,00
ubicazione e infrastrutture detrazione del 30.00%			€ -4.620,00
Valore corpo			€ 10.780,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.780,00

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 740,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
semi/bosco	1.480,00	€ 1,00	€ 1.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.480,00
fondo residuo detrazione del 50.00%			€ -740,00
Valore corpo			€ 740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 740,00

E. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.372,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	104.858,00	€ 1,00	€ 104.858,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.858,00
olografico detrazione del 10.00%			€ -10.485,80
Valore corpo			€ 94.372,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.372,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.372,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	28.800,00	€ 20.160,00	€ 20.160,00
C	agricolo	15.400,00	€ 10.780,00	€ 10.780,00
D	agricolo	1.480,00	€ 740,00	€ 740,00
E	agricolo	104.858,00	€ 94.372,20	€ 94.372,20



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.907,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 107.144,37
---	--------------

Lotto: 003

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia

Note: L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, non sono adiacenti tra di loro.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:
dei beni

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Pago Veiano, foglio 14, particella 48, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 30060 mq, reddito dominicale: € 93.15, reddito agrario: € 77.62

Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD strada comunale C.DA TERRALOGGIA; EST strada comunale C.DA TERRALOGGIA; SUD p.lla di proprietà del debitore e di ; OVEST p.lle 175 - 72.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma, alcuni, sono adiacenti tra di loro.



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina a 5,9 km; Paduli a 9,2 km; Pesco Sannita a 5,2 km; Paduli a 9,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: La città è circondata da colline e montagne, che offrono numerose opportunità per escursioni panoramiche e attività all'aria aperta. La Riserva Naturale dei Monti del Matese, nelle vicinanze, è una m.

Attrazioni storiche: Il Castello di Pago Veiano è una maestosa fortezza che domina la città dall'alto di una collina. Questo castello medievale risale al XIV secolo e offre una vista panoramica mozzafiato sui dintorni. Al.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Benevento(BN) 41 km, Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Pietrelcina (BN) 7.1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: €

140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:

è debitrice non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro in data 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENE-

VENTO in data 18/10/2016 ai nn. 10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: €

66788,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA contro

; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

28/12/2001 al 03/08/2007 . In forza di donazione accettata.

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannel-
la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 14 DEL 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

Note sulla conformità:



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

Il lotto in oggetto è sito nel comune di Pago Veiano (BN) in C.da Terraloggia, in zona prevalentemente agricola. Si tratta di 2 appezzamenti di terreno, identificati al fg. 14 p.lle 47-48, non adiacenti né confinanti tra loro: il primo ha forma a fascia rettangolare, dai confini non definiti, di morfologia scoscesa, confina con altri terreni dello stesso proprietario; il secondo è più esteso di forma trapezoidale, dai confini non definiti e con la stessa morfologia della prima.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 d****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30.060,00**

il terreno risulta di forma non definita ed orografia in declivio

Tessitura prevalente agricola

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

trattasi di appezzamento di terreno di qualità seminativo di estensione pari 30060,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	30.060,00	1,00	30.060,00
		30.060,00		30.060,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.048,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	30.060,00	€ 1,00	€ 30.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.060,00
ubicazione detrazione del 20.00%			€ -6.012,00
Valore corpo			€ 24.048,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.048,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.048,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	30.060,00	€ 24.048,00	€ 24.048,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 3.607,20

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.440,80

Lotto: 004



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia

Note: L'unità di terreni, identificata da fg.11 p.lle 838-841, è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia, in prossimità della strada comunale. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma sono adiacenti tra di loro.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:
dei beni

- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Pago Veiano, foglio 11, particella 841, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 395 mq, reddito dominicale: € 2,35, reddito agrario: € 1,43

Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD con strada comunale CONTRADA TERRALOGGIA; EST con p.lla 840; SUD con la proprietà dell'esecutato; OVEST con strada comunale CONTRADA TERRALOGGIA.

Note: attualmente la superficie è oggetto di ampliamento della sede stradale, come si evince dal CDU prot. 7738 del 23/02/2023.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Pago Veiano, foglio 11, particella 838, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 5950 mq, reddito dominicale: € 35,34, reddito agrario: € 21,51

Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD con la proprietà del debitore;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma, alcuni, sono adiacenti tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina a 5,9 km; Paduli a 9,2 km; Pesco Sannita a 5,2 km; Paduli a 9,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: La città è circondata da colline e montagne, che offrono numerose opportunità per escursioni panoramiche e attività all'aria aperta. La Riserva Naturale dei Monti del Matese, nelle vicinanze, è una m.

