Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **278/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2014

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto A - Località COLLEPIANO
Lotto B - Località COLLEPIANO
Lotto C - Località CENTORE
Lotto D - Località CENTORE
Lotto E - Località COLLEPIANO
Lotto F - Località CENTORE

Esperto alla stima: Arch. Rossana Melillo
Codice fiscale: MLLRSN65P41A783E
Studio in: Via Padre D. Rodia n. 16 - Sant'Angelo a Cupolo
Email: rossanamelillo@libero.it
Pec: rossana.melillo@archiworldpec.it

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 00_Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 01_Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del comune di Torrecuso
- ALLEGATO 02_Visure catastali_[redacted]
- ALLEGATO 03_Visure catastali_foglio 6
- ALLEGATO 04_Visure catastali_foglio 15
- ALLEGATO 05_Mappa catastale_foglio 6
- ALLEGATO 06_Mappa catastale_foglio 15
- ALLEGATO 07_Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 08_PRG-Stralci
- ALLEGATO 09_PRG-NTA
- ALLEGATO 10_PTP-NTA
- ALLEGATO 11_Ispezioni ipotecarie-[redacted]
- ALLEGATO 12_Ispezioni ipotecarie-Beni foglio 6
- ALLEGATO 13_Ispezioni ipotecarie-Beni foglio 15
- ALLEGATO 14_Aerofoto Loc. Collepiano e Centore
- ALLEGATO 15_Foto lotti A-B_Loc. Collepiano
- ALLEGATO 16_Foto lotto C_Loc. Centore
- ALLEGATO 17_Foto lotto D_Loc. Centore
- ALLEGATO 18_Foto lotto E_Loc. Collepiano
- ALLEGATO 19_Foto lotto F_Loc. Centore
- ALLEGATO 20_Schema particelle_Lotti A-B-E_Loc. Collepiano
- ALLEGATO 21_Schema particelle_Lotti C-D-F_Loc. Centore
- ALLEGATO 22_Certificati quote vigneti
- ALLEGATO 23_Planimetrie catastali-fabbricati lotto E_Loc. Collepiano
- ALLEGATO 24_Planimetrie schematiche-fabbricato lotto D_Loc. Centore
- ALLEGATO 25_Planimetrie schematiche-fabbricati lotto E_Loc. Collepiano

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb922b5eb008bf2ca5b7a

- ALLEGATO 26_Concessione Edilizia N.31-91

- ALLEGATO 27_Concessione N.38-79

- ALLEGATO 28_Concessione N.38-86

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: A - Località COLLEPIANO

Corpo: A - particella **117**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] - Livellario
- COMUNE DI TORRECUSO - Diritto del concedente

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 117, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 211 mq/2.529 mq, reddito dominicale: € 0,54/€ 43,10, reddito agrario: € 0,54/€ 24,82

Corpo: A - particella **124**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] - Proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 124, qualità Pascolo, classe 3, superficie catastale 1.610 mq, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,25

Corpo: A - particella **126**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] Livellario
- COMUNE DI TORRECUSO - Diritto del concedente

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 126, qualità Pascolo, classe 3, superficie catastale 230 mq, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,04

Corpo: A - particella **127**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] - Livellario
- COMUNE DI TORRECUSO - Diritto del concedente

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 127, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1.510 mq, reddito dominicale: € 25,74, reddito agrario: € 14,82

Corpo: A - particella **191**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] - Proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 191, qualità Vigneto/uliveto/bosco ceduo, classe 1/2/2, superficie catastale 9.000 mq/500 mq/12.460 mq, reddito dominicale: € 153,39/€ 1,29/€ 16,09, reddito agrario: € 88,31/€ 1,29/€ 1,93

Corpo: A - particella **301**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] - Proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 301, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6.300 mq, reddito dominicale: € 32,54, reddito agrario: € 19,52

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Lotto: B - Località COLLEPIANO

Corpo: B - particella **9**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 9, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 80 mq/1.800 mq, reddito dominicale: € 0,21/€ 19,43, reddito agrario: € 0,21/€ 17,66

Corpo: B - particella **94**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 94, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1.140 mq, reddito dominicale: € 19,43, reddito agrario: € 11,19

Corpo: B - particella **175**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 175, qualità Pascolo arboreo, classe U, superficie catastale 1.020 mq, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 0,58

Corpo: B - particella **267**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 267, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 690 mq, reddito dominicale: € 3,03, reddito agrario: € 2,85

Corpo: B - particella **297**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
sezione censuaria Torrecuso, foglio 6, particella 297, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 1.470 mq/2.590 mq, reddito dominicale: € 3,80/€ 44,14, reddito agrario: € 3,80/€ 25,41

Lotto: C - Località CENTORE

Corpo: C - particella **218**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 218, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 720 mq, reddito dominicale: € 8,92, reddito agrario: € 6,69

Corpo: C - particella **219**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] roprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 219, qualità Vigneto/Uliveto, classe 2/1, superficie catastale 3.500 mq/1.600 mq, reddito dominicale: € 43,38/€ 5,78, reddito agrario: € 32,54/€ 4,54

Corpo: C - particella **706**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f6d41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

- [redacted] Proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 706, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 2.830 mq, reddito dominicale: € 35,08, reddito agrario: € 26,31

Lotto: D - Località CENTORE

Corpo: D - particella **707**
Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]
Dati Catastali:

- [redacted] proprietà per 500/1000
- [redacted] nuda proprietà per 500/1000
- [redacted] usufrutto per 500/1000

Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 707, piano T-1, categoria F/3

Lotto: E - Località COLLEPIANO

Corpo: E - particelle **1035 sub 2-3**
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] – Magazzini e locali di deposito [C2]
Dati Catastali:

- [redacted] proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 1035, subalterno 3, indirizzo Via Collepiano, piano T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5, superficie 287 mq, rendita € 593,93

- [redacted] proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 1035, subalterno 2, indirizzo Via Collepiano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 180 mq, superficie 208 mq, rendita € 241,70

Corpo: E - particella **1036**
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Dati Catastali:

- [redacted] proprietà per 1000/1000

foglio 6, particella 1036, indirizzo Via Collepiano, piano S1-T, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, superficie 55 mq, rendita € 84,70

Corpo: E - particella **957 sub 2**
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Dati Catastali:

- [redacted] proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 957, subalterno 2, indirizzo Via Collepiano, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 88 mq, superficie 114 mq, rendita € 140,89

Corpo: E- particella **1034**
Categoria: agricolo
Dati Catastali:

- [redacted] proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 1034, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 22.076 mq, reddito dominicale: € 376,24, reddito agrario: € 216,62

Lotto: F - Località CENTORE

Corpo: F - particella 482
Categoria: agricolo
Dati Catastali:

- [redacted] Proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 482, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 24.480 mq, reddito dominicale: € 35,08, reddito agrario: € 26,31

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Corpo: F - particella 110
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 110, qualità FABB. RURALE, superficie catastale 150 mq

2 **Stato di possesso**

Bene: - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: A - Località COLLEPIANO

Corpo: A - particella **117**
Possesso: Libero

Corpo: A - particella **124**
Possesso: Libero

Corpo: A - particella **126**
Possesso: Libero

Corpo: A - particella **127**
Possesso: Libero

Corpo: A - particella **191**
Possesso: Libero

Corpo: A - particella **301**
Possesso: Libero

Lotto: B - Località COLLEPIANO

Corpo: B - particella **9**
Possesso: Libero

Corpo: B - particella **94**
Possesso: Libero

Corpo: B - particella **175**
Possesso: Libero

Corpo: B - particella **267**
Possesso: Libero

Corpo: B - particella **297**
Possesso: Libero

Lotto: C - Località CENTORE

Corpo: C - particella **218**
Possesso: Libero

Corpo: C - particella **219**
Possesso: Libero

Corpo: C - particella **706**
Possesso: Libero

Lotto: D - Località CENTORE

Corpo: D - particella **707**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: E - Località COLLEPIANO

Corpo: E - particelle **1035 sub 2-3**
Possesso: Libero

Corpo: E - particella **1036**
Possesso: Libero

Corpo: E - particella **957 sub 2**
Possesso: Libero

Corpo: E- particella **1034**
Possesso: Libero

Lotto: F - Località CENTORE

Corpo: F - particella **482**
Possesso: Libero

Corpo: F - particella **110**
Possesso: Libero

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

Bene: - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: A - Località COLLEPIANO

Corpo: A - particella 117
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A - particella 124
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A - particella 126
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A - particella 127
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A - particella 191
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A - particella 301
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: B - Località COLLEPIANO

Corpo: B - particella 9
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - particella 94
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - particella 175
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - particella 267
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - particella 297

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: C - Località CENTORE

Corpo: C - particella 218
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - particella 219
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - particella 706
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: D - Località CENTORE

Corpo: D - particella 707
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: E - Località COLLEPIANO

Corpo: E - particella 1035 sub 2-3
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - particella 1036
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - particella 957 sub 2
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E- particella 1034
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: F - Località CENTORE

Corpo: F - particella 482
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F - particella 110
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: A - Località COLLEPIANO

Corpo: A - particella **117**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: A - particella **124**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: A - particella **126**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: A - particella **127**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: A - particella **191**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni – Equitalia Polis Spa

Corpo: A - particella **301**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffe822b5eb008bf2ca5b7a

Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Lotto: B - Località COLLEPIANO

Corpo: B - particella **9**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: B - particella **94**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: B - particella **175**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: B - particella **267**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: B - particella **297**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Lotto: C - Località CENTORE

Corpo: C - particella **218**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: C - particella **219**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: C - particella **706**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Lotto: D - Località CENTORE

Corpo: D - particella **707**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Lotto: E - Località COLLEPIANO

Corpo: E - particella **1035 sub 2-3**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: E - particella **1036**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: E - particella **957 sub 2**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Corpo: E- particella **1034**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

Lotto: F - Località CENTORE

Corpo: F - particella **482**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni - Equitalia Polis Spa

Corpo: F - particella **110**
Creditori Iscritti: Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni

5. **Comproprietari**

Beni: - Torrecuso (Benevento) – 82030

Lotto: A - Località COLLEPIANO

Corpo: A - particella 117

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: A - particella 124

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: A - particella 126

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: A - particella 127

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: A - particella 191

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: A - particella 301

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: B - Località COLLEPIANO

Corpo: B - particella 9

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - particella 94

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - particella 175

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - particella 267

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - particella 297

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: C - Località CENTORE

Corpo: C - particella 218

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: C - particella 219

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: C - particella 706

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: D - Località CENTORE

Corpo: D - particella 707

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Lotto: E - Località COLLEPIANO

Corpo: E - particella 1035 sub 2-3

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: E - particella 1036

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: E - particella 957 sub 2

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: E- particella 1034

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

Lotto: F - Località CENTORE

Corpo: F - particella 482

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: F - particella 110

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: A - Località COLLEPIANO

Corpo: A - particella 117
Misure Penali: Non specificato

Corpo: A - particella 124
Misure Penali: Non specificato

Corpo: A - particella 126
Misure Penali: Non specificato

Corpo: A - particella 127
Misure Penali: Non specificato

Corpo: A - particella 191
Misure Penali: Non specificato

Corpo: A - particella 301
Misure Penali: Non specificato

Lotto: B - Località COLLEPIANO

Corpo: B - particella 9
Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - particella 94
Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - particella 175
Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - particella 267

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - particella 297
Misure Penali: Non specificato

Lotto: C - Località CENTORE

Corpo: C - particella 218
Misure Penali: Non specificato

Corpo: C - particella 219
Misure Penali: Non specificato

Corpo: C - particella 706
Misure Penali: Non specificato

Lotto: D - Località CENTORE

Corpo: D - particella 707
Misure Penali: Non specificato

Lotto: E - Località COLLEPIANO

Corpo: E - particella 1035 sub 2-3
Misure Penali: Non specificato

Corpo: E - particella 1036
Misure Penali: Non specificato

Corpo: E - particella 957 sub 2
Misure Penali: Non specificato

Corpo: E- particella 1034
Misure Penali: Non specificato

Lotto: F - Località CENTORE

Corpo: F - particella 482
Misure Penali: Non specificato

Corpo: F - particella 110
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: A - Località COLLEPIANO

Corpo: A - particella 117
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: A - particella 124
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: A - particella 126
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: A - particella 127
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: A - particella 191

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: A - particella 301
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: B - Località COLLEPIANO

Corpo: B - particella 9
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B - particella 94
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B - particella 175
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B - particella 267
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B - particella 297
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: C - Località CENTORE

Corpo: C - particella 218
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C - particella 219
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C - particella 706
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: D - Località CENTORE

Corpo: D - particella 707
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: E - Località COLLEPIANO

Corpo: E - particella 1035 sub 2-3
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: E - particella 1036
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: E - particella 957 sub 2
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: E- particella 1034
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: F - Località CENTORE

Corpo: F - particella 482
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: F - particella 110
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb0086f2ca5b7a

8. **Prezzo**

Bene: - Torrecuso (Benevento) - 82030

Lotto: A - Località COLLEPIANO
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: B - Località COLLEPIANO
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: C - Località CENTORE
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: D - Località CENTORE
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: E - Località COLLEPIANO
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: F - Località CENTORE
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Torrecuso (Benevento)**
Località/Frazione

Lotto: A - Località COLLEPIANO

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 - particella 117.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **iena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] Livellario

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

- COMUNE DI TORRECUSO - Diritto del concedente
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 117, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 211 mq/2.529 mq, reddito dominicale: € 0,54/€ 43,10 , reddito agrario: € 0,54/€ 24,82
Derivante da:
Confini: particelle 127-191-1034 di medesima proprietà e particelle 181-162 di altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A - particella 124.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] - Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 124, qualità Pascolo, classe 3, superficie catastale 1.610 mq, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,25
Derivante da:
Confini: particelle 126 e 191 di medesima proprietà e vallone a monte.

