



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Comune: di Paduli



Oggetto: perizia asseverata valutazione di un appezzamento di terreno sito alla 1
Traversa Via Longo

Proprietà: Istituto Finanziario Molisannio Spa in liquidazione
P.zza Matteotti n 8 Benevento

Allegati

- Relazione
- Foto
- Visure, mappa catastale, stralcio urbanistico.

Il Tecnico
(Geom. Aldo Intorcia)

Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420
Fax: 082443744
E-mail: aldo.intorcia@gmail.com



Studio Tecnico Intorcchia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Comune di Paduli (Bn)

Oggetto: Perizia valutativa afferente il terreno sito alla 1 Traversa
Via Longo

Proprietà : Istituto Finanziario Molisannio Spa in liquidazione
P.zza Matteotti n 8 Benevento

Lo scrivente *Geom. Aldo Intorcchia* da Benevento veniva incaricato dal Dott Massimo Zeno nella qualità di liquidatore Giudiziario della Molisannio Spa di redigere apposita perizia valutativa dell'appezzamento di terreno sito in Paduli alla 1 traversa Via Longo.

La Molisannio Spa è divenuta proprietaria del terreno con Atto Pubblico di Compravendita del 28/11/2001 Per Notaio Marinelli Filippo, Rep. 9826 racc. 2740 Registrato a Benevento il 13/12/2001. L'appezzamento di terreno è riportato nel catasto del Comune di Paduli al:

- Fg. N. 29 p.lla 1045 uliveto di cl 2 ha 22.62 rd € 7.01 ra € 7.01;
- Fg n. 29 p.lla 1047 uliveto di cl 2 ha 00.33 rd € 0.10 ra € 0.10;

Le su menzionate particelle sono venute fuori dal Frazionamento della p.lla originaria 814 del fg 29 di ha 30.23, eseguito nel 27/03/2009 al n BNO068421, che oltre a tali identificativi ha generato anche la p.lla 1046 di are 07.28 alienata ai sig. Ragazzo Giovanni e Tartaro Elisa, con atto del 14/05/2009 repertorio n. 1086 del Notaio Martone Domenico.



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Si fa anche notare che la p.lla n. 1047 del foglio 29 ancora in ditta è stata occupata dal Comune di Paduli con la realizzazione del marciapiedi della strada via Circunvallazione Carpine (vedi foto allegata)

La parte di fondo restante attualmente è incolto e libero, si denota la presenza di alcune piante di ulivo, posizionate in ordine sparso e di alcune piante da frutto, la restante parte è incolta e libera da coltivazioni.

Il terreno si presenta morfologicamente scosceso verso la strada via 1 Traversa Longo dalla quale vi si accede.

I confinanti sono oltre alla strada comunale avanti detta, nella parte superiore (nord) i Sig. Tartaro Elisa e Giovanni Ragazzo, ad est con la sig. Fioravante Giovanna, ad ovest con beni Petroccia e Carrozza.

L'intera proprietà urbanisticamente è ubicata secondo il P.u.c. del Comune di Paduli vigente del 27/07/2023 in zona 2TUC (Tessuto urbano Consolidato) per circa un 60%, mentre la restante parte in zona B3, il tutto diviso da una strada di piano in progetto ed evidenziata in planimetria (colore rosso).

La particella in esame ha una estensione globale di mq 2262, divisa urbanisticamente nel seguente modo (consultabile anche dal CDU simulato dal Comune di Paduli):

- Zona C1 complessi insediativi residenziali con intervento diretto mq circa 1194,34;
- Zona B3 Tessuto edilizio urbano consolidato saturo o in parte



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

saturo (aree e immobili B3 del Prg) a impianto regolare ricadente in ambito della perimetrazione PUA di iniziativa pubblica approvato con la suscettibilità edificatoria del predetto PUA per circa mq 878,11

- i restanti mq 189,65 circa sono costituiti dalla strada di progetto come innanzi specificata per la quale però non risulta nessun vincolo iscritto ad oggi. La stessa sarà però valutata come superficie da essere espropriata per ordine pubblico (strada).

Quindi descritti i beni in esame si passa alla descrizione del metodo di stima utilizzato per la valutazione.

Il procedimento utilizzato è quello della stima sintetica che consiste nel determinare il valore del più probabile prezzo di mercato del bene comparandolo con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di conservazione dei beni e tenendo conto delle quotazioni immobiliari della zona.

Il valore dell'appezzamento oggetto della presente, assomma a circa **€ 34.248,11** (dico trentaquattromiladuecentosettantotto/00euro), così suddivisi:

- terreno compreso nella fascia C1 € 22 mq x mq 1194,34 = € 26.275,48
- terreno compreso nella fascia B3 € 8 mq x mq 878.11 = € 7.024,88
- terreno strada di progetto € 5 mq x mq 189.55 = € 947,75

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico conferitogli.

