

---

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

promossa da: xxx

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **58/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 Montesarchio (BN)**  
**- Terreni,**  
**Lotto 001 Bonea (BN) -**  
**Fondo agricolo**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Finelli  
**Codice fiscale:** FNLFNC69S02F839Q  
**Studio in:** Via Pacevecchia 39 - 82100 Benevento  
**Email:** fr.finelli@gmail.com  
**Pec:** francesco.finelli@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Contrada Campoluongo - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Categoria:** agricolo

**XXX,** Proprietà,

sezione censuaria Montesarchio foglio 29, particella 130, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 710 mq, reddito dominicale: € 2,75, reddito agrario: € 2,02,

sezione censuaria Montesarchio foglio 29, particella 130, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 430 mq, reddito dominicale: € 5,66, reddito agrario: € 3,22,

sezione censuaria Montesarchio foglio 29, particella 235, qualità Seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 11.389 mq, reddito dominicale: € 223,51, reddito agrario: € 141,17,

sezione censuaria Montesarchio foglio 29, particella 235, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 291 mq, reddito dominicale: € 1,13, reddito agrario: € 0,83,

**Corpo:** B - area urbana

**Categoria:**

**XXX**

sezione censuaria Montesarchio foglio 29, particella 48, subalterno 4, qualità PORZ RUR FP

Privo di intestazione

sezione censuaria Montesarchio foglio 29, particella 242, qualità CORTE, superficie catastale 500 mq

**Bene:** - Contrada Fratta - Bonea (BN) - 82013

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**XXX** - Proprietà,

**XXX** - Usufrutto

foglio 11, particella 345, subalterno 5, indirizzo Via Fratte n. 2 , piano T-1, Comune Bonea, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani , superficie Totale 178 mq; Superficie Totale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 371,85

**Corpo:** B - Stalla

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

**XXX** - Proprietà,

**XXX** - Usufrutto



foglio 11, particella 621, indirizzo Via Fratte, piano T-1, Comune Bonea, categoria D/10, rendita € 1.870,00

**Corpo:** C - Tettoie

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**XXX** - Proprietà,

**XXX** - Usufrutto

foglio 11, particella 1064, subalterno 1, indirizzo Via Variano, piano T, Comune Bonea, categoria C/2, classe 3, consistenza 190 mq, rendita € 431,76

**Corpo:** D - Terreno

**Categoria:** agricolo

**XXX** - Proprietà,

**XXX** - Usufrutto

sezione censuaria Bonea foglio 11, particella 635, qualità SEM IRR ARB, classe 2, superficie catastale 3923 mq, reddito dominicale: € 82,06, reddito agrario: € 46,60,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Contrada Campoluongo - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B - area urbana

**Possesso:** Libero

**Bene:** - Contrada Fratta - Bonea (BN) - 82013

**Lotto:** 001 – Fondo Agricolo

**Corpo:** A - Abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - Stalla

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C - Tettoie

**Possesso:** Libero

**Corpo:** D - Terreno

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Contrada Campoluongo - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - terreni agricoli



**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo:** B - area urbana

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Bene:** - Contrada Fratta - Bonea (BN) - 82013

**Lotto:** 001 – Fondo agricolo

**Corpo:** A - Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo:** B - Stalla

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo:** C - Tettoie

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Corpo:** D - Terreno

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Contrada Campoluongo - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Creditori Iscritti:** XXX, Agenzia delle Entrate Riscossione

**Corpo:** B - area urbana

**Creditori Iscritti:** XXX, Agenzia delle Entrate Riscossione

**Bene:** - Contrada Fratta - Bonea (BN) - 82013

**Lotto:** 001 – Fondo agricolo

**Corpo:** A - Abitazione

**Creditori Iscritti:** XXX, Agenzia delle Entrate Riscossione

**Corpo:** B - Stalla

**Creditori Iscritti:** XXX, Agenzia delle Entrate Riscossione

**Corpo:** C - Tettoie

**Creditori Iscritti:** XXX, Agenzia delle Entrate Riscossione

**Corpo:** D - Terreno

**Creditori Iscritti:** XXX, Agenzia delle Entrate Riscossione

#### 5. Comproprietari

**Beni:** - Contrada Campoluongo - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - area urbana

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Contrada Fratta - Bonea (BN) - 82013



**Lotto:** 001 – Fondo agricolo

**Corpo:** A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Stalla

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C - Tettoie

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D - Terreno

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Contrada Campoluongo - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - area urbana

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Contrada Fratta - Bonea (BN) - 82013

**Lotto:** 001 – Fondo agricolo

**Corpo:** A - Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Stalla

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C - Tettoie

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D - Terreno

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Contrada Campoluongo - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - terreni agricoli