Note: Allo stato attuale sulla particella in oggetto sono presenti colture arboree di medio fusto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A - particella 126.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **iena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted]
- COMUNE DI TORRECUSO - Diritto del concedente
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 126, qualità Pascolo, classe 3, superficie catastale 230 mq, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,04
Derivante da:
Confini: particelle 127-124 di medesima proprietà e vallone a monte.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A - particella 127.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8fb822b5eb008bf2ca5b7a

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [redacted]
- COMUNE DI TORRECUSO - Diritto del concedente

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 127, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1.510 mq, reddito dominicale: € 25,74, reddito agrario: € 14,82

Derivante da:

Confini: particelle 117-191 - 126 di medesima proprietà, particella 180 di altra proprietà e vallone a monte.

Note: Allo stato attuale sulla particella in oggetto sono presenti solo colture arboree di medio fusto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A - particella 191.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [redacted] roprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 191, qualità Vigneto/uliveto/bosco ceduo, classe 1/2/2, superficie catastale 9.000 mq/500 mq/12.460 mq, reddito dominicale: € 153,39/€ 1,29/€ 16,09, reddito agrario: € 88,31/€ 1,29/€ 1,93

Derivante da:

Confini: particelle 124 - 127 - 117 - 1034 e 301 di medesima proprietà, vallone a monte e altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A - particella 301.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [redacted] Proprietà per 1000/1000

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 301, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6.300 mq, reddito dominicale: € 32,54, reddito agrario: € 19,52
Derivante da:
Confini: particelle 191 e 1034 di medesima proprietà e altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto "A" sono ubicati alla località Collepiano del comune di Torrecuso, zona periferica a prevalente destinazione agricola posizionata a sud-est del territorio comunale, accessibile dalla SP4, situata nelle immediate vicinanze dello svincolo della SS372 (Benevento-Caianello), uscita Ponte-Torrecuso. Orograficamente l'area si presenta in leggera pendenza, con un dislivello di circa 20 mt dalla SP4 al punto più depresso, verso la SS372. La zona è scarsamente abitata e caratterizzata da fabbricati unifamiliari concentrati prevalentemente lungo il tratto della Strada Provinciale, per poi diradarsi verso l'interno.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico strada poderale a scarso traffico veicolare
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: centro abitato del comune.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - particella 117
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: A - particella 124
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: A - particella 126
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: A - particella 127
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: A - particella 191
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Identificativo corpo: A - particella 301
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili a favore della "BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" contro [redacted] trascritto a Benevento in data 18/11/2013 ai nn. 12488 R.G. e 9326 R.P.; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BENEVENTO – Repertorio 2619 del 28/10/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particelle **117 – 124 – 126 – 127 – 191 – 301**

- ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Mario Iannella del 02/08/1989, trascritto in data 31/08/1989 al n. 6925 R.P. a favore di [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particelle **117 – 124 – 126 – 127 – 191**

- [redacted] trascritto in data 02/05/2000 ai nn. 4595 R.G. e 3969 R.P.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella **301**

- [redacted] trascritto in data 24/01/2002 ai nn. 1134 R.G. e 1101 R.P.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella **301**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 11/11/2010 contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in data 13/09/2002 ai nn. 11198/1383; Note: Pubblico Ufficiale: FRANCESCO IAZZEOLLA

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella **117 – 124 – 126 – 127 – 191 – 301**

- Ipoteca volontaria annotata contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/04/2005 ai nn. 5522/1528; Note: Pubblico Ufficiale: CUSANI CLAUDIO Annotazione n. 1801 del 20/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella **117 – 124 – 126 – 127 – 191 – 301**

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Sud spa contro [redacted] Derivante da: Ipoteca legale in data 01/04/2010 ai nn. 3855/608.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella **191**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - particella 117
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: A - particella 124
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: A - particella 126
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Identificativo corpo: A - particella 127
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: A - particella 191
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: A - particella 301
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:
- [redacted] per la piena proprietà

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1999, n. 5856.1/1999 in atti dal 16/07/2001 (prot. n. 186500) - RIUNIONE DI USUFRUTTO
Note: Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto dopo la morte della madre [redacted] usufruttuaria parziale del bene.

Titolare/Proprietario:
- [redacted] per la nuda proprietà
- [redacted] usufruttuaria

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE - registrata a Benevento in data 03/07/1993 al n. 4798.1/1993, in atti dal 20/03/1995.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Note: A seguito della morte del padre [redacted]

Titolare/Proprietario:

- [redacted] per la piena proprietà.

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 31/03/1967- registrata al n. 4687.1/1993, in atti dal 04/02/1995.

Note: A seguito della morte della madre [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella **117 – 124 – 126 – 127 – 191**

Titolare/Proprietario:

- [redacted] per la piena proprietà

In forza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/07/1999, prot. n. 145084, in atti dal 15/09/2000 – registrata in Benevento il 20/12/1999 al n. 70 - Volume 620 (n. 5877.1/1999)

Titolare/Proprietario:

- [redacted] per la proprietà di 1/2
- [redacted] per la proprietà di 1/2

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1993, in atti dal 04/03/1997 - registrata in Benevento in data 06/02/1996 al n. 29 - Volume 557 (n. 871.1/1996)

Note: A seguito della morte del padre [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella **301**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella 117

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella 124

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella 126

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella 127

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella 191

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella 301

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA CONSILIARE N.20 DEL 23/04/1993
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	- PRG: NTA - Art.13 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO: NTA - Art.14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,10 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax = 7,00 m

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - particella **117 – 124 – 126 – 127 – 191 – 301**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - particella 117**

La porzione di terreno si presenta di forma triangolare, pressoché pianeggiante, coltivato a vigneto, del tipo a spalliera, impiantato nel marzo del 1980 per la produzione di aglianico del Taburno rosso.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] - **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.740,00**
il terreno risulta di forma triangolare ed orografia leggermente declive

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'e-

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

stensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	2.740,00	1,00	2.740,00
		2.740,00		**2.740,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - particella 124**

La porzione di terreno si presenta di forma irregolare, stretta allungata, pressoché pianeggiante, lasciata a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **iena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.610,00**
il terreno risulta di forma irregolare, stretta e allungata ed orografia pianeggiante
Colture arboree presenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	1.610,00	1,00	1.610,00
		1.610,00		**1.610,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - particella 126**

La porzione di terreno si presenta di forma triangolare, di esigua estensione, pressoché pianeggiante e lasciata a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,00**
il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Colture arboree presenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	230,00	1,00	230,00
		230,00		**230,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - particella 127**

La porzione di terreno si presenta di forma quadrangolare irregolare, pressoché pianeggiante e lasciata a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare - irregolare ed orografia pianeggiante
Colture arboree presenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	230,00	1,00	230,00
		230,00		**230,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - particella 191**

La porzione di terreno si presenta di forma irregolare, con leggero andamento declive da Ovest a Est. E' attraversata da strada privata di accesso all'abitazione dell'esecutato; detta strada si presenta asfaltata e in cattive condizioni manutentive. Sulla particella sono in atto colture a uliveto, vigneto (falanghina e monte-

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

pulciano) e la parte residua a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.960,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia leggermente declive
Colture arboree presenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	21.960,00	1,00	21.960,00
		21.960,00		**21.960,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - particella 301**

La porzione di terreno si presenta di forma quadrangolare, con leggero andamento declive da Ovest a Est. E' attraversata da strada privata di accesso all'abitazione dell'esecutato; detta strada si presenta asfaltata e in cattive condizioni manutentive. Sulla particella sono in atto colture a uliveto, vigneto e la parte residua a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.300,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia leggermente declive
Colture arboree presenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb622b5eb008bf2ca5b7a

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	6.300,00	1,00	6.300,00
		6.300,00		**6.300,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti orientativamente al tempo di riferimento della stima stessa. Attraverso tale metodo, è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.
- Quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anche se i dati forniti non possono intendersi sostitutivi della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.
- Offerte di vendita delle agenzie immobiliari.
- Borsino immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Benevento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
- Uffici del registro di Benevento;
- Ufficio tecnico di Torrecuso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;
- Borsino Immobiliare e OMI.

Altre fonti di informazione: Tecnici locali e intermediari in contratti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A - particella 117. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	2.740,00	€ 3,80	€ 10.412,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.412,00
Valore corpo	€ 10.412,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.412,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.412,00

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

A - particella 124. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	1.610,00	€ 1,10	€ 1.771,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.771,00
Per la presenza di un vallone a confine con la particella interessata detrazio-	€ -531,30
Valore corpo	€ 1.239,70
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.239,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.239,70

A - particella 126. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	230,00	€ 1,10	€ 253,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 253,00
Per la presenza di un vallone a confine con la particella interessata detrazio-	€ -75,90
Valore corpo	€ 177,10
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 177,10
Valore complessivo diritto e quota	€ 177,10

A - particella 127. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	230,00	€ 1,10	€ 253,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 253,00
Per la presenza di un vallone a confine con la particella interessata detrazio-	€ -75,90
Valore corpo	€ 177,10
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 177,10
Valore complessivo diritto e quota	€ 177,10

A - particella 191. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	21.960,00	€ 2,30	€ 50.508,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.508,00
Presenza di strada privata di accesso all'abitazione dell'esecutato che frazio-	€ -10.101,60
Valore corpo	€ 40.406,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.406,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.406,40

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

A - particella 301. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	6.300,00	€ 2,30	€ 14.490,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.490,00
Presenza di strada privata di accesso all'abitazione dell'esecutato che frazio-	€ -2.898,00
Valore corpo	€ 11.592,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.592,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.592,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - particella 117	agricolo	2.740,00	€ 10.412,00	€ 10.412,00
A - particella 124	agricolo	1.610,00	€ 1.239,70	€ 1.239,70
A - particella 126	agricolo	230,00	€ 177,10	€ 177,10
A - particella 127	agricolo	230,00	€ 177,10	€ 177,10
A - particella 191	agricolo	21.960,00	€ 40.406,40	€ 40.406,40
A - particella 301	agricolo	6.300,00	€ 11.592,00	€ 11.592,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 64.004,30**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Lotto: B - Località COLLEPIANO

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: B - particella 9.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 9, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 80 mq/1.800 mq, reddito dominicale: € 0,21/€ 19,43 , reddito agrario: € 0,21/€ 17,66
Derivante da:
Confini: particelle 94 e 175 di medesima proprietà, particelle 93 - 95 e 96 di altra proprietà e vallone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - particella 94.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 94, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1.140 mq, reddito dominicale: € 19,43, reddito agrario: € 11,19
Derivante da:
Confini: particella 9 di medesima proprietà e particelle 93 - 92 e 95 di altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - particella 175.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 175, qualità Pascolo arboreo, classe U, superficie catastale 1.020 mq, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 0,58
Derivante da:
Confini: particella 9 di medesima proprietà, particella 96 di altra proprietà e vallone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - particella 267.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: - [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 267, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 690 mq, reddito dominicale: € 3,03, reddito agrario: € 2,85
Derivante da:
Confini: particella 297 di medesima proprietà, particelle 128 e 129 di altra proprietà e vallone.