Il tecnico

(Geom. Aldo Intorcia)



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Stralcio di Google

Comune di Paduli



Immagini ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartog

particella in esame

Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420

Fax: 082443744

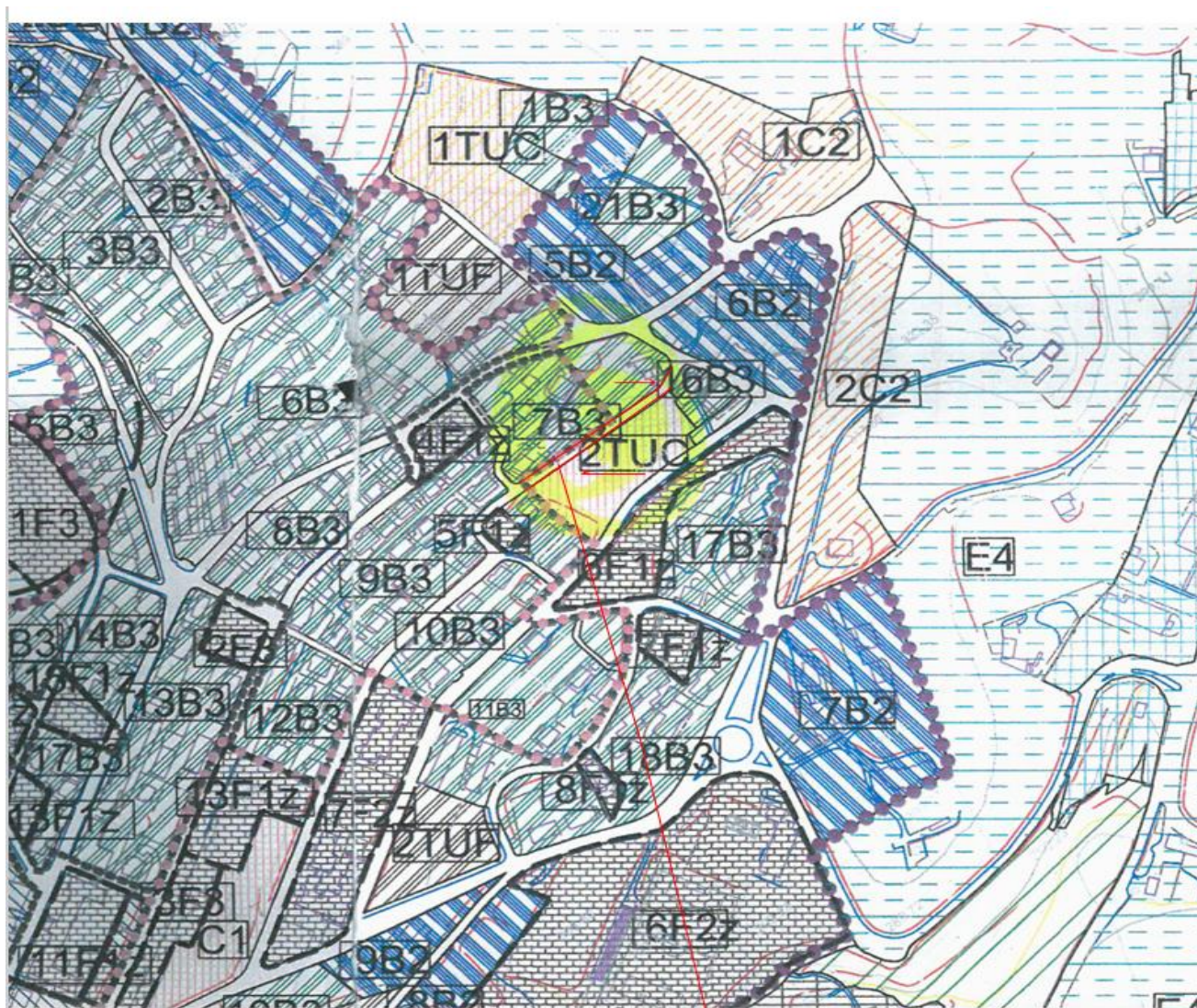
E-mail: aldo.intorcia@gmail.com



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Stralcio P.U.C. VIGENTE Comune di Paduli