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - area urbana

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Contrada Fratta - Bonea (BN) - 82013

**Lotto:** 001 – Fondo agricolo

**Corpo:** A - Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Stalla

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C - Tettoie



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D - Terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Contrada Campoluongo - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Valore complessivo intero:** 54.869,62

**Bene:** - Contrada Fratta - Bonea (BN) - 82013

**Lotto:** 001 – Fondo agricolo

**Valore complessivo intero:** 109.040,90



**Beni in Montesarchio (BN)**  
Località/Frazione **Contrada Campoluongo**

**Lotto: 001 - Terreni**

**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 - terreni agricoli.**

**sito in Montesarchio (BN) frazione: Contrada Campoluongo**

Note: I terreni censiti al presente corpo sono in contrada Campoluongo del territorio di Montesarchio a circa 4 km dal centro del paese percorrendo la strada statale SS7 in direzione OVEST, piegando successivamente a destra al bivio per Bonea e dopo 100 metri nuovamente a destra imboccando via Campoluongo. Dopo 250 metri piegando a destra in un strada interpoderale sulla destra è presente la particella 235. Sempre sulla via Campoluongo dopo circa 500 metri sulla destra è presente la particella 130.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **XXX**

sezione censuaria Montesarchio, foglio 29, particella 130, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 710 mq, reddito dominicale: € 2,75, reddito agrario: € 2,02

Derivante da: Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. BN0336834 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.12345.1/2010)

Confini: La particella confina: a NORD con via Campoluongo e p.lla 421; a EST con p.lla 421; a SUD con p.lla 48; ad OVEST con via Campoluongo e p.lla 238

Note: di stadio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: **XXX**

sezione censuaria Montesarchio, foglio 29, particella 130, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 430 mq, reddito dominicale: € 5,66, reddito agrario: € 3,22

Derivante da: Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. BN0336834 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.12345.1/2010)

Confini: La particella confina: a NORD con via Campoluongo e p.lla 421; a EST con p.lla 421; a SUD con p.lla 48; ad OVEST con via Campoluongo e p.lla 238

Note: di stadio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010)



**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione: XXX**

sezione censuaria Montesarchio, foglio 29, particella 235, qualità Seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie catastale 11.389 mq, reddito dominicale: € 223,51, reddito agrario: € 141,17

**Derivante da:** Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n.BN0280919 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13024.1/2012)

**Confini:** La particella confina: a NORD con p.lla 241; a EST con p.lle 242 e 479; a SUD con p.lle 379, 380, 318; ad OVEST con p.lle 47 e 129

Note: di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione: XXX**

sezione censuaria Montesarchio, foglio 29, particella 235, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 291 mq, reddito dominicale: € 1,13, reddito agrario: € 0,83

**Derivante da:** Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n.BN0280919 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13024.1/2012)

**Confini:** La particella confina: a NORD con p.lla 241; a EST con p.lle 242 e 479; a SUD con p.lle 379, 380, 318; ad OVEST con p.lle 47 e 129

Note: di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - area urbana.****sito in Montesarchio (BN) frazione: Contrada Campoluongo**

Note: L'area censita al presente corpo è in contrada Campoluongo del territorio di Montesarchio a circa 4 km dal centro del paese percorrendo la strada statale SS7 in direzione OVEST, piegando successivamente a destra al bivio per Bonea e dopo 100 metri nuovamente a destra imboccando via Campoluongo. L'area è raggiungibile sia piegando a destra dopo 250 metri in una strada interpodereale ma percorrendo la particella 241 di altra proprietà, di fatto la continuazione della strada interpodereale, arrivando alla corte (particella 242) che è comune a tutti i sub della particella 48, sia percorrendo la via Campoluongo per 500 metri ed attraversando il terreno di cui alla particella 130 della stessa proprietà che confina a SUD con detta area.

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

Cod. Fiscale: XXX

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: La piena proprietà è riferita alla sola particella 48 sub 4 del foglio 29 del Comune di Montesarchio (BN).

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione: XXX**

sezione censuaria Montesarchio, foglio 29, particella 48, subalterno 4, qualità PORZ RUR FP

**Derivante da:** Tabella di variazione del 06/09/2012 protocollo n. BN0191666 in atti dal



06/09/2012 presentato il 31/08/2012 (n. 191666.1/2012)

Confini: La particella confina: a NORD la p.lla 130; a EST con la p.lla 486; a SUD con la p.lla 242; ad OVEST con la p.lla 48.