Note: Allo stato attuale la particelle di terreno presenta essenze arboree di medio fusto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - particella 297.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 297, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 1.470 mq/2.590 mq, reddito dominicale: € 3,80/€ 44,14, reddito agrario: € 3,80/€ 25,41
Derivante da:
Confini: particelle 267 e 1034 di medesima proprietà e particelle 179 - 182 - 151 e 129 di altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto "B" sono ubicati alla località Collepiano del comune di Torrecuso, zona periferica a prevalente destinazione agricola posizionata a sud-est del territorio comunale, accessibile dalla SP4, situata nelle immediate vicinanze dello svincolo della SS372 (Benevento-Caianello), uscita Ponte-Torrecuso. Orograficamente l'area si presenta in leggera pendenza, con un dislivello di circa 20 mt dalla SP4 al punto più depresso, verso la SS372. La zona è scarsamente abitata e caratterizzata da fabbricati unifamiliari concentrati prevalentemente lungo il tratto della Strada Provinciale, per poi diradarsi verso l'interno.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico strada poderale a scarso traffico veicolare
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: centro abitato del comune.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B - particella 9
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: B - particella 94
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: B - particella 175
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: B - particella 267
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: B - particella 297
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili a favore della "BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" contro [redacted] trascritto a Benevento in data 18/11/2013 ai nn. 12488 R.G. e 9326 R.P.; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BENEVENTO – Repertorio 2619 del 28/10/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particelle **9 – 94 – 175 – 267 - 297**

- ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Mario Iannella del 02/08/1989, trascritto in data 31/08/1989 al n. 6925 R.P. a favore di [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particelle **9 – 94 – 175 – 267 - 297**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 11/11/2010 contro [redacted] rivante da: Concessione a garanzia di mutuo in data 13/09/2002 ai nn. 11198/1383; Note: Pubblico Ufficiale: FRANCESCO IAZZEOLLA

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particelle **9 – 94 – 175 – 267 - 297**

- Ipoteca volontaria annotata contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/04/2005 ai nn. 5522/1528; Note: Pubblico Ufficiale: CUSANI CLAUDIO Annotazione n. 1801 del 20/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particelle **9 – 94 – 175 – 267 - 297**

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B - particella 9
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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 - particella 94
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

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 - particella 175
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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 - particella 267
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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 - particella 297
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
- [redacted] per la piena proprietà

In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 29/01/2000, n. 3063.1/2014, in atti dal 01/04/2014 (prot. n. BN0039264)
Note: A seguito della morte della nonna [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] per la piena e nuda proprietà per la

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c6ffb822b5eb008bf2ca5b7a

quota di 1/2
- [redacted] - usufruttuaria parziale

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1999, prot. n. 186473, in atti dal 16/07/2001 – RIUNIONE DI USUFRUTTO n. 5856.1/1999.

Note: A seguito della morte della mamma [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] - proprietario parziale
- [redacted] - usufruttuaria parziale
- [redacted] - usufruttuaria parziale

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1993, n.4798.1/1993, in atti dal 18/03/1995.

Note: A seguito della morte del padre [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particelle **9 – 94 – 175 – 267 - 297**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particella 9

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particella 94

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particella 175

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particella 267

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particella 297

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA CONSILIARE N.20 DEL 23/04/1993
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	- PRG: NTA - Art.13 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO: NTA - Art.14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,10 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax = 7,00 m

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B - particelle **9 – 94 – 175 – 267 - 297**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - particella 9**

La porzione di terreno si presenta di forma irregolare, coltivato a vigneto, del tipo a spalliera, impiantato nel marzo del 2000 per la produzione di aglianico del Taburno.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.880,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia leggermente declive

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	1.880,00	1,00	1.880,00
		1.880,00		**1.880,00**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffc822b5eb008bf2ca5b7a

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - particella 94**

La porzione di terreno si presenta di forma rettangolare, coltivata a vigneto per la produzione di aglianico.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] - **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.140,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggermente declive

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	1.140,00	1,00	1.140,00
		1.140,00		**1.140,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - particella 175**

La porzione di terreno si presenta di forma trapezoidale, di esigua estensione, leggermente declive e lasciata a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.020,00**
il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia leggermente declive
Colture arboree presenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb622b5eb008bf2ca5b7a

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	1.020,00	1,00	1.020,00
		1.020,00		**1.020,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - particella 267**

La porzione di terreno si presenta di forma trapezoidale con essenze arboree di medio fusto.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **iena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **690,00**
il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia leggermente declive
Colture arboree presenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	690,00	1,00	690,00
		690,00		**690,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - particella 297**

La porzione di terreno presenta una configurazione planimetrica composta dall'unione di due forme geometriche assimilabili, rispettivamente, ad un rettangolo (confinante con la 267) e un trapezio (verso la 1034), coltivata in prevalenza a vigneto per la produzione di aglianico.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.060,00**
il terreno risulta di forma rettangolare/trapezoidale (forma composta) ed orografia leggermente declive
Colture arboree presenti (ulivi)

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	4.060,00	1,00	4.060,00
		4.060,00		**4.060,00**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti orientativamente al tempo di riferimento della stima stessa. Attraverso tale metodo, è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.
- Quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anche se i dati forniti non possono intendersi sostitutivi della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.
- Offerte di vendita delle agenzie immobiliari.
- Borsino immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Benevento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
- Uffici del registro di Benevento;
- Ufficio tecnico di Torrecuso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;
- Borsino Immobiliare e OMI.

Altre fonti di informazione: Tecnici locali e intermediari in contratti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

B - particella 9. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	1.880,00	€ 3,80	€ 7.144,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.144,00
La particelle interessata è raggiungibile da una servitù di passaggio e confina	€ -1.071,60
Valore corpo	€ 6.072,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.072,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.072,40

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

B - particella 94. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	1.140,00	€ 3,80	€ 4.332,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.332,00
La particella interessata è raggiungibile tramite una servitù di passaggio. de-	€ -649,80
Valore corpo	€ 3.682,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.682,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.682,20

B - particella 175. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	1.020,00	€ 1,10	€ 1.122,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.122,00
Per la presenza di un vallone a confine con la particella interessata detrazio-	€ -336,60
Valore corpo	€ 785,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 785,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 785,40

B - particella 267. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	690,00	€ 1,10	€ 759,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 759,00
Per la presenza di un vallone a confine con la particella interessata detrazio-	€ -227,70
Valore corpo	€ 531,30
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 531,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 531,30

B - particella 297. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	4.060,00	€ 3,60	€ 14.616,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.616,00
La particella interessata è raggiungibile tramite una servitù di passaggio. de-	€ -2.192,40
Valore corpo	€ 12.423,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.423,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.423,60

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - particella 9	agricolo	1.880,00	€ 6.072,40	€ 6.072,40
B - particella 94	agricolo	1.140,00	€ 3.682,20	€ 3.682,20
B - particella 175	agricolo	1.020,00	€ 785,40	€ 785,40
B - particella 267	agricolo	690,00	€ 531,30	€ 531,30
B - particella 297	agricolo	4.060,00	€ 12.423,60	€ 12.423,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.494,90**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Lotto: C - Località CENTORE

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: C - particella 218.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Centore

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000

Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 218, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 720 mq, reddito dominicale: € 8,92, reddito agrario: € 6,69
Derivante da:
Confini: particelle 219 e 706 di medesima proprietà e particelle 111 - 483 - 217 e 216 di altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - particella 219.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Centore

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 219, qualità Vigneto/Uliveto, classe 2/1, superficie catastale 3.500 mq/1.600 mq, reddito dominicale: € 43,38/€ 5,78, reddito agrario: € 32,54/€ 4,54
Derivante da:
Confini: particelle 218 e 706 di medesima proprietà, particella 765 di altra proprietà e strada comunale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - particella 706.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Centore

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 706, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 2.830 mq, reddito dominicale: € 35,08, reddito agrario: € 26,31
Derivante da:
Confini: particelle 218, 219 e 707 di medesima proprietà, particella 111 di altra proprietà e strada comunale.

Note: La particella deriva dall'originaria 220 (inserita nell'Atto di pignoramento immobiliare). Allo stato attuale la particella si presenta coltivata sia a vigneto che a uliveto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
I beni costituenti il lotto "C" sono ubicati alla località Centore del comune di Torrecuso, zona a prevalente destinazione agricola posta a nord del territorio comunale, poco distante dal centro abitato, e accessibile da un prolungamento della SP44. Orograficamente l'area si presenta in leggera pendenza, con un dislivello di circa 10 mt da sud (lato strada) a nord (verso valle). La zona è scarsamente abitata e caratterizzata da fabbricati unifamiliari concentrati prevalentemente lungo il percorso viario.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico strada poderale a scarso traffico veicolare
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: centro abitato del comune.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C - particella 218
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: C - particella 219
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: C - particella 706
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili a favore della "BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" contro [redacted] trascritto a Benevento in data 18/11/2013 ai nn. 12488 R.G. e 9326 R.P.; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BENEVENTO – Repertorio 2619 del 28/10/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particelle **218 – 219 – 706**

- ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Mario Iannella del 02/08/1989, trascritto in data 31/08/1989 al n. 6925 R.P. a favore di [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particelle **218 – 219 – 706**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 11/11/2010 contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in data 13/09/2002 ai nn. 11198/1383; Note: Pubblico Ufficiale: FRANCESCO IAZZEOLLA

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particelle **218 – 219 – 706**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

- Ipoteca volontaria annotata contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/04/2005 ai nn. 5522/1528; Note: Pubblico Ufficiale: CUSANI CLAUDIO Annotazione n. 1801 del 20/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particelle **218 – 219 – 706**

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C - particella 218
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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 - particella 219
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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 - particella 706
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
- [redacted] per la piena proprietà

In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 29/01/2000, n. 3063.1/2014, in atti dal 01/04/2014 (prot. n. BN0039264)
Note: A seguito della morte della nonna [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] – per la piena e nuda proprietà per la quota di 1/2
- [redacted] – usufruttuaria parziale

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1999, prot. n. 186473, in atti dal 16/07/2001 – RIUNIONE DI USUFRUTTO n. 5856.1/1999.
Note: A seguito della morte della mamma [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] proprietario parziale
- [redacted] usufruttuaria parziale
- [redacted] usufruttuaria parziale

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1993, n.4798.1/1993, in atti dal 18/03/1995.
Note: A seguito della morte del padre [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particelle **218 – 219 – 706**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *1 Conformità edilizia:*

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particella 218

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particella 219

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particella 706

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

7.2 2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA CONSILIARE N.20 DEL 23/04/1993
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	- PRG: NTA - Art.13 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO: NTA - Art.14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,10 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax = 7,00 m

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C - particelle **218 – 219 – 706**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - particella 218**

La porzione di terreno si presenta di forma rettangolare, coltivato a vigneto, del tipo a spalliera, impiantato nel marzo del 1988 per la produzione di aglianico.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **ena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **720,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia declive

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	720,00	1,00	720,00
		720,00		**720,00**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - particella 219**

La porzione di terreno si presenta di forma rettangolare, coltivato a vigneto, del tipo a spalliera, impiantato nel marzo del 1988 per la produzione di aglianico.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.100,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia declive

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	5.100,00	1,00	5.100,00
		5.100,00		**5.100,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - particella 706**

La porzione di terreno si presenta di forma pressoché trapezoidale, coltivata a uliveto, per la parte prossima alla strada, e per la restante e più estesa porzione a vigneto, del tipo a spalliera.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.830,00**
il terreno risulta di forma pressoché trapezoidale ed orografia declive

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	2.830,00	1,00	2.830,00
		2.830,00		**2.830,00**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti orientativamente al tempo di riferimento della stima stessa. Attraverso tale metodo, è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.
- Quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anche se i dati forniti non possono intendersi sostitutivi della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.
- Offerte di vendita delle agenzie immobiliari.
- Borsino immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Benevento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
- Uffici del registro di Benevento;
- Ufficio tecnico di Torrecuso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso.
- Borsino Immobiliare e OMI.

Altre fonti di informazione: Tecnici locali e intermediari in contratti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

C - particella 218. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	720,00	€ 3,80	€ 2.736,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.736,00
Valore corpo	€ 2.736,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.736,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.736,00

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

C - particella 219. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	5.100,00	€ 3,60	€ 18.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 18.360,00
Valore corpo	€ 18.360,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.360,00

C - particella 706. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	2.830,00	€ 3,40	€ 9.622,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.622,00
Valore corpo	€ 9.622,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.622,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.622,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - particella 218	agricolo	720,00	€ 2.736,00	€ 2.736,00
C - particella 219	agricolo	5.100,00	€ 18.360,00	€ 18.360,00
C - particella 706	agricolo	2.830,00	€ 9.622,00	€ 9.622,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.718,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Lotto: D - Località CENTORE

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: D - particella 707.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Centore

Note: Dalla particella 220, oggetto di pignoramento, sono state generate le attuali particelle: - 707

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

(porzione di fabbricato in corso di costruzione con corte esclusiva) - 706 (porzione di terreno residua)

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
- [redacted] proprietà per 500/1000
- [redacted] nuda proprietà per 500/1000
- [redacted] usufrutto per 500/1000

Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 707, piano T-1, categoria F/3

Note: Trattasi di particella derivata dalla soppressione dell'originaria 220, oggetto di pignoramento, a seguito di presentazione di Tipo Mappale per nuova costruzione (Protocollo n. BN0323972 - In atti dal 02/12/2010). Il bene è di fatto di esclusiva proprietà dell'esecutato, da regolarizzare tramite presentazione di Voltura catastale per Riunione di usufrutto della quota di 500/1000 ancora intestata a [redacted]

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari.
Regolarizzabili mediante: Elaborato planimetrico e Docfa per variazione e fusione
Note: Tale fusione si rende necessaria per la definizione della pratica di terremoto. Il costo delle operazioni catastali a farsi, comprensivo delle spese tecniche, può essere quantificato in **€ 1.500,00 oltre Iva e Cassa** come per Legge.
Note: Catastalmente quanto rilevato in loco risulta non conforme agli atti catastali depositati.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile costituente il lotto "D" è ubicato alla località Centore del comune di Torrecuso, zona a prevalente destinazione agricola posta a nord del territorio comunale, poco distante dal centro abitato, e accessibile da un prolungamento della SP44. Orograficamente l'area si presenta in leggera pendenza, con un dislivello di circa 10 mt da sud (lato strada) a nord (verso valle). La zona è scarsamente abitata e caratterizzata da fabbricati unifamiliari concentrati prevalentemente lungo il percorso viario.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico strada poderale a scarso traffico veicolare
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: centro abitato del comune.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, in qualità di proprietario dell'immobile

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Note: Il fabbricato è nella piena disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili a favore della "BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" contro [redacted] trascritto a Benevento in data 18/11/2013 ai nn. 12488 R.G. e 9326 R.P.; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BENEVENTO – Repertorio 2619 del 28/10/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: D - particella **707 (ex 220)**

- ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Mario Iannella del 02/08/1989, trascritto in data 31/08/1989 al n. 6925 R.P. a favore di [redacted].