strada in progetto

Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420

Fax: 082443744

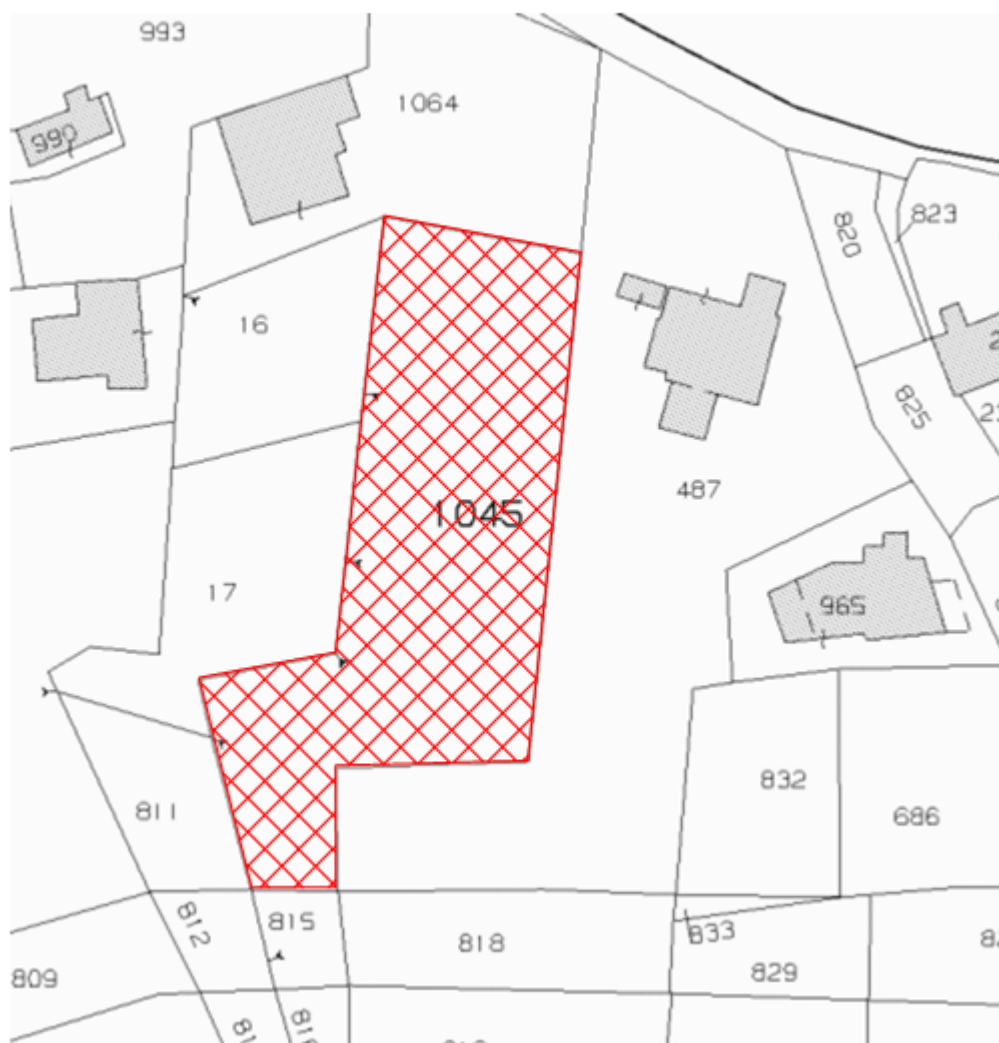
E-mail: aldo.intorcia@gmail.com



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Planimetria catastale con indicazione della p.lla 1045



Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420

Fax: 082443744

E-mail: aldo.intorcia@gmail.com



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/11/2025 Ora: 9.31.59 pag: 1 Fine

Visura n.: T78875/2025

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PADULI (G227) provincia BENEVENTO
Soggetto individuato	ISTITUTO FINANZIARIO MOLISANNIO S.P.A. sede in MONTEFALCONE DI VAL FORTORE (BN) (CF: 01094190624)

1. Immobili siti nel Comune di PADULI (Codice G227) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
								Dominicale	Agrario			
1	29	1045		-	ULIVETO 02	22 62		Euro 7,01	Euro 7,01	FRAZIONAMENTO del 27/03/2009 Pratica n. BN0068421 in atti dal 27/03/2009 (n. 68421.1/2009)		
2	29	1047		-	ULIVETO 02	00 33		Euro 0,10	Euro 0,10	FRAZIONAMENTO del 27/03/2009 Pratica n. BN0068421 in atti dal 27/03/2009 (n. 68421.1/2009)		

Totale: Superficie .22.95 Redditi: Dominicale Euro 7,11 Agrario Euro 7,11

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO FINANZIARIO MOLISANNIO S.P.A.	01094190624*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 27/03/2009 Pratica n. BN0068421 in atti dal 27/03/2009 (n. 68421.1/2009)	

Totale Generale: Superficie .22.95 Redditi: Dominicale Euro 7,11 Agrario Euro 7,11

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420

Fax: 082443744

E-mail: aldo.intorcia@gmail.com



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento



Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420

Fax: 082443744

E-mail: aldo.intorcia@gmail.com



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Rilievo fotografico p.lla 1045



Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420

Fax: 082443744

E-mail: aldo.intorcia@gmail.com



Studio Tecnico Intorcia

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento



Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420

Fax: 082443744

E-mail: aldo.intorcia@gmail.com



Studio Tecnico Intorcia

**Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento**

p.lla 1047



Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420
Fax: 082443744
E-mail: aldo.intorcia@gmail.com