Attrazioni storiche: Il Castello di Pago Veiano è una maestosa fortezza che domina la città dall'alto di una collina. Questo castello medievale risale al XIV secolo e offre una vista panoramica mozzafiato sui dintorni. Al.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Benevento(BN) 41 km, Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Pietrelcina (BN) 7.1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: €

140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:

è debitrice non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro in data 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/10/2016 ai nn. 10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA contro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

28/12/2001 al 03/08/2007 . In forza di donazione accettata.

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannel-
la, in data 03/08/2007, ai nn. 25540.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 14 DEL 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

Note sulla conformità:

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

Il lotto in oggetto è sito nel comune di Pago Veiano (BN) in C.da Terraloggia, in zona prevalentemente





zione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	5.950,00	€ 1,00	€ 5.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.950,00
ubicazione detrazione del 20.00%			€ -1.190,00
Valore corpo			€ 4.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	5.950,00	€ 4.760,00	€ 4.760,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 714,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.046,00
---	-------------------

Lotto: 005

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

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****agricolo sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia**

Note: L'unità di terreni, identificata da fg.14 p.lle 89-90-91-92, è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia, in prossimità della strada comunale. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma sono adiacenti tra di loro.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria Pago Veiano, foglio 14, particella 89, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 8,29, reddito agrario: € 6,91

Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD proprietà dell'esecutato; EST con strada comunale C.DA TERRALOGGIA; SUD con la proprietà dell'esecutato; OVEST con strada comunale C.DA TERRALOGGIA.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria Pago Veiano, foglio 14, particella 90, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 8,29, reddito agrario: € 6,91

Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD con la proprietà del debitore; EST con strada comunale C.DA TERRALOGGIA; SUD con la proprietà dell'esecutato; OVEST con strada comunale C.DA TERRALOGGIA.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

sezione censuaria Pago Veiano, foglio 14, particella 91, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 8,29, reddito agrario: € 6,91

Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD con la proprietà del debitore; EST con strada comunale C.DA TERRALOGGIA; SUD con la proprietà dell'esecutato; OVEST con strada comunale C.DA TERRALOGGIA.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria Pago Veiano, foglio 14, particella 92, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 8,29, reddito agrario: € 6,91

Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD con la p.lla 15; EST con strada comunale C.DA TERRALOGGIA; SUD con la proprietà dell'esecutato; OVEST con strada comunale C.DA TERRALOGGIA.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria Pago Veiano, foglio 14, particella 47, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 11140 mq, reddito dominicale: € 34,52, reddito agrario: € 28,77



Derivante da: DIVISIONE

Confini: NORD con p.lla di proprietà del debitore; EST strada comunale CONTRADA TERRA-LOGGIA; SUD con p.lla 175; OVEST canale di scolo.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma, alcuni, sono adiacenti tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina a 5,9 km; Paduli a 9,2 km; Pesco Sannita a 5,2 km; Paduli a 9,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: La città è circondata da colline e montagne, che offrono numerose opportunità per escursioni panoramiche e attività all'aria aperta. La Riserva Naturale dei Monti del Matese, nelle vicinanze, è una m.

Attrazioni storiche: Il Castello di Pago Veiano è una maestosa fortezza che domina la città dall'alto di una collina. Questo castello medievale risale al XIV secolo e offre una vista panoramica mozzafiato sui dintorni. Al.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Benevento(BN) 41 km, Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Pietrelcina (BN) 7.1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: €

140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:

è debitrice non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro in data 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENE-

VENTO in data 18/10/2016 ai nn. 10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: €

66788,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA con-



tro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

28/12/2001 al 03/08/2007 . In forza di donazione accettata.

pravendita - a rogito di notaio Giovanni Iannella, in data 22/05/2006, ai nn. 20935/5224; trascritto a BENEVENTO, in data 15/06/2006, ai nn. 8689/5119.