Dati precedenti relativi ai corpi: D - particella **707 (ex 220)**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 11/11/2010 contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in data 13/09/2002 ai nn. 11198/1383; Note: Pubblico Ufficiale: FRANCESCO IAZZEOLLA

Dati precedenti relativi ai corpi: D - particella **707 (ex 220)**

- Ipoteca volontaria annotata contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/04/2005 ai nn. 5522/1528; Note: Pubblico Ufficiale: CUSANI CLAUDIO Annotazione n. 1801 del 20/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dati precedenti relativi ai corpi: D - particella **707 (ex 220)**

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:
- [redacted] per la piena proprietà
Note: A seguito della morte della nonna [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] per la piena e nuda proprietà per la quota di 1/2
- [redacted] usufruttuaria parziale
In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1999, prot. n. 186473, in atti dal 16/07/2001 – RIUNIONE DI USUFRUTTO n. 5856.1/1999.
Note: A seguito della morte della mamma [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] proprietario parziale
- [redacted] usufruttuaria parziale
- [redacted] usufruttuaria parziale
In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1993, n.4798.1/1993, in atti dal 18/03/1995.
Note: A seguito della morte del padre [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: D - particella **707 (ex 220)**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: N°93 del 24/07/1986
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Decreto rilasciato ai sensi della Legge 14/05/1981, n°219
Per lavori: Ricostruzione di fabbricato rurale, ubicato alla c.da Centore, sull'area identificato in Catasto al foglio 15 particella 111.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/07/1982 al n. di prot. 2431
Rilascio in data 24/07/1986 al n. di prot. 3859

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Nel gennaio del 1955, il signor [redacted] in qualità di erede del de cujus [redacted] presentava il progetto di Variante per la ricostruzione di un fabbricato rurale alla c.da Centore sulle particelle di terreno nn. 220 e 484 del foglio 15.

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Frazionamento in due unità immobiliari con la realizzazione di una scala esterna ad un'unica rampa di accesso al piano primo e la chiusura di un vano di passaggio.
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire

Note: Per poter regolarizzare le irregolarità riscontrate occorre ripristinare lo stato originario dei luoghi e rendere le opere conformi a quelle assentite. Si procederà, quindi, con la demolizione della scala esterna e la riapertura del vano di comunicazione con la porzione di fabbricato adiacente. Il costo di tali lavorazioni, valutate a corpo, possono quantificarsi in **€ 2.500,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Ad oggi la pratica di terremoto risulta non ancora chiusa, non essendo stato presentato lo Stato Finale completo degli allegati relativi al Certificato di Regolare Esecuzione, Certificato di Collaudo e Contabilità per il saldo finale del contributo.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA CONSILIARE N.20 DEL 23/04/1993
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	PRG: NTA - Art.13 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO: NTA.-Art.14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,10 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax = 7,00 m

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - particella **707 (ex 220)**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb922b5eb008bf2ca5b7a

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **D - particella 707**

La particella in esame include porzione di fabbricato in corso di costruzione e corte esclusiva, la cui superficie complessiva misura 500 mq.
L'immobile costituisce porzione speculare di fabbricato in corso di costruzione, edificato negli anni 90. Esso si sviluppa su due livelli fuori terra con pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 5.10 x 13.60 m, con copertura a due falde opposte inclinate e una scala esterna scoperta di accesso al piano primo. Al suo interno consta di due ambienti al piano terra e due al livello superiore, tra loro comunicanti e con altezze utili pari a circa 3.00 m, ad entrambi i livelli. Gli ambienti al piano terra presentano, rispettivamente, accesso pedonale sul prospetto frontale l'uno e carrabile, su quello opposto, l'altro, con finestre sulla facciata laterale. Le loro superfici utili sono pari a: 27.80 mq il primo e 24.90 quello posteriore. La scala esterna che conduce al piano primo si sviluppa lungo il prospetto laterale e smonta su un piccolo pianerottolo di 2.50 mq, con accesso diretto al vano posteriore avente superficie utile pari a 27.50 mq, comunicante con l'altro ambiente di 30.40 mq. All'esterno sono presenti: un balcone ad angolo tra il prospetto frontale e quello laterale e una finestra sulla facciata posteriore, posta in corrispondenza del sottostante accesso carrabile. Sotto il profilo strutturale l'immobile è realizzato in muratura portante di tufo squadrato e malta cementizia, con solai, piano e di copertura, in latero cemento.
La corte esclusiva, graffata catastalmente al fabbricato innanzi descritto, si estende dal prospetto laterale dx sino alla strada comunale, costituendone di fatto il percorso di accesso.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,00**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1995
ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: privo di finiture in quanto in corso di costruzione
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta al grezzo, privo di finiture e partizioni interne, intonacato all'esterno ma privo di infissi. La copertura è completa di manto di tegole in laterizio, canali di gronda e scossaline in lamiera preverniciata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 ed alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La norma UNI 10750/2005 stabilisce quanto segue.

1) Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

2) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a.100% delle superfici calpestabili;

b.100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c.50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nella consuetudine è possibile utilizzare altri coefficienti di ponderazione estrapolati sia dal D.P.R.n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria:

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora con essi comunicanti;
- 25% qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pertinenziale	superf. esterna lorda	63,00	0,25	15,75
Residenziale	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Corte esclusiva	Superficie lorda esclusa quella del fabbricato	437,00	0.10	43,70
		563,00		**122,45**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti orientativamente al tempo di riferimento della stima stessa. Attraverso tale metodo, è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.
- Quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anche se i dati forniti non possono intendersi sostitutivi della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.
- Offerte di vendita delle agenzie immobiliari.
- Borsino immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Benevento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
- Uffici del registro di Benevento;
- Ufficio tecnico di Torrecuso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;
- Borsino Immobiliare e OMI.

Altre fonti di informazione: Tecnici locali e intermediari in contratti di compravendita.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili ubicati in zona extraurbana/agricola
OMI: min € 800,00 - max € 920,00
BORSINO IMMOBILIARE: € 771,00
AGENZIE IMMOBILIARI: € 700,00 ca. riferito ai prezzi di mercato attualmente vigenti in zona.

8.3 Valutazione corpi:

D - particella 707. Fabbricato in corso di costruzione [C]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Pertinenze	15,75	€ 700,00	€ 11.025,00
Residenziale	63,00	€ 700,00	€ 44.100,00
Corte esclusiva	43,70	€ 700,00	€ 30.590,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.715,00
per opere di completamento (finiture e impianti) detrazione del 60.00%	€ -51.429,00
Per operazioni catastali e di ripristino detrazione di € 4000.00	€ -4.000,00
Valore corpo	€ 30.286,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.286,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.286,00

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D - particella 707	Fabbricato in corso di costruzione [C]	122,45	€ 30.286,00	€ 30.286,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.286,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Lotto: E - Località COLLEPIANO

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: E - particella 1035 sub 2-3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano
Note: Trattasi di fabbricato rurale a destinazione di civile abitazione e pertinenze.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
- [redacted] proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 1035, subalterno 3, indirizzo Via Collepiano, piano T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5, superficie 287 mq, rendita € 593,93

Note: La particella 1035 deriva dalla soppressione della 621, avvenuto a seguito di presentazione di Tipo Mappale (Protocollo n. BN0045549 in atti dal 14/04/20104), a sua volta derivata dal frazionamento (n. 65.1/1989 del 09/06/1989 in atti dal 15/02/1993) dell'originaria particella 125, oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
- [redacted] - proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 1035, subalterno 2, indirizzo Via Collepiano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 180 mq, superficie 208 mq, rendita € 241,70

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 1035/3 – Abitazione
Sulla planimetria catastate attuale sono riportati, al piano terra, tre locali deposito presenti sul prospetto laterale sx, ad oggi demoliti.
Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo Tipo Mappale e Docfa
Note: Il costo delle operazioni catastali a farsi, comprensivo delle spese tecniche, può essere quantificato in € **1.200,00** oltre Iva e Cassa come per Legge.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Particella 1035/2 – Deposito
Sulla planimetria catastale attuale non sono presenti i divisori interni e le aperture esterne non corrispondono a quanto accertato sul posto.
Regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo Docfa
Note: Il costo delle operazioni catastali a farsi, comprensivo delle spese tecniche, può essere quantificato in **€ 700,00** oltre Iva e Cassa come per Legge.

Note: Catastalmente quanto rilevato in loco risulta non conforme agli atti catastali depositati.

Identificativo corpo: E - particella 1036.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
- [redacted] proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 1036, indirizzo Via Collepiano, piano S1-T, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, superficie 55 mq, rendita € 84,70

Note: La particella 1036 deriva dalla soppressione della 622, avvenuta a seguito di presentazione di Tipo Mappale (Protocollo n. BN0045549 in atti dal 14/04/20104), a sua volta derivata dal frazionamento (n. 65.1/1989 del 09/06/1989 in atti dal 15/02/1993) dell'originaria particella 125, oggetto di pignoramento.

Note: Catastalmente quanto rilevato in loco risulta conforme agli atti catastali depositati.

Identificativo corpo: E - particella 957 sub 2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted] - proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 957, subalterno 2, indirizzo Via Collepiano, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 88 mq, superficie 114 mq, rendita € 140,89

Note: Trattasi di particella derivata dalla soppressione dell'originaria 125, oggetto di pignoramento, a seguito di presentazione di Tipo Mappale (Protocollo n. BN0043439 - In atti dal 09/04/2014).

Note: Catastalmente quanto rilevato in loco risulta conforme agli atti catastali depositati.

Identificativo corpo: E- particella 1034.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano

Note: Dalla particella 125, oggetto di pignoramento, sono state generate le attuali particelle:
- 1035 sub 2 (porzione di fabbricato ad uso deposito)
- 1035 sub 3 (porzione di fabbricato ad uso abitativo)
- 1036 (fabbricato ad uso ricovero animali)
- 957 sub 2 (fabbricato ad uso deposito/ricovero mezzi)
- 1034 (porzione di terreno residua)

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 6, particella 1034, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 22.076 mq, reddito dominicale: € 376,24, reddito agrario: € 216,62

Note: Trattasi di particella derivata dalla soppressione dell'originaria 125, oggetto di pignoramento, a seguito di presentazione di Tipo Mappale (Protocollo n. BN0043439 - In atti dal 09/04/2014).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto "E" sono ubicati alla località Collepiano del comune di Torrecuso, zona periferica a prevalente destinazione agricola posizionata a sud-est del territorio comunale, accessibile dalla SP4, situata nelle immediate vicinanze dello svincolo della SS372 (Benevento-Caianello), uscita Ponte-Torrecuso. Orograficamente l'area si presenta in leggera pendenza, con un dislivello di circa 20 mt dalla SP4 al punto più depresso, verso la SS372. La zona è scarsamente abitata e caratterizzata da fabbricati unifamiliari concentrati prevalentemente lungo il tratto della Strada Provinciale, per poi diradarsi verso l'interno.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico strada poderale a scarso traffico veicolare

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: centro abitato del comune.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: E - particella 1035 sub 2-3
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torrecuso (Benevento),
Libero
Note: Il bene è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: E - particella 1036
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Torrecuso (Benevento),
Libero
Note: Il bene è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: E - particella 957 sub 2
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Torrecuso (Benevento),
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: E- particella 1034
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili a favore della "BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" contro [redacted] trascritto a Benevento in data 18/11/2013 ai nn. 12488 R.G. e 9326 R.P.; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BENEVENTO – Repertorio 2619 del 28/10/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particelle **1035 sub 2/3 – 1036 – 957 sub 2 – 1034 (tutte derivate dall'originaria 125)**

- ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Mario Iannella del 02/08/1989, trascritto in data 31/08/1989 al n. 6925 R.P. a favore di [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particelle **1035 sub 2/3 – 1036 – 957 sub 2 – 1034 (tutte derivate dall'originaria 125)**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 11/11/2010 contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in data 13/09/2002 ai nn. 11198/1383; Note: Pubblico Ufficiale: FRANCESCO IAZZEOLLA

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particelle **1035 sub 2/3 – 1036 – 957 sub 2 – 1034 (tutte derivate dall'originaria 125)**