Note: di immobile: con diritto alla corte num 242 del foglio 29

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: PRIVO di intestazione

sezione censuaria Montesarchio, foglio 29, particella 242, qualità CORTE, superficie catastale 500 mq

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/11/1979 in atti dal 30/05/1984 (n. 1484

Confini: La particella confina: a NORD la p.lla 48; a EST con le p.lle 486 e 479; a SUD con la p.lla 479; ad OVEST con le p.lle 235 e 241.

Note: comune ai num 48 sub 1,2,3,4,5. Dall'analisi di tutte le visure relative ai suddetti sub, risulta che il sub 3 è soppresso per cui la corte è effettivamente comune solo ai 4 sub restanti: sub 1, sub 2, sub 4, sub 5.

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato inesistente**

Regularizzabili mediante: Tipo mappale + 2 DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Visto l'inesistenza del fabbricato, per far corrispondere lo stato dei luoghi con il documentale catastale occorre effettuare le seguenti operazioni:

- Tipo Mappale per riduzione sagoma fabbricato e creazione nuova particella dell'area;
- DOCFA di creazione dell'area urbana che viene rappresentata con elaborato planimetrico;
- DOCFA della variazione dell'elaborato planimetrico del resto del fabbricato.

Tipo mappale + 2 DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Come relazionato dal Custode (relazione del 03.11.2020 in atti), il debitore in corso di operazioni ha dichiarato che il fabbricato individuato catastalmente al foglio 29 particella 48, sub 4 è inesistente in quanto demolito. Anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesarchio non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione Edilizia o Buono Contributo ai sensi della legge 219/81 o Decreto di Demolizione (in allegato il relativo attestato). Per la corretta individuazione dello stesso, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Benevento – Territorio, in data 03.12.2021 il sottoscritto ha richiesto copia del Modello 6 inerente la costituzione del subalterno 4 della particella 48 del foglio 29, copia ricevuta in data 21.12.2021. Dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione reperita si constata che il subalterno 4 della particella 48 del foglio 29 effettivamente non esiste più. In luogo del suddetto sub è presente un'area non delimitata.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni costituenti il lotto sono in Contrada Campoluongo in territorio del Comune di Montesarchio (BN) in una zona prevalentemente agricola che dista circa 4 km dal centro del paese.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** area agricola con vincoli e limitazioni a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato



**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - terreni agricoli**  
**sito in Montesarchio (BN),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: B - area urbana**  
**sito in Montesarchio (BN),**  
**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX iscrit-  
 to/trascritto a in data 30/03/2017 ai nn. 3080/2449.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca rinnovazione annotata a favore di XXX contro  
 XXX in data 24/02/2020 ai nn. 6192/5097; Note: IPOTECA IN RIN-  
 NOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 CONDIZIONATO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXX in data  
 15/04/2000 ai nn. 4096/381.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreni agricoli**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX iscrit-  
 to/trascritto a in data 30/03/2017 ai nn. 3080/2449.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca rinnovazione annotata a favore di XXX  
 contro XXX in data 24/02/2020 ai nn. 6192/5097; Note: IPOTECA IN RIN-  
 NOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 CONDIZIONATO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXX in data  
 15/04/2000 ai nn. 4096/381.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - area urbana**



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - terreni agricoli  
agricolo sito in Montesarchio (BN),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - area urbana  
sito in Montesarchio (BN),**

**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:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - terreni agricoli

Nessuna.



Note generali sulla conformità: A seguito delle indagini compiute presso l'UTC del Comune di Montesarchio (BN), per il fabbricato rurale identificato alla particella 48 sub 4, allo stato di fatto inesistente, non risultano documenti autorizzatori che possano legittimare la sua edificazione né tantomeno la sua demolizione. Inoltre l'area urbana su cui sorgeva il suddetto fabbricato non risulta far parte di alcun piano di recupero per il Comune di Montesarchio (BN).  
In allegato gli atti reperiti presso l'UTC di Montesarchio (BN).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - area urbana

## 7.2 Conformità urbanistica:

### agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) E RAPPORTO AMBIENTALE. ADOZIONE
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.89 DEL 11 MAGGIO 2018
Zona omogenea:	Le particelle n.130-235 ricadono per intero: - in zona "P4" Parco Agricolo; - in zona "RUA" Zona di Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Urbanistico Edilizio; - in zona "EO" Agricola Ordinaria
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,05 mc/mq per le residenze; 0,09 mc/mq per le pertinenze
Altezza massima ammessa:	6 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	circa 110 mq per le residenze; circa 190 mq per le pertinenze

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - terreni agricoli

Strumento urbanistico Adottato:	PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) E RAPPORTO AMBIENTALE. ADOZIONE
In forza della delibera:	DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.89 DEL 11 MAGGIO 2018
Zona omogenea:	. in zona "RUA" Zona di Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Urbanistico Edilizio; . in zona "EO" Agricola Ordinaria a Trasformazione Control-



	lata e nell'Area Archeologica Tipo B.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - area urbana**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - terreni agricoli**

