
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **37/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 FORCHIA - Terreno agricolo;
Lotto 2 PAOLISI – Terreno residenziale;

Esperto alla stima: Geologo Geom. Emilio D'Alessio
Codice fiscale: DLSMLE63H01A783N
Studio in: Via M. D'Azeglio 32 - 82100 Benevento
Email: studiotecnicoalessioemilio@gmail.com
Pec: emilio.dalessio@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Segreta - Forchia (BN) - 82011

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 2 - p.lla 33

Categoria: agricolo

1) _____ - C.F.= _____ - PRO-
PRIETA' PER 1/1, sezione censuaria FORCHIA foglio 2, particella 33, qualità SEMIN ARBOR,
classe 2, superficie catastale 00.66.25, reddito dominicale: € 85,54, reddito agrario: € 39,35,

Bene: Viale dell'Arma dei Carabinieri - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: foglio 4 - p.lla 675

Categoria: residenziale

1) _____ - C.F.= _____ - PROPRIETA'
PER 1000/1000, sezione censuaria PAOLISI foglio 4, particella 675, qualità SEMIN ARBOR,
classe 1, superficie catastale 00.06.17, reddito dominicale: € 10,20, reddito agrario: € 5,10,

Corpo: foglio 4 - p.lla 674

Categoria: residenziale

1) _____ - C.F.= _____ - PROPRIETA'
PER 1000/1000, sezione censuaria PAOLISI foglio 4, particella 674, qualità SEMIN ARBOR,
classe 1, superficie catastale 00.01.43, reddito dominicale: € 2,36, reddito agrario: € 1,18,

2. Stato di possesso

Bene: Via Segreta - Forchia (BN) - 82011

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 2 - p.lla 33

Possesso: Libero

Bene: Viale dell'Arma dei Carabinieri - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: foglio 4 - p.lla 675

Possesso: Libero

Corpo: foglio 4 - p.lla 674

Possesso: Occupato da strada comunale denominata Viale dell'Arma dei Carabinieri ESPRO-
PRIO.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Segreta - Forchia (BN) - 82011



Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 2 - p.lla 33

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Viale dell'Arma dei Carabinieri - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: foglio 4 - p.lla 675

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: foglio 4 - p.lla 674

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Segreta - Forchia (BN) - 82011

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Bene: Viale dell'Arma dei Carabinieri - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 002 - Terreno

5 Comproprietari

Beni: Via Segreta - Forchia (BN) - 82011

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 2 - p.lla 33

Comproprietari: Nessuno

Beni: Viale dell'Arma dei Carabinieri - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: foglio 4 - p.lla 675

Comproprietari: Nessuno

Corpo: foglio 4 - p.lla 674

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Segreta - Forchia (BN) - 82011

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 2 - p.lla 33

Misure Penali: NO

Beni: Viale dell'Arma dei Carabinieri - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: foglio 4 - p.lla 675

Misure Penali: NO

Corpo: foglio 4 - p.lla 674



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Segreta - Forchia (BN) - 82011

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 2 - p.lla 33

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Viale dell'Arma dei Carabinieri - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: foglio 4 - p.lla 675

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: foglio 4 - p.lla 674

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Segreta - Forchia (BN) - 82011

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Valore complessivo intero: 13.581,25

Bene: Viale dell'Arma dei Carabinieri - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 002 - Terreno

Valore complessivo intero: 35.946,42



Beni in **Forchia (BN)**
Località/Frazione
Via Segreta

Lotto: 001 - Terreno agricolo

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: foglio 2 - p.lla 33.

agricolo sito in Via Segreta

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1)