- Ipoteca volontaria annotata contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/04/2005 ai nn. 5522/1528; Note: Pubblico Ufficiale: CUSANI CLAUDIO Annotazione n. 1801 del 20/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particelle **1035 sub 2/3 – 1036 – 957 sub 2 – 1034 (tutte derivate dall'originaria 125)**

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: E - particella 1035 sub 2-3
sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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 - particella 1036
sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

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 - particella 957 sub 2
sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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- particella 1034
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
- [redacted] – per la piena proprietà

In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 29/01/2000, n. 3063.1/2014, in atti dal 01/04/2014 (prot. n. BN0039264)
Note: A seguito della morte della nonna [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] – per la piena e nuda proprietà per la quota di 1/2
- [redacted] usufruttuaria parziale

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1999, prot. n. 186473, in atti dal 16/07/2001 – RIUNIONE DI USUFRUTTO n. 5856.1/1999.
Note: A seguito della morte della [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] – proprietario parziale

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

- [redacted] – usufruttuaria parziale
- [redacted] – usufruttuaria parziale

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1993, n.4798.1/1993, in atti dal 18/03/1995.
Note: A seguito della morte del padre [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particelle **1035 sub 2/3 – 1036 – 957 sub 2 – 1034 (tutte derivate dall'originaria 125)**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano,**
Numero pratica: 38/79
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione di Costruzione
Per lavori: Ampliamento di una casa rurale sita in Torrecuso alla c.da Collepiano
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/06/1979 al n. di prot. 1087
Rilascio in data 22/11/1979
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Trattasi di ampliamento relativo ad un fabbricato rurale esistente costruito antecedentemente al 1° settembre 1967.
Dati precedenti relativi ai corpi: E - particella 1035 sub 2-3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Collepiano,**
Numero pratica: 31/1991
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un locale deposito agricolo
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/06/1991 al n. di prot. 2748
Rilascio in data 16/07/1991
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: E - particella 957 sub 2

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
PARTICELLA 1035/3 – ABITAZIONE
Al Piano Primo:
- chiusura parziale del portico a copertura del pianerottolo di smonto della scala, per l'ampliamento della superficie residenziale;
- diversa suddivisione interna degli ambienti;
- realizzazione di veranda sul prospetto laterale sx, a copertura della scala di servizio preesistente.

Al Piano Terra:
- demolizione dei vani deposito presenti sul prospetto laterale sx.
- diversa distribuzione degli ambienti e delle aperture in facciata nella porzione di fabbricato ad unico livello con copertura a terrazzo;
- realizzazione della scala esterna ad un'unica rampa in luogo di quella, ad L, prevista in progetto.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

PARTICELLA 1035/2 - PERTINENZA
Piano Terra:
- realizzazione di divisori e apertura/modifica delle aperture esterne.

Regolarizzabili mediante:

1) Per le irregolarità edilizie che non hanno prodotto aumento di superficie e volume si procederà alla presentazione della documentazione tecnico-amministrativa per la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria, previa acquisizione del parere positivo espresso dalla Sovrintendenza ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CASERTA E BENEVENTO, trasmesso ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio di cui al d.Lgs n°42/2004.
Spese tecniche per presentazione delle pratiche:
- **€ 5.000,00** oltre oneri dovuti come per Legge;
- **€ 1.000,00** per sanzione amministrativa (come stabilito dall'art. del D.P.R. 380/2001) oltre marche da bollo e versamenti per diritti di segreteria.

2) Per le irregolarità che hanno prodotto aumento di superficie e volume, trattandosi di fabbricato ubicato in area soggetta a vincolo ambientale, si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi relativo al progetto approvato tramite richiesta di Permesso di Costruire. A lavori ultimati sarà necessario presentare la pratica di aggiornamento degli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Benevento.
Spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia:
- **€ 2.000,00** oltre oneri dovuti come per Legge;
Spese per l'esecuzione delle opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi assentito come da titolo autorizzativo: **€ 3.000,00** (a corpo)

A conclusione dell'iter procedurale di titoli autorizzativi rilasciati dal Comune si procederà alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità le cui spese tecniche ammontano ad **€ 800,00** oltre oneri dovuti come per Legge e diritti di segreteria ed istruttoria richiesti dall'Ente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particella 1035 sub 2-3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note generali sulla conformità: Trattasi di un fabbricato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particella 1036

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particella 957 sub 2

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E- particella 1034

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Magazzini e locali di deposito [C2]
Terreno agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA CONSILIARE N.20 DEL 23/04/1993
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	- PRG: NTA - Art.13 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO: NTA - Art.14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,10 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax = 7,00 m

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - particelle **1035 sub 2/3 – 1036 – 957 sub 2 – 1034**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **E - particella 1035 sub 2-3**

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra con pianta irregolare frutto di ampliamenti effettuati nel corso degli anni. Esso consta di una porzione abitativa (sub 3), su due livelli, e di una pertinenziale (sub 2) al piano terra.
Strutturalmente l'immobile presenta muratura portante in blocchi di tufo squadrato e malta cementizia, con solai piani e di copertura in latero cemento.
SUB 3
Il sub 3 è costituito da un corpo al piano terra, adiacente al corpo principale, e dalla parte abitativa sita al piano 1° e avente accesso da due scale esterne.
Il corpo al piano terra, ad uso pertinenziale, comprende un wc e il tinello con annesso cucinino, aventi accesso dall'esterno e altezza utile di m 3.00, e un ripostiglio sottoscala, le cui superfici nette interne sono, rispettivamente, pari a mq 9.87, 40.95, 6.30 e circa 2.00.
Per quanto attiene alla finiture, esso presenta: pavimentazione in gres porcellanato in tutti i vani e in ceramica nel wc; zoccolatura in perlinato alle pareti nel tinello e rivestimento in ceramica nel wc e nel cucinino e le rimanenti parti intonacate a civile. I locali sono dotati di tutti gli impianti di servizio generale. Il riscaldamento è garantito da un termoconvettore e dal camino situati nel tinello e l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia alimentata a gpl, il cui bombolone, del tipo interrato, è posto nell'adiacente spazio a giardino. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con semplice vetrocamera e le porte interne in legno tamburato.
La parte abitativa, collocata al piano 1°, consta di un ballatoio a porticato di circa mq 3.30, che immette in un lungo corridoio/disimpegno che consente l'accesso alla cucina e ai restanti ambienti letto e giorno, di-

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

sposti specularmente, e al bagno sul fondo. Le camere sul lato destro affacciano tutte sul balcone che occupa l'intera facciata; la cucina e l'adiacente camera sul lato sinistro, danno sulla veranda di copertura della scala laterale di servizio. Gli ambienti, aventi altezza utile di m 2.94, presentano le seguenti superfici nette interne:
- corridoio/disimpegno (mq 17.00)
- cucina (mq 22.70)
- camera (mq 16.20)
- camera (mq 21.60)
- bagno (mq 5.60)
- camera (mq 17.60)
- camera (mq 15.50)
- salone (mq 22.70)

oltre al balcone (mq 18.40) e alla veranda (mq 12.60).
Per quanto riguarda le finiture: i pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagno, sono tutti in ceramica di diverso formato; le pareti sono rifinite con carta da parato e i soffitti sono parzialmente rivestiti con pannelli in polistirolo. Sono presenti tutti gli impianti di servizio generale. L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori in ghisa, alimentati da una caldaia a biomassa (sansa) collocata in un vano terraneo all'interno del sub 2. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia alimentata a gpl, il cui bombolone, del tipo interrato, è posto nell'adiacente spazio a giardino. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con semplice vetrocamera e tapparelle in pvc e le porte interne in legno tamburato.
SUB 2
Attualmente i vani pertinenziali al piano terra sono utilizzati: parte a cantina per la conservazione del vino, parte a deposito derrate alimentari e parte a deposito attrezzi.
La zona destinata a cantina consta di due ambienti tra loro comunicanti, aventi altezza utile pari a m 3.40: l'uno di circa mq 86.00, al cui interno sono stati ricavati un wc, un piccolo ripostiglio, e il vano caldaia con accesso dall'esterno; l'altro, di circa mq 40.00. Entrambi presentano: pavimenti in gres antisdrucciolo e pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati; impianto di climatizzazione per garantire la temperatura costante, impianto elettrico e di adduzione idrica. Il locale più grande presenta due aperture contrapposte, ubicate sui lati corti, e due finestre alte sul lato lungo.
Il locale deposito, di circa mq 39.00, è privo di finiture ed è accessibile dalla sola cantina. Il restante locale deposito attrezzi si sviluppa su una superficie netta interna di mq 29.60, con copertura in lamiera coibentata ad unica falda e altezza media interna di m 4.30. Presenta: le pareti interne e parte di quelle esterne intonacate; il pavimento in gres antisdrucciolo; impianto elettrico e di adduzione idrica. Tutti gli infissi sono in alluminio con semplice vetrocamera. Gli impianti presenti non sono certificati. La zona è servita dal gestore nazionale per il servizio elettrico e dall'acquedotto comunale; manca, invece, la rete pubblica fognaria e quella del metano. Gli scarichi dei reflui domestici e dell'attività agricola sono garantiti da due distinte fosse biologiche.
Lo stato manutentivo del fabbricato è nel complesso discreto.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.880,00**
E' posto al piano: T-1
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 ed alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La norma UNI 10750/2005 stabilisce quanto segue.

1) Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

2) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a.100% delle superfici calpestabili;

b.100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c.50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nella consuetudine è possibile utilizzare altri coefficienti di ponderazione estrapolati sia dal D.P.R.n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria:

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora con essi comunicanti;
- 25% qualora non comunicanti.

PARTICELLA 1035 SUB 3				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	166,70	1,00	166,70
Balcone	sup reale lorda	18,40	0,25	4,60
Veranda	sup reale lorda	12,60	0,25	3,15
Pianerottolo	sup reale lorda	4,60	0,25	1,15
Piano Terra pertinenziale	sup reale lorda	79,00	0,25	19,75
		281,30		**195,35**

PARTICELLA 1035 SUB 2				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina - Depositi	sup reale lorda	204,90	0,25	51,22
		204,90		**51,22**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto E - **particella 1036**

Il fabbricato, ad uso ricovero animali, si sviluppa su pianta rettangolare regolare impostata su due livelli, seminterrato e terra. Strutturalmente il manufatto è stato realizzato in muratura di tufo e malta cementizia, con copertura piana latero cementizia. Il piano seminterrato, con altezza utile di m 2.00, presenta uno sviluppo in pianta maggiore del livello soprastante, con ingombro pari a m 6.80 x 3.60; al suo interno è suddiviso in stalli dei quali il più esterno è scoperto. Il piano terra ha un'altezza utile di m 1.70 con dimensioni in pianta pari a m 6.80 x 3.60.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,16**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

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

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto si presenta privo di rifiniture e della dotazione impiantistica.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 ed alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare.
Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.
La norma UNI 10750/2005 stabilisce quanto segue.
1) Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:
- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
2) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
a.100% delle superfici calpestabili;
b.100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
c.50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nella consuetudine è possibile utilizzare altri coefficienti di ponderazione estrapolati sia dal D.P.R.n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria:
- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora con essi comunicanti;
- 25% qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
pollaio - S1	sup reale lorda	31,68	0,25	7,92
ricovero animali - P.T.	sup reale lorda	24,48	0,25	6,12
		56,16		**14,04**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **E - particella 957 sub 2**

La particella in esame include il fabbricato ad uso deposito e ricovero mezzi e corte esclusiva (sui prospetti principale e laterale sx) la cui superficie complessiva misura 1.083 mq.
L'immobile si sviluppa su un unico livello a pianta rettangolare regolare di dimensioni pari a m 7.40 x 14.40, realizzato in muratura portante di tufo, con copertura in latero cemento a due falde opposte. Le pareti presentano intonaco grezzo sia all'interno che all'esterno e l'impianto elettrico è del tipo con canaline a vista. Internamente è suddiviso in due ambienti di eguali dimensioni, aventi ciascuno superficie utile di mq 43.56, con altezza che va da un minimo di m 3.60 ad un massimo, misurata centralmente, di m 4.80.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,90**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1991
ha un'altezza utile interna di circa m. 4.00
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione generale si presenta buono e idoneo all'uso a cui è destinato.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb006bf2ca5b7a

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni '90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 ed alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La norma UNI 10750/2005 stabilisce quanto segue.

1) Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

2) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a. 100% delle superfici calpestabili;
b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nella consuetudine è possibile utilizzare altri coefficienti di ponderazione estrapolati sia dal D.P.R.n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria:

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora con essi comunicanti;
- 25% qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito mezzi	superf. esterna lorda	106,50	0,25	26,63
corte esclusiva	sup lorda di pavimento	74,40	0,10	7,44
		180,90		**34,07**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E- particella 1034**

La porzione di terreno presenta una configurazione planimetrica pressoché rettangolare, con andamento declive da ovest ad est coltivata parzialmente a vigneto. Trattasi di porzione residua dell'originaria particella 125 su cui insistono i fabbricati riportati alle particelle 957 (deposito), 1036 (ricovero animali) e 1035 (abitazione-pertinenza).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22.076,00**
il terreno risulta di forma rettangolare irregolare ed orografia leggermente declive
Colture arboree presenti (viti)

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne il terreno oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	22.076,00	1,00	22.076,00
		22.076,00		**22.076,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti orientativamente al tempo di riferimento della stima stessa. Attraverso tale metodo, è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente altera-

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

zione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.
- Quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anche se i dati forniti non possono intendersi sostitutivi della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.
- Offerte di vendita delle agenzie immobiliari.
- Borsino immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Benevento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
- Uffici del registro di Benevento;
- Ufficio tecnico di Torrecuso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;
- Borsino Immobiliare e OMI.