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannella, in data 03/08/2007, ai nn. 25540; trascritto a BENEVENTO, in data 13/08/2007, ai nn. 12205/7021.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo



7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 14 DEL 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

Note sulla conformità:Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Il lotto in oggetto è sito nel comune di Pago Veiano (BN) in C.da Terraloggia, zona prettamente agricola. Il lotto è formato da 4 appezzamenti di terreno a fascia, di forma rettangolare, tutti confinanti tra loro e dai confini indefiniti. Risultano di morfologia scoscesa.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 d****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.840,00**

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia IN DECLIVIO

Tessitura prevalente AGRICOLA

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

trattasi di fondo agricolo costituito da 5 appezzamenti di terreno contigui, della superficie complessiva di 21840,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------





Valore corpo	€ 17.472,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.472,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.472,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	21.840,00	€ 17.472,00	€ 17.472,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.620,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.851,20
---	--------------------

Lotto: 006

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Pago Veiano (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Terraloggia, Contrada Terraloggia

Note: Il terreno rurale, identificato al fg.12 p.lla 336, è sito nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia, in prossimità della strada comunale. Si trova all'interno del terreno dell'esecutato, colto a uliveto, e circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma sono adiacenti tra di loro.

Quota e tipologia del diritto

667/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:
dei beni

- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

censuaria Pago Veiano, foglio 12, particella 336, qualità AREA RURALE, superficie catastale 240mq

Derivante da: DIVISIONE



Confini: La p.lla in questione è sita nella proprietà terrena dell'esecutato.

Note sulla conformità catastale: Trattasi di un fabbricato rurale diruto, con l'esclusiva presenza dell'aria di sedime.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità di terreni in questione è sita nelle periferie agricole del comune di Pago Veiano (BN) in zona Contrada Terraloggia. E' circondata da terre colte e ben tenute. I confini delle particelle non sono ben definiti, ma, alcuni, sono adiacenti tra di loro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina a 5,9 km; Paduli a 9,2 km; Pesco Sannita a 5,2 km; Paduli a 9,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: La città è circondata da colline e montagne, che offrono numerose opportunità per escursioni panoramiche e attività all'aria aperta. La Riserva Naturale dei Monti del Matese, nelle vicinanze, è una m.

Attrazioni storiche: Il Castello di Pago Veiano è una maestosa fortezza che domina la città dall'alto di una collina. Questo castello medievale risale al XIV secolo e offre una vista panoramica mozzafiato sui dintorni. Al.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Benevento(BN) 41 km, Linea Autobus Pago Veiano (BN) a Pietrelcina (BN) 7.1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

; A rogito di notaio Giovanni Iannella in data 03/08/2007 ai nn. 25541/7491;

Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/08/2007 ai nn. 3304/12208; Importo ipoteca: €

140000,00; Importo capitale: € 300000,00; Note:

' è debitrice non datore.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro

in data 10/11/2016 ai nn. 1118/1716; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data

18/10/2016 ai nn. 10268/991; Importo ipoteca: € 33394,23; Importo capitale: € 66788,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA con-



tro ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 24/03/2021 ai nn. 1426 iscritto/trascritto a in data 26/04/2021 ai nn. 4232/3375.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

28/12/2001 al 03/08/2007 . In forza di donazione accettata.

pravendita - a rogito di notaio Giovanni Iannella, in data 22/05/2006, ai nn. 20935/5224; trascritto a BENEVENTO, in data 15/06/2006, ai nn. 8689/5119.

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovanni Iannella, in data 03/08/2007, ai nn. 25540; trascritto a BENEVENTO, in data 13/08/2007, ai nn. 12205/7021.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N. 14 DEL 02.02.1983
Zona omogenea:	E ZONA AGRICOLA SEMPLICE

Note sulla conformità:**Descrizione: di cui al punto A**

Il lotto in oggetto è sito nel comune di Pago Veiano (BN) in C.da Terraloggia, in zona prevalentemente agricola. Si tratta di un piccolo appezzamento di terra identificato al al fg. 12 p.lla 336, si trova all'interno di un'altra p.lla di proprietà dell'esecutato. Si presenta di forma rettangolare, di orografia scoscesa, usata per la coltivazione di ulivello.

1. Quota e tipologia del diritto**667/1000 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **240,00****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Fabbricato rurale diruto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato rurale	sup reale lorda	240,00	1,00	240,00
		240,00		240,00



--	--	--	--	--

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato rurale	240,00	€ 20,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.800,00
area interclusa detrazione del 20.00%			€ -960,00
Valore corpo			€ 3.840,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.561,28

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		240,00	€ 3.840,00	€ 2.561,28

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 576,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.264,00
---	------------

Allegati

Gli allegati presenti sono: visure catastali delle particelle, planimetrie catastali, visure planimetriche, certificato di destinazione Urbanistica, Titoli edilizi rilasciati dal Comune, Tipo mappale in diminuzione e docfa., rilievo fotografico.

Data generazione:
18-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Carbone