C.F.= - PROPRIETA' PER 1/1 , sezione censuaria FORCHIA, foglio 2, particella 33, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 00.66.25, reddito dominicale: € 85,54, reddito agrario: € 39,35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SI PRECISA CHE L'APPEZZAMENTO IN OGGETTO E' STATO VENDUTO CON ATTO PER NOTAR CAPONE MARINA DEL 03/03/2017 REPERTORIO N.96221 A . SUCCESSIVAMENTE IL DETTO ATTO E' STATO REVOCATO CON DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI EMESSO DAL TRIBUNALE DI BENEVENTO IN DATA 23/07/2018 TRASCRITTO A BENEVENTO IN DATA 31/12/2019 AL R.G.1221 E R.P.1073, ATTUALMENTE L'INTESTAZIONE CATASTALE RISULTA ANCORA A NOME DI -

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione è ubicato nella zona periferica del comune di Forchia, a mezza costa tra la ferrovia Benevento - Canello a monte e la Strada Statale Appia N.7 a valle. Confina per un lato con strada pubblica dal quale si accede e per tre lati con proprietà private. Sul lato opposto a quello della strada confina con un vallone vernile.



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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro
NEVENTO in data 05/03/2019 ai nn. 2633/2225.

iscritto/trascritto a BE-

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro
NEVENTO in data 01/06/2021 ai nn. 5632/4528.

iscritto/trascritto a BE-

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 2 - p.lla 33

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1)

C.F.= ; 2)



C.F.= ; dal 30/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO CAPONE, in data 30/12/1991, ai nn. 8809.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C.
In forza della delibera:	G.C. 28 DEL 11/03/2019
Zona omogenea:	ZONA E1 - AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	Le zone E sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni edifici ed attrezzature con esse compatibili ed esclusivamente localizzabili in campo aperto considerate le modeste superfici del territorio comunale sono state individuate due zone agricole indicate con E1 seminativo/frutteto e zona E2 boschive, pascolive e incolte.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazione - 0,07 mc/mq per pertinenze agricole
Altezza massima ammessa:	mt.6,50

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 2 - p.IIa 33**

L'appezzamento in oggetto, di natura agricola, della estensione complessiva di Are 66.25, è riportato in catasto, comune di Forchia, al foglio 2 particelle 33. L'appezzamento, sub-pianeggiante, è di forma trapezoidale con una larghezza media di ml. 110 ed una lunghezza media di ml. 60 circa. Sono presenti diversi alberi di noci, olivi e agrumi. Al momento del sopralluogo il fondo non era coltivato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.625,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZIOIDALE ed orografia PIANEGGIANTE

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.3, ove rientra il comune di Forchia, ed è pari a 20.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO ARBORATO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SEMINATIVO ARBORATO	sup lorda di pavimento	6.625,00	1,00	6.625,00
		6.625,00		6.625,00

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

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.3, ove rientra il comune di Forchia, ed è pari a 20.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO ARBORATO.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Forchia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.3.;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.3, ove rientra il comune di Forchia, ed è pari a 20.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO ARBORATO..

8.3 Valutazione corpi:

foglio 2 - p.lla 33. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.581,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO ARBOR-ATO	6.625,00	€ 2,05	€ 13.581,25

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.581,25
Valore corpo	€ 13.581,25
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.581,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.581,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 2 - p.lla 33	agricolo	6.625,00	€ 13.581,25	€ 13.581,25

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: € 13.581,25



Beni in **Paolisi (BN)**
Località/Frazione
Viale dell'Arma dei Carabinieri

Lotto: 002 - Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 4 - p.lla 675.

residenziale sito in Viale dell'Arma dei Carabinieri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) , - C.F.= -
 PROPRIETA' PER 1000/1000 , sezione censuaria PAOLISI, foglio 4, particella 675, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 00.06.17, reddito dominicale: € 10,20, reddito agrario: € 5,10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: foglio 4 - p.lla 674.

residenziale sito in Viale dell'Arma dei Carabinieri

Note: Si evidenzia che la p.lla in oggetto benché intestata catastalmente alla ditta eseguita , in realtà trattasi di via pubblica espropriata dal comune di Paolisi per la realizzazione della viabilità denominata Via dell'Arma dei Carabinieri.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) , - C.F.= -
 PROPRIETA' PER 1000/1000 , sezione censuaria PAOLISI, foglio 4, particella 674, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 00.01.43, reddito dominicale: € 2,36, reddito agrario: € 1,18