Altre fonti di informazione: Tecnici locali e intermediari in contratti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

E - particella 1035 sub 2-3. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	166,70	€ 700,00	€ 116.690,00
Balcone	4,60	€ 700,00	€ 3.220,00
Veranda	3,15	€ 700,00	€ 2.205,00
Pianerottolo	1,15	€ 700,00	€ 805,00
P.T. pertinenziale	19,75	€ 700,00	€ 13.825,00
Cantina – Depositi (sub 2)	51,22	€ 700,00	€ 35.854,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 172.599,00
Per il solo sub 2 (oggetto di recente ristrutturazione)	
Maggiorazione del 30%	€ +10.756,20
Per operazioni catastali, spese tecniche e di ripristino	€ -12.900,00
Valore corpo	€ 170.455,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 170.455,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 170.455,20

E - particella 1036. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
pollaio - S1	7,92	€ 700,00	€ 5.544,00
ricovero animali - P.T.	6,12	€ 700,00	€ 4.284,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.828,00
Per la destinazione d'uso, altezza utile interna e assenza di rifinture e im-	€ -5.896,80
Valore corpo	€ 3.931,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.931,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.931,20

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

E - particella 957 sub 2. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	26,63	€ 700,00	€ 18.637,50
corte esclusiva	7,44	€ 700,00	€ 5.208,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 23.845,50
Per messa a norma impianto elettrico detrazione del 10.00%	€ -2.384,55
Valore corpo	€ 21.460,95
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.460,95
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.460,95

E- particella 1034. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	22.076,00	€ 3,40	€ 75.058,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.058,40
La particella interessata è raggiungibile tramite una servitù di passaggio detrazione del 15%	€ -11.258,76
Valore corpo	€ 63.799,64
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.799,64
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.799,64

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
E - particella 1035 sub 2-3	Abitazione di tipo civile [A2]	246,57	€ 170.455,20	€ 170.455,20
E - particella 1036	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,04	€ 3.931,20	€ 3.931,20
E - particella 957 sub 2	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta	34,07	€ 21.460,95	€ 21.460,95
E- particella 1034	agricolo	22.076,00	€ 63.799,64	€ 63.799,64

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 259.647,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8fb822b5eb008bf2ca5b7a

Lotto: F – Località CENTORE

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: F - particella 482.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Centore

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
- [redacted] - Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 482, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 24.480 mq, reddito dominicale: € 35,08, reddito agrario: € 26,31

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una strada di pubblico utilizzo che attraversa marginalmente la particella nella zona a monte e per la quale l'Amministrazione Comunale di Torrecuso non ha mai provveduto alla regolarizzazione.
Regolarizzabili mediante: Frazionamento e Atto di acquisizione bonaria.
Note: I costi da sostenere per la regolarizzazione catastale del bene sono a carico dell'Amministrazione Comunale di Torrecuso.

Note: Catastalmente quanto rilevato in loco risulta non conforme agli atti catastali depositati.

Identificativo corpo: F - particella 110.

agricolo sito in Torrecuso (Benevento) CAP: 82030 frazione: Centore

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] - Proprietà per 1000/1000
Comune di Torrecuso, foglio 15, particella 110, qualità FABB. RURALE, superficie catastale 150 mq

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato rurale risulta ad oggi demolito.
Regolarizzabili mediante: Docfa

Note: Catastalmente quanto rilevato in loco risulta non conforme agli atti catastali depositati.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008b2ca5b7a

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto "F" sono ubicati alla località Centore del comune di Torrecuso, zona a prevalente destinazione agricola posta a nord del territorio comunale, poco distante dal centro abitato, e accessibile da un prolungamento della SP44. Orograficamente l'area si presenta in leggera pendenza, con un dislivello di circa 10 mt da sud (lato strada) a nord (verso valle). La zona è scarsamente abitata e caratterizzata da fabbricati unifamiliari concentrati prevalentemente lungo il percorso viario.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico strada poderale a scarso traffico veicolare
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: centro abitato del comune.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: F - particella 482
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Identificativo corpo: F - particella 110
agricolo sito in Torrecuso (Benevento)
Libero
Note: Il terreno è nella piena disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili a favore della "BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" contro [redacted] trascritto a Benevento in data 18/11/2013 ai nn. 12488 R.G. e 9326 R.P.; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI BENEVENTO – Repertorio 2619 del 28/10/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: F - particelle **482 – 110**

- ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Mario Iannella del 02/08/1989, trascritto in data 31/08/1989 al n. 6925 R.P. a favore di [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: F - particelle **482 – 110**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 11/11/2010 contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo in data 13/09/2002 ai nn. 11198/1383; Note: Pubblico Ufficiale: FRANCESCO IAZZEOLLA

Dati precedenti relativi ai corpi: F - particelle **482 – 110**

- Ipoteca volontaria annotata contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/04/2005 ai nn. 5522/1528; Note: Pubblico Ufficiale: CUSANI CLAUDIO Annotazione n. 1801 del 20/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dati precedenti relativi ai corpi: F - particelle **482 – 110**

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: F - particella 482
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: F - particella 110
agricolo sito in Torrecuso (Benevento),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
- [redacted] - per la piena proprietà

In forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 29/01/2000, n. 3063.1/2014, in atti dal 01/04/2014 (prot. n. BN0039264)
Note: A seguito della morte della nonna [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] - per la piena e nuda proprietà per la quota di 1/2
- [redacted] usufruttuaria parziale

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1999, prot. n. 186473, in atti dal 16/07/2001 – RIUNIONE DI USUFRUTTO n. 5856.1/1999.
Note: A seguito della morte della mamma [redacted]

Titolare/Proprietario:
- [redacted] - proprietario parziale
- [redacted] - usufruttuaria parziale
- [redacted] - usufruttuaria parziale

In forza di DENUNZIA DI SUCCESSIONE del 03/07/1993, n.4798.1/1993, in atti dal 18/03/1995.
Note: A seguito della morte del padre [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: F - particelle **482 – 110**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - particella 482

agricolo
Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - particella 110

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

7.2 *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA CONSILIARE N.20 DEL 23/04/1993
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	- PRG: NTA - Art.13 - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO: NTA - Art.14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,10 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax = 7,00 m

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - particelle **482 – 110**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F - particella 482**

Il lotto di terreno si presenta di forma pressoché rettangolare, coltivato a vigneto, del tipo a tendone, impiantato nel marzo del 1990 per la produzione di falanghina beneventana. Esso confina per due lati con particella di altra proprietà e per i restanti due con viabilità pubblica.
Trattasi di particella di terreno attraversata marginalmente, nella zona a monte, da una strada di pubblico utilizzo per la quale l'Amministrazione Comunale di Torrecuso non ha mai provveduto alla regolarizzazione. La suddetta strada separa la porzione a valle, di maggiore estensione e coltivata a vigneto, da quella residua a monte, lasciata incolta.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24.480,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia declive

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	24.480,00	1,00	24.480,00
		24.480,00		**24.480,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F - particella 110**

Trattasi di piccola porzione di terreno compresa all'interno della particella 482 di stessa proprietà, ai margini della medesima verso la strada comunale a valle, ed oggi confinante a monte con la stradina pubblica che verosimilmente la lambisce e/o l'attraversa in parte. La particella, un tempo costituita da fabbricato rurale con corte esclusiva, si presenta ad oggi incolta e totalmente libera per l'avvenuta demolizione del vecchio manufatto del quale sono ancora visibili in loco alcuni blocchi di pietra della struttura portante verticale.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia declive

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto concerne i terreni oggetto di compravendita l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	150,00	1,00	150,00
		150,00		**150,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti orientativamente al tempo di riferimento della stima stessa. Attraverso tale metodo, è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.
- Quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anche se i dati forniti non possono intendersi sostitutivi della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga mas-

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

sima.
- Offerte di vendita delle agenzie immobiliari.
- Borsino immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Benevento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
- Uffici del registro di Benevento;
- Ufficio tecnico di Torrecuso;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;
- Borsino Immobiliare e OMI.

Altre fonti di informazione: Tecnici locali e intermediari in contratti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

F - particella 482. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	24.480,00	€ 3,80	€ 93.024,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 93.024,00
Per la presenza della strada pubblica che l'attraversa a monte detrazione del 20%	€ -18.604,80
Valore corpo	€ 74.419,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 74.419,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.419,20

F - particella 110. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	150,00	€ 1,10	€ 165,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165,00
Per le condizioni in cui versa e p aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 165,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 165,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
F - particella 482	agricolo	24.480,00	€ 74.419,20	€ 74.419,20
F - particella 110	agricolo	150,00	€ 165,00	€ 165,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 74.584,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 74.584,00**

Data generazione:
03-05-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Rossana Melillo

Firmato Da: MELILLO ROSSANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bd41999c8ffb822b5eb008bf2ca5b7a

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **278/2013**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima del canone di locazione di mercato degli immobili oggetto di occupazione

Lotto A - Località COLLEPIANO
Lotto B - Località COLLEPIANO
Lotto C - Località CENTORE
Lotto D - Località CENTORE
Lotto E - Località COLLEPIANO
Lotto F - Località CENTORE

Esperto alla stima: Arch. Rossana Melillo
Codice fiscale: MLLRSN65P41A783E
Studio in: Via Padre D. Rodia n. 16 - Sant'Angelo a Cupolo
Email: rossanamelillo@libero.it
Pec: rossana.melillo@archiworldpec.it

Il sottoscritto Arch. Rossana Melillo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 551, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Immobiliare N.278/2013,

avendo ricevuto

in data 07/02/2018, incarico da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Benevento, dott.ssa Serena Berruti, di consulenza suppletiva relativamente all'istanza suindicata, con l'onere di determinare il canone di locazione di mercato degli immobili oggetto di occupazione, si adoperava per reperire informazioni e dati utili per lo svolgimento dell'incarico e redigeva la presente relazione allo scopo di individuare il valore più probabile del canone annuo di locazione da attribuire ai beni in questione.

■ ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI E FONTI D'INFORMAZIONE

In ottemperanza al quesito del G.E., lo scrivente procedeva all'inizio delle operazioni effettuando in primo luogo la ricerca e l'acquisizione dei dati relativi al mercato immobiliare e fondiario in materia di affitti, facendo riferimento alle seguenti fonti d'informazione:

- Quotazioni OMI (osservatorio del mercato immobiliare) - Banca dati Anno 2017, 2° semestre;
- Offerte di locazione delle agenzie immobiliari;
- Tecnici locali ed intermediari nei contratti di affitto di terreni agricoli;
- TABELLA del Mercato fondiario ed affitto rilevati dal centro di politiche e bioeconomia del CREA (Centro di Ricerca in Agricoltura dell'Economia Agraria);
- Rivista "Terra e Vita, specializzata su tematiche agricole;
- Valori dei canoni di locazione nei contratti di affitto dei fondi rustici stipulati c/o la sede dalla Coldiretti di Benevento.

Per quanto riguarda i terreni, la sentenza n. 318/2002 della Corte Costituzionale ha dichiarato illegittimo tutto il sistema di determinazione legale del canone di equo affitto, pertanto le parti possono liberamente pattuire l'ammontare del canone sulla base di parametri quali: posizione del terreno; produttività del terreno; numero di piante esistenti; quantità di prodotto ottenuto per ogni ettaro; irriguità del terreno; titolarità del pagamento unico aziendale (titoli), etc. In ogni caso, per evitare eventuali contestazioni e contenzioso è opportuno seguire la consolidata prassi che tende alla stipula del contratto in deroga alla normativa vigente, ai sensi dell'articolo 45 della L.203/1982. Le convenzioni di affittanza agraria, formalizzate ai sensi dell'articolo 45 legge 203/82, sono accordi tra proprietari ed affittuari che prevedono la fattiva assistenza e partecipazione delle Organizzazioni Professionali di categoria delle parti contraenti, a livello provinciale. La legge 203/1982 dispone che, oltre al tradizionale pagamento in denaro, il corrispettivo per il contratto di affitto di fondo rustico può essere pagato anche con una quota dei frutti prodotti dallo stesso terreno rustico o per mezzo di prestazioni in natura; in questo caso vi è l'obbligo, a carico della parte locataria, di coltivare il terreno affinché non perda le qualità di fertilità e a rispettare le regole che la tecnica agraria insegna aventi ad oggetto le rotazioni delle coltivazioni, le concimazioni delle stesse e i lavori agricoli da compiere.