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia che la p.lla in oggetto benché intestata catastalmente alla ditta eseguita , in realtà trattasi di



via pubblica espropriata dal comune di Paolisi per la realizzazione della viabilità denominata Via dell'Arma dei Carabinieri. Pertanto il comune di Paolisi dovrà porre in atto tutta la procedura prevista per gli immobili oggetto di esproprio al fine di intestarsi anche catastalmente la p.lla 674 del foglio 4.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'Apprezzamento di terreno p.lla 675, oggetto della presente relazione, è ubicato nella zona semi-centrale del comune di Paolisi e confina per i due lati più corti con strade pubbliche e per i due lati più lunghi con proprietà private.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: foglio 4 - p.lla 675
residenziale sito in Paolisi (BN), Viale dell'Arma dei Carabinieri
Libero

Identificativo corpo: foglio 4 - p.lla 674
residenziale sito in Paolisi (BN), Viale dell'Arma dei Carabinieri
Occupato da strada comunale denominata Viale dell'Arma dei Carabinieri ESPROPRIO.

Note: Si precisa che la p.lla 674 del foglio 4 di mq.143 è stata interamente espropriata per la realizzazione della strada comunale denominata Viale dell'Arma dei Carabinieri, così come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Paolisi prot. n.4102/2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro
NEVENTO in data 05/03/2019 ai nn. 2633/2225.

iscritto/trascritto a BE-

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 4 - p.lla 675



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____, is-
critto/trascritto a BENEVENTO in data 25/02/2019 ai nn. 2633/2225.

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 4 - p.lla 674

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: foglio 4 - p.lla 675

residenziale sito in Paolisi (BN), Viale dell'Arma dei Carabinieri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: foglio 4 - p.lla 674

residenziale sito in Paolisi (BN), Viale dell'Arma dei Carabinieri

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1)

C.F.= _____ ; d l 01/07/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CAPONE MARINA, in data 01/07/1991, ai nn. 7227; trascritto a BENEVENTO, in data 18/07/1991, ai nn. 6766/5766.

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 4 - p.lla 675 e foglio 4 - p.lla 674

Titolare/Proprietario: 1)

C.F.= _____ ; d l 01/07/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di



compravendita - a rogito di NOTAIO CAPONE, in data 01/07/1991, ai nn. 7227.

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 4 - p.la 674

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 4 - p.la 675

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 4 - p.la 674

7.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. N.16 DEL 17/06/2013
Zona omogenea:	ZONA C1 a destinazione RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
Norme tecniche di attuazione:	Nelle sottozone C1 sono perimetrate le aree già interessate dai piani esecutivi approvati e/o in esecuzione, per le quali rimangono ferme sia i disegni conformativi dei piani esecutivi che le modalità di attuazione stabilite dal PRG vigente con i medesimi limiti di densità e parametri edilizi e/o urbanistici, si come nella tabella appresso riportati
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	< 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	< 30%
Altezza massima ammessa:	< mt.10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 4 - p.la 675

residenziale



Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.C. 28 DEL 11/03/2019
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile di cui al foglio 4 p.Illa 674 è stato interamente espropriato per la realizzazione della strada comunale denominata Viale dell'Arma dei Carabinieri come si evince dallo stato dei luoghi e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Paolisi.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 4 - p.Illa 674

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **foglio 4 - p.Illa 675**

L'appezzamento di terreno in questione ricade in ZONA OMOGENEA "C1" a destinazione RESIDENZIALE DI ESPANSIONE. Per ottenere il valore dell'appezzamento si è utilizzato un metodo di stima per valore di trasformazione. Il parametro di partenza preso a riferimento è il valore medio OMI anno 2022 - secondo semestre per abitazioni civili pari ad € 675,00 (min € 600; max € 750) usando la formula $Vt = (Vr * n * It) / (1+r)^n$ si ha il valore finale al mq. per l'appezzamento edificabile è di € 58,26/mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **617,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Stato di manutenzione generale: buono