■ CRITERI DI VALUTAZIONE E VALORI UNITARI

Nel procedimento di stima adottato per la definizione dei valori di locazione da attribuire ai beni pignorati oggetto della presente perizia suppletiva, si è tenuto conto in primis della loro ubicazione: in località Collepiano i beni costituenti i lotti A, B ed E; alla località Centore quelli C, D ed F, entrambe a prevalente destinazione agricola.

La località Collepiano è una zona periferica posizionata a sud-est del territorio comunale di Torrecuso, accessibile dalla SP4, situata nelle immediate vicinanze dello svincolo della SS372 (Benevento-Caianello), uscita Ponte-Torrecuso. Orograficamente l'area si presenta in leggera pendenza, con un di-

slivello di circa 20 mt dalla SP4 al punto più depresso verso la SS372. La zona è scarsamente abitata e caratterizzata da fabbricati unifamiliari concentrati prevalentemente lungo il tratto della Strada Provinciale, per poi diradarsi verso l'interno.
La località Centore, posta a nord del territorio comunale, poco distante dal centro abitato, è accessibile da un prolungamento della SP44. Orograficamente l'area si presenta in leggera pendenza, con un dislivello di circa 10 mt da sud (lato strada) a nord (verso valle). La zona è scarsamente abitata e caratterizzata da fabbricati unifamiliari concentrati prevalentemente lungo il percorso viario.
Quanto riportato dal sottoscritto in questa relazione, è il frutto di conversazioni avute con tecnici del posto ed agenti immobiliari operanti in zona sull'andamento del mercato immobiliare nelle località dove ricadono i beni in esame; tutti hanno fatto notare che, per quanto riguarda i terreni, gli imprenditori agricoli sono più propensi a trattare direttamente loro le acquisizioni, cessioni e locazioni dei fondi.
Considerando che i terreni ed i fabbricati oggetto della presente perizia sono ubicati in zone periferiche a destinazione prevalentemente agricola, lontani da infrastrutture e che non confinano direttamente con le strade bitumate o a traffico intenso, si desume che il loro valore di locazione è inferiore a quello di altri aventi caratteristiche simili presi a confronto.
Ciò premesso, nella scelta del criterio di valutazione da adottare si è partiti dal confronto tra i valori attribuiti in perizia ai beni pignorati e, in maniera proporzionale, sono stati individuati i canoni di locazione.

Per i FABBRICATI, i dati ultimi forniti dall'Agenzia delle Entrate, relativi al 2°semestre dell'anno 2017, aventi ad oggetto gli immobili ad uso residenziale ubicati in zona agricola del Comune di Torrecuso, sono riportati nella tabella sottostante:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: TORRECUSO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	920	L	3,4	4,7	N
Box	NORMALE	460	670	L	2	2,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1600	L	5,5	8,1	N

Nel caso in esame, vista le caratteristiche, le destinazioni e lo stato di conservazione, si è ritenuto opportuno applicare al valore minimo (€ 3,4/mq) stabilito dall'OMI un coefficiente correttivo, per ciascuna tipologia di manufatto, al fine di rendere congruo il canone di locazione con quelli in uso in zona.

Per i TERRENI, dati utili sono stati forniti dalla Coldiretti di Benevento sulla base delle tabelle riportate dalla rivista specializzata nel settore del mercato fondiario "Terra e Vita". Relativamente ai vigneti DOC della provincia di Benevento, sulla scorta dei contratti di affitto in deroga stipulati c/o la loro sede, la forbice dei canoni praticati varia da 600,00 a 1.000,00 €/Ha **(allegato)**.
Per quanto riguarda, invece, i terreni coltivati ad uliveti è consuetudine locale che gli affitti si basino su accordi verbali con cui il locatore concede all'affittuario l'uso del proprio fondo perché lo coltivi e lo ripaghi annualmente con la metà del raccolto, così come riferito da tecnici ed intermediari operanti nel Comune di Torrecuso.

■ STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Lotto: A - Località COLLEPIANO

Lotto A - particella 117

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 117, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 211 mq/2.529 mq, reddito dominicale: € 0,54/€ 43,10, reddito agrario: € 0,54/€ 24,82

Descrizione: La porzione di terreno si presenta di forma triangolare, pressoché pianeggiante, coltivato a vigneto, del tipo a spalliera, impiantato nel marzo del 1980 per la produzione di aglianico del Taburno rosso.

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
vigneto	€ 1.000,00	2.740,00	1.00	€ 274,00
		2.740,00		**€ 274,00**

Lotto A - particella 124

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 124, qualità Pascolo, classe 3, superficie catastale 1.610 mq, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,25

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma irregolare, stretta allungata, pressoché pianeggiante, lasciata a bosco.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
bosco	€ 290,00	1.610,00	1.00	€ 47,00
		1.610,00		**€ 47,00**

Lotto A - particella 126

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 126, qualità Pascolo, classe 3, superficie catastale 230 mq, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,04

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma triangolare, di esigua estensione e pressoché pianeggiante, lasciata a bosco.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
bosco	€ 290,00	230,00	1.00	€ 7,00
		230,00		**€ 7,00**

Lotto A - particella 127

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 127, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1.510 mq, reddito dominicale: € 25,74, reddito agrario: € 14,82

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma quadrangolare irregolare, pressoché pianeggiante e lasciata a bosco.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
bosco	€ 290,00	1.510,00	1.00	€ 44,00
		1.510,00		**€ 44,00**

Lotto A - particella 191

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 191, qualità vigneto/uliveto/bosco ceduo, classe 1/2/2, superficie catastale 9.000 mq/500 mq/12.460 mq, reddito dominicale: € 153,39/€ 1,29/€ 16,09, reddito agrario: € 88,31/€ 1,29/€ 1,93

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma irregolare, con leggero andamento declive da Ovest a Est. E' attraversata da strada privata di accesso all'abitazione dell'esecutato; detta strada si presenta asfaltata e in cattive condizioni manutentive. Sulla particella sono in atto colture a uliveto, vigneto (falanghina e montepulciano) e la parte residua a bosco.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
uliveto-vigneto-bosco	€ 605,00	21.960,00	0.80	€ 1.054,00
		21.960,00		**€ 1.054,00**

Lotto A - particella 301

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 301, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6.300 mq, reddito dominicale: € 32,54, reddito agrario: € 19,52

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma quadrangolare, con leggero andamento declive da Ovest a Est. E' attraversata da strada privata di accesso all'abitazione dell'esecutato; detta strada si presenta asfaltata e in cattive condizioni manutentive. Sulla particella sono in atto colture a uliveto, vigneto e la parte residua a bosco.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
uliveto-vigneto-bosco	€ 605,00	6.300,00	0.80	€ 302,00
		6.300,00		**€ 302,00**

Riepilogo Lotto A:

Lotto/Particella	*Tipologia*	*Superficie (mq)*	*Valore di locazione (€/mq annuo)*	*Canone di Locazione (€/annuo)*
A - particella 117	vigneto	2.740,00	€ 0,10	€ 274,00
A - particella 124	bosco	1.610,00	€ 0,03	€ 47,00
A - particella 126	bosco	230,00	€ 0,03	€ 7,00
A - particella 127	bosco	1.510,00	€ 0,03	€ 44,00
A - particella 191	uliveto-vigneto-bosco	21.960,00	€ 0,06*	€ 1.054,00
A - particella 301	uliveto-vigneto-bosco	6.300,00	€ 0,06*	€ 302,00
			LOTTO A – Totale canone di locazione annuo	**€ 1.728,00**

**Per le particelle 191 e 301 è stato applicato un coefficiente riduttivo (0.80) in quanto entrambe attraversate da una strada.*

Lotto: B - Località COLLEPIANO

Lotto B - particella 9

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 9, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 80 mq/1.800 mq, reddito dominicale: € 0,21/€ 19,43, reddito agrario: € 0,21/€ 17,66

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma irregolare ed orografia leggermente declive, coltivato a vigneto, del tipo a spalliera, impiantato nel marzo del 2000 per la produzione di aglianico del Taburno

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
vigneto	€ 1.000,00	1.880,00	1.00	€ 188,00
		1.880,00		**€ 188,00**

Lotto B - particella 94

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 94, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 1.140 mq, reddito dominicale: € 19,43, reddito agrario: € 11,19

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma rettangolare ed orografia leggermente declive, coltivata a vigneto per la produzione di aglianico

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
vigneto	€ 1.000,00	1.140,00	1.00	€ 114,00
		1.140,00		**€ 114,00**

Lotto B - particella 175

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 175, qualità Pascolo arboreo, classe U, superficie catastale 1.020 mq, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 0,58

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma trapezoidale, di esigua estensione, leggermente declive e lasciata a bosco.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
bosco	€ 290,00	1.020,00	1.00	€ 30,00
		1.020,00		**€ 30,00**

Lotto B - particella 267

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 267, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 690 mq, reddito dominicale: € 3,03, reddito agrario: € 2,85

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma trapezoidale con essenze arboree di medio fusto.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
bosco	€ 290,00	690,00	1.00	€ 20,00
		690,00		**€ 20,00**

Lotto B - particella 297

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 297, qualità Uliveto/Vigneto, classe 2/1, superficie catastale 1.470 mq/2.590 mq, reddito dominicale: € 3,80/€ 44,14, reddito agrario: € 3,80/€ 25,41

Descrizione: la porzione di terreno presenta una configurazione planimetrica composta dall'unione di due forme geometriche assimilabili, rispettivamente, ad un rettangolo (confinante con la 267) e un trapezio (verso la 1034), ad orografia leggermente declive, coltivata in prevalenza a vigneto per la produzione di aglianico. Colture arboree presenti (ulivi)

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
vigneto-uliveto	€ 947,00	4.060,00	1.00	€ 365,00
		4.060,00		**€ 365,00**

Riepilogo Lotto B:

Lotto/Particella	*Tipologia*	*Superficie (mq)*	*Valore di locazione (€/mq annuo)*	*Canone di Locazione (€/annuo)*
B - particella 9	vigneto	1.880,00	€ 0,10	€ 188,00
B - particella 94	vigneto	1.140,00	€ 0,10	€ 114,00
B - particella 175	bosco	1.020,00	€ 0,03	€ 30,00
B - particella 267	bosco	690,00	€ 0,03	€ 20,00
B - particella 297	vigneto-uliveto	4.060,00	€ 0,09	€ 365,00
LOTTO B – Totale canone di locazione annuo				**€ 717,00**

Lotto: C - Località CENTORE

Lotto C - particella 218

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 15, particella 218, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 720 mq, reddito dominicale: € 8,92, reddito agrario: € 6,69

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma rettangolare ed orografia declive, coltivato a vigneto, del tipo a spalliera, impiantato nel marzo del 1988 per la produzione di aglianico

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
vigneto	€ 1.000,00	720,00	1.00	€ 72,00
		720,00		**€ 72,00**

Lotto C - particella 219

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 15, particella 219, qualità Vigneto/Uliveto, classe 2/1, superficie catastale 3.500 mq/1.600 mq, reddito dominicale: € 43,38/€ 5,78, reddito agrario: € 32,54/€ 4,54

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma rettangolare ad orografia leggermente declive, coltivato a vigneto, del tipo a spalliera, impiantato nel marzo del 1988 per la produzione di aglianico

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
vigneto	€ 947,00	5.100,00	1.00	€ 460,00
		5.100,00		**€ 460,00**

Lotto C - particella 706

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 15, particella 706, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 2.830 mq, reddito dominicale: € 35,08, reddito agrario: € 26,31

Descrizione: la porzione di terreno si presenta di forma pressoché trapezoidale ed orografia declive, coltivata a uliveto, per la parte prossima alla strada, e per la restante e più estesa porzione a vigneto,

del tipo a spalliera.

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
uliveto-vigneto	€ 895,00	2.830,00	1.00	€ 226,00
		2.830,00		**€ 226,00**

Riepilogo Lotto C:

Lotto/Particella	*Tipologia*	*Superficie (mq)*	*Valore di locazione (€/mq annuo)*	*Canone di Locazione (€/annuo)*
C - particella 9	vigneto	720,00	€ 0,10	€ 72,00
C - particella 94	vigneto	5.100,00	€ 0,09	€ 460,00
C - particella 175	uliveto-vigneto	2.830,00	€ 0,08	€ 226,00
LOTTO C – Totale canone di locazione annuo				**€ 558,00**

Lotto: D - Località CENTORE

Lotto D - particella 707

Categoria: fabbricato in corso di costruzione

Dati Catastali: foglio 15, particella 707, piano T-1, categoria F/3

Descrizione: La particella in esame include porzione di fabbricato in corso di costruzione e corte esclusiva, la cui superficie complessiva misura 500 mq. Esso si sviluppa su due livelli fuori terra (T-1) con pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 5.10 x 13.60 m, con copertura a due falde opposte inclinate e una scala esterna scoperta di accesso al piano primo. Al suo interno consta di due ambienti al piano terra e due al livello superiore, tra loro comunicanti e con altezze utili interne pari a circa 3.00 m, ad entrambi i livelli.

Superficie complessiva esterna lorda: mq 126,00

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta al grezzo, privo di finiture e partizioni interne, intonacato all'esterno ma privo di infissi. La copertura è completa di manto di tegole in laterizio, canali di gronda e scossaline in lamiera preverniciata.