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 l'appezzamento di terreno edificabile, ricadente in "ZONA OMOGENEA C1 - RESIDENZIALE di ESPANSIONE" viene dato un valore di € 58,26/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO EDIFICABILE	sup lorda di pavimento	617,00	1,00	617,00
		617,00		617,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **foglio 4 - p.IIa 674**



L'immobile di cui al foglio 4 p.lla 674 di mq.143 è stato interamente espropriato per la realizzazione della strada comunale denominata Viale dell'Arma dei Carabinieri come si evince dallo stato dei luoghi e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Paolisi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 terreno in oggetto, trattandosi di bene utilizzato a strada pubblica e oggetto di esproprio da parte del comune di Paolisi, non si procede alla valutazione in quanto l'immobile di fatto non appartiene all'esecutato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VIABILITA' PUBBLICA	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
		143,00		143,00

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

L'appezzamento di terreno in questione ricade in ZONA OMOGENEA "C1" a destinazione RESIDENZIALE DI ESPANSIONE. Per ottenere il valore dell'appezzamento si è utilizzato un metodo di stima per valore di trasformazione. Il parametro di partenza preso a riferimento è il valore medio OMI anno 2022 - secondo semestre per abitazioni civili pari ad € 675,00 (min € 600; max € 750) usando la formula $V_t = (V_r * n * I_t) / (1+r)^n$ si ha il valore finale al mq. per l'appezzamento edificabile è di € 58,26/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Paolisi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il parametro di partenza preso a riferimento è il valore medio OMI anno 2022 - secondo semestre per abitazioni civili pari ad € 675,00 (min € 600; max € 750);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per il valore finale al mq. per l'appezzamento edificabile è di € 58,26/mq...

8.3 Valutazione corpi:

foglio 4 - p.IIa 675. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.946,42.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO EDIFICABILE	617,00	€ 58,26	€ 35.946,42
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.946,42
Valore corpo			€ 35.946,42
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.946,42
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.946,42

foglio 4 - p.IIa 674. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VIABILITA' PUBBLICA	143,00	€ 0,01	€ 1,43
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1,43
p.IIa espropriata detrazione di € 1.43			€ -1,43
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 4 - p.IIa 675	residenziale	617,00	€ 35.946,42	€ 35.946,42
foglio 4 - p.IIa 674	residenziale	143,00	€ 0,00	€ 0,00

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: **€ 35.946,42****RIEPILOGO VALORI LOTTI****Lotto 1 – COMUNE di FORCHIA - Valore complessivo intero: € 13.581,25****Lotto 2 – COMUNE di PAOLISI - Valore complessivo intero: € 35.946,42****TOTALE VALORE LOTTI 1 e 2 € 49.527,67**

Allegati

- nomina procedura n.72_2021
- riunione procedure n.37_2019 e 72_2021
- nomina procedure n.37_2019 e 72_2021
- foglio di mappa Forchia
- visura catastale Forchia
- visura storica catastale Forchia
- certificato di destinazione urbanistica Forchia
- foglio di mappa Paolisi
- visura catastale Paolisi
- certificato di destinazione urbanistica Paolisi
- elenco formalità
- atto acquisto Paolisi
- pignoramento Paolisi+Forchia
- elenco formalità
- e Giovanni donazione Forchia
- pignoramento Forchia
- atto vendita Forchia
- revoca atto vendita Forchia
- tabella V.A.M. - Agenzia delle Entrate
- tabella OMI Paolisi
- documentazione fotografica Forchia
- documentazione fotografica Paolisi

Data generazione:
27-07-2023

L'Esperto alla stima
Geologo Geom. Emilio D'Alessio