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Date le caratteristiche e le condizioni generali del fabbricato che lo rendono inutilizzabile per qualsiasi scopo, gli è stato attribuito un canone di locazione forfettario su base annua.

Riepilogo Lotto D:

Lotto/Particella	*Tipologia*	*Superficie netta totale (mq)*	*Valore di locazione (€/mese)*	*Canone di locazione annuo forfettario*
D - particella 707	Fabbricato in corso di costruzione [F3]	126,00	€ 25,00	€ 300,00
	Corte esclusiva	437,00		
LOTTO D – Totale canone di locazione annuo				**€ 300,00**

Lotto: E - Località COLLEPIANO

Lotto E - particelle 1035 sub 2 - 3

Categoria: abitazione di tipo civile con annessa pertinenza

Dati Catastali:

- foglio 6, particella 1035, subalterno 2, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 180 mq, superficie 208 mq, rendita € 241,70
- foglio 6, particella 1035, subalterno 3, piano T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5, superficie 287 mq, rendita € 593,93

Descrizione: Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e consta di una porzione abitativa (sub 3), su due livelli, e di una pertinenziale (sub 2) al piano terra.

SUB 3 - Il sub 3 è costituito da un corpo al p.t., ad uso pertinenziale, e dalla parte abitativa sita al p.1°. Il corpo al piano terra comprende: wc (mq 9.87) - tinello (mq 40.95) - cucinino (mq 6.30) - rip. sottoscala (mq 2.00), aventi altezza utile di m 3.00 ed una superficie netta totale pari a mq 59.10

La parte abitativa, collocata al piano 1°, avente altezza utile di m 2.94, consta di: ballatoio a porticato (mq 3.30) - corridoio/disimpegno (mq 17.00) - cucina (mq 22.70) - camera (mq 16.20) - camera (mq 21.60) - bagno (mq 5.60) - camera (mq 17.60) - camera (mq 15.50) - salone (mq 22.70) - balcone (mq 18.40) - veranda (mq 12.60), per una superficie netta totale pari a mq 173.20

Superficie totale interna sub 3: mq 232.30

SUB 2 - Attualmente i vani pertinenziali al piano terra sono utilizzati: parte a cantina per la conservazione del vino, parte a deposito derrate alimentari e parte a deposito attrezzi.

La zona destinata a cantina consta di due ambienti tra loro comunicanti, aventi altezza utile pari a m 3.40: l'uno di circa mq 86.00 e l'altro di circa mq 40.00.

Il locale deposito, di circa mq 39.00, è privo di finiture; il restante locale deposito attrezzi si sviluppa su una superficie netta interna di mq 29.60, con altezza media interna di m 4.30.

Superficie totale interna sub 2: mq 194.60

Stato di manutenzione generale: nel complesso discreto

Condizioni generali dell'immobile:

SUB 3 - Le finiture si presentano piuttosto datate. I locali sono dotati di tutti gli impianti di servizio generale. Il riscaldamento è garantito da un termoconvettore e dal camino, l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia alimentata a gpl. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con semplice vetrocamera e le porte interne in legno tamburato.

SUB 2 - Sono presenti tutti gli impianti di servizio generale. L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori in ghisa, alimentati da una caldaia a biomassa (sansa); l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia alimentata a gpl. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con semplice vetrocamera e tapparelle in pvc e le porte interne in legno tamburato.

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

PARTICELLA 1035 SUB 3				
Destinazione	Valore di locazione (€/mq x mese)	Superficie netta totale (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/mese)
Abitazione – P.1°	3.4	173,20	0.60	€ 350,00
Pertinenze – P.T.	3.4	59,10	0.25	€ 50,00
			Totale	**€ 400,00**

PARTICELLA 1035 SUB 2				
Destinazione	Valore di locazione (€/mq x mese)	Superficie netta totale (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/mese)
Cantina - Depositi	3.4	194,60	0.40	€ 265,00
			Totale	**€ 265,00**

Lotto E - particella 1036

Categoria: ricovero animali

Dati Catastali: foglio 6, particella 1036, piano S1-T, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, superficie 55 mq, rendita € 84,70

Descrizione: Il fabbricato, ad uso ricovero animali, si sviluppa su due livelli, seminterrato e terra. Il piano seminterrato, con altezza utile di m 2.00, presenta uno sviluppo in pianta maggiore del livello soprastante, con ingombro pari a m 6.80 x 3.60; il piano terra ha un'altezza utile di m 1.70 con dimensioni in pianta pari a m 6.80 x 3.60.

Superficie complessiva: mq 56,16 ca.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: il manufatto si presenta privo di rifiniture e di impiantistica

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Data la tipologia del manufatto non è possibile attribuire alcun canone di locazione e pertanto si ritiene di considerarlo pertinenziale all'abitazione.

Lotto E – particella 957 sub 2

Categoria: deposito e ricovero mezzi

Dati Catastali: foglio 6, particella 957, subalterno 2, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 88 mq, superficie catastale 114 mq, rendita € 140,89

Descrizione: La particella include il fabbricato ad uso deposito e ricovero mezzi e corte esclusiva, la cui superficie complessiva misura 1.083 mq.

L'immobile si sviluppa su un unico livello con pianta di dimensioni pari a m 7.40 x 14.40. Internamente è suddiviso in due ambienti di eguali dimensioni, aventi ciascuno superficie utile di mq 43.56, con altezza che va da un minimo di m 3.60 ad un massimo, misurata centralmente, di m 4.80.

Superficie netta totale fabbricato: mq 87,12

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: idoneo all'uso a cui è destinato. Le pareti presentano intonaco grezzo sia all'interno che all'esterno e l'impianto elettrico è del tipo con canaline a vista.

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Destinazione	Superficie netta totale (mq)	Canone di locazione forfettario su base mensile	Canone di locazione forfettario su base annua
Deposito mezzi	87,12	€ 120,000	€ 1.440,000
corte esclusiva	976,44		
	1.063,56	**€ 120,000**	**€ 1.440,00**

Lotto E - particella 1034

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 6, particella 1034, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 22.076 mq, reddito dominicale: € 376,24, reddito agrario: € 216,62

Descrizione: la porzione di terreno presenta una configurazione planimetrica pressoché rettangolare, con andamento declive da ovest ad est coltivata parzialmente a vigneto.
Superficie complessiva: mq 22.076,00
Stato di manutenzione generale: buono
Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie netta totale (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
vigneto	€ 320,00	22.076,00	1.00	€ 662,00
		22.076,00		**€ 662,00**

Riepilogo:

Lotto/Particella	*Tipologia*	*Superficie netta totale (mq)*	*Valore di locazione (€/mese)*	*Canone di locazione annuo*
E - particella 1035 sub 3	Abitazione di tipo civile [A2]	232,30	€ 400,00	€ 4.800,00
E - particella 1035 sub 2	Magazzini e locali di deposito [C2]	194,60	€ 265,00	€ 3.180,00
E - particella 1036	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,04	€ 0	€ 0
E - particella 957 sub 2	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta	1.063,56	€ 120,00	€ 1.440,00
E- particella 1034	vigneto	22.076,00	Coefficiente € 0.03	€ 662,00
			LOTTO E – Totale canone di locazione annuo	**€ 10.082,00**

Lotto: F - Località CENTORE

Lotto F - particella 482

Categoria: agricolo
Dati Catastali: foglio 15, particella 482, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 4.480 mq, reddito dominicale: € 35,08, reddito agrario: € 26,31
Descrizione: Il lotto di terreno si presenta di forma pressoché rettangolare ed orografia declive, coltivato a vigneto, del tipo a tendone, impiantato nel marzo del 1990 per la produzione di falanghina beneventana.
Trattasi di particella di terreno attraversata marginalmente, nella zona a monte, da una strada di pubblico utilizzo che separa la porzione a valle, di maggiore estensione e coltivata a vigneto, da quella residua a monte, lasciata incolta.
Superficie complessiva: mq 4.480,00 ca.
Stato di manutenzione generale: buono
Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
vigneto	€ 1.000,00	4.480,00	1.00	448,00
		4.480,00		**448,00**

Lotto F - particella 110

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 15, particella 110, qualità FABB. RURALE, superficie catastale 150 mq

Descrizione: Trattasi di piccola porzione di terreno compresa all'interno della particella 482 di stessa proprietà. La particella, un tempo costituita da fabbricato rurale con corte esclusiva, si presenta ad oggi incolta e totalmente libera per l'avvenuta demolizione del vecchio manufatto.

Superficie complessiva: mq 150,00 ca.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo del canone di locazione:

Tipologia	Valore di locazione (€/Ha annuo)	Superficie (mq)	Coefficiente	Canone di locazione (€/annuo)
incolta	€ 290,00	150,00	1.00	5,00
		150,00		**5,00**

Riepilogo Lotto F:

Lotto/particella	*Tipologia*	*Superficie (mq)*	*Valore di locazione (€/mq annuo)*	*Canone di Locazione (€/annuo)*
F - particella 482	vigneto	4.480,00	€ 0.10	€ 448,00
F - particella 110	incolto	150,00	€ 0.03	€ 5,00
LOTTO F – Totale canone di locazione annuo				**€ 453,00**

Lì, 21-06-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Rossana Melillo

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Popolare soc. coop per azioni**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **278/2013**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

Errata Corrige alla Perizia di Stima
depositata in data 4 maggio 2017

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto A - Località COLLEPIANO
Lotto B - Località COLLEPIANO
Lotto C - Località CENTORE
Lotto D - Località CENTORE
Lotto E - Località COLLEPIANO
Lotto F - Località CENTORE

Esperto alla stima: Arch. Rossana Melillo
Codice fiscale: MLLRSN65P41A783E
Studio in: Via Padre D. Rodia n. 16 - Sant'Angelo a Cupolo
Email: rossanamelillo@libero.it
Pec: rossana.melillo@archiworldpec.it

Il sottoscritto Arch. Rossana Melillo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 551, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Immobiliare N.278/2013, con la presente

informa la S.V.

che in fase di redazione della perizia suppletiva per la determinazione del canone di locazione di mercato degli immobili oggetto di occupazione, ha ravvisato delle incongruenze nel calcolo del valore di alcuni dei beni pignorati, dovute a mero errore di inserimento delle superfici.

Lo scrivente ha pertanto proceduto al ricalcolo del valore dei suddetti immobili e di seguito si riporta il riepilogo generale dei lotti così come individuati in perizia, evidenziando le due particelle di terreno oggetto di rettifica.

Riepilogo LOTTO A - Collepiano:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - particella 117	agricolo	2.740,00	€ 10.412,00	€ 10.412,00
A - particella 124	agricolo	1.610,00	€ 1.239,70	€ 1.239,70
A - particella 126	agricolo	230,00	€ 177,10	€ 177,10
A - particella 127	agricolo	1.510,00	€ 1.162,70	€ 1.162,70
A - particella 191	agricolo	21.960,00	€ 40.406,40	€ 40.406,40
A - particella 301	agricolo	6.300,00	€ 11.592,00	€ 11.592,00
			Totale Lotto A	**€ 64.989,90**

Riepilogo LOTTO B - Collepiano:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
B - particella 9	agricolo	1.880,00	€ 6.072,40	€ 6.072,40
B - particella 94	agricolo	1.140,00	€ 3.682,20	€ 3.682,20
B - particella 175	agricolo	1.020,00	€ 785,40	€ 785,40
B - particella 267	agricolo	690,00	€ 531,30	€ 531,30
B - particella 297	agricolo	4.060,00	€ 12.423,60	€ 12.423,60
			Totale Lotto B	**€ 23.494,90**

Riepilogo LOTTO C - Centore:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
C - particella 218	agricolo	720,00	€ 2.736,00	€ 2.736,00
C - particella 219	agricolo	5.100,00	€ 18.360,00	€ 18.360,00
C - particella 706	agricolo	2.830,00	€ 9.622,00	€ 9.622,00
			Totale Lotto C	**€ 30.718,00**

Riepilogo LOTTO D - Centore:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
D - particella 707	Fabbricato in corso di costruzione [C]	122,45	€ 30.286,00	**€ 30.286,00**

Riepilogo LOTTO E - Collepiano:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
E - particella 1035 sub 2-3	Abitazione di tipo civile [A2]	246,57	€ 170.455,20	€ 170.455,20

E - particella 1036	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,04	€ 3.931,20	€ 3.931,20
E - particella 957 sub 2	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Area scoperta	34,07	€ 21.460,95	€ 21.460,95
E- particella 1034	agricolo	22.076,00	€ 63.799,64	€ 63.799,64
			Totale Lotto D	**€ 259.646,99**

Riepilogo LOTTO F - Centore:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
F - particella 482	agricolo	4.480,00	€ 13.619,20	€ 13.619,20
F - particella 110	agricolo	150,00	€ 165,00	€ 165,00
			Totale Lotto F	**€ 13.784,20**

Il sottoscritto, scusandosi per l'accaduto, si rende disponibile per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con Osservanza

Lì, 26-06-2018

Il CTU

Arch. Rossana Melillo