Uliveto e Seminativo Arboreo sono le destinazioni colturali della particella 130, Seminativo Irriguo Arboreo e Uliveto sono le destinazioni colturali della particella 235.  
Su detti fondi non si è rilevata la presenza di fabbricati rurali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.820,00**

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

Le superfici dei terreni utilizzate nel calcolo fanno riferimento alla somma delle relativi superfici indicate nelle visure catastali per tipo di coltura. I prezzi sono riferiti ai Valori Fondiari Medi per la classe produttiva 3, per cui si è attribuita una variazione della superficie commerciale del 5% in aumento/diminuzione per ciascun passaggio ad una classe produttiva migliore/peggiore rispetto a quella media secondo la seguente classificazione: classe 1 = +10%; classe 2 = +5%; classe 3 = VAM; classe 4 = -5%; classe 5 = -10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	sup reale lorda	1.001,00	1,05	1.051,05
Seminativo Arboreo	sup reale lorda	430,00	1,05	451,50
Seminativo Irriguo Arboreo	sup reale lorda	11.389,00	1,05	11.958,45
		<b>12.820,00</b>		<b>13.461,00</b>



Descrizione: di cui al punto **B - area urbana**

Gli immobili di cui al presente corpo risultano essere costituiti: da un'area urbana di circa 30 mq non delimitata ove sorgeva un fabbricato di 2 piani (piano terra e primo piano sovrapposti) identificato al foglio 29 particella 48 sub 4, in adiacenza al fabbricato esistente e da un'ulteriore area, identificata al foglio 29 particella 242, comune a tutti i sub del fabbricato identificato alla particella 48 (sub 1, sub 2, sub 4, sub 5).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La piena proprietà è riferita alla sola particella 48 sub 4 del foglio 29 del Comune di Montesarchio (BN).

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

### Impianti:

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Gli immobili di cui al presente corpo risultano essere costituiti da un'area non delimitata ove sorgeva un fabbricato di 2 piani (piano terra e primo piano sovrapposti) e da una corte che in quota parte (1/4) risulta essere comune all'area suddetta. La superficie della Corte Comune è pari a 500 mq, per cui la quota spettante al sub 4 della particella 48 è pari a 125 mq. Ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, la superficie commerciale della corte comune di un fabbricato risulta calcolata al 10% sino alla superficie del fabbricato, oltre questo dato il coefficiente applicato è il 2%, attribuendo infine al totale, il valore (€/mq) del fabbricato di riferimento. Nel caso in esame il fabbricato risulta essere inesistente e l'area su cui sorgeva è di fatto un'area urbana a cui è possibile assegnare la classificazione catastale F1. Tale classificazione viene definita fittizia, ovvero sia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione. In ragione di ciò per l'intero immobile costituito dall'area urbana ove sorgeva la porzione di fabbricato rurale e dalla quota della sua corte, non viene determinato alcun valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
Corte Comune	sup reale lorda	30,00	0,10	3,00
Corte Comune	sup reale lorda	95,00	0,02	1,90
		<b>155,00</b>		<b>34,90</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Montesarchio (BN) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato dei terreni l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi soprattutto dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania Decreto n.139 del 07/03/2022.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni costituenti il lotto sono stati considerati i Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 relativi al tipo di coltura effettivamente riscontrata per la Zona n.1 della provincia di Benevento per il Comune di Montesarchio.

Per il tipo di coltura dei terreni in analisi, si sono riscontrati i seguenti valori medi: Uliveto con seminativo 1,42 €/mq; Seminativo Arboreo 2,80 €/mq; Seminativo Irriguo 3,80 €/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****A - terreni agricoli. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.669,62.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	1.051,05	€ 1,42	€ 1.492,49
Seminativo Arboreo	451,50	€ 2,80	€ 1.264,20
Seminativo Irriguo Arboreo	11.958,45	€ 3,80	€ 45.442,11
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.198,80
Estensione aumento del 5.00%			€ 2.409,94
Potenzialità edificatoria aumento del 10.00%			€ 5.060,87
Valore corpo			€ 55.669,62
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.669,62
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.669,62

**B - area urbana.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	30,00	€ 0,00	€ 0,00
Corte Comune	3,00	€ 0,00	€ 0,00
Corte Comune	1,90	€ 0,00	€ 0,00
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>
A - terreni agricoli	agricolo	13.461,00	€ 55.669,62	€ 55.669,62
B - area urbana		34,90	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

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: € 54.869,62





**Beni in Bonea (BN)**  
Località/Frazione **Contrada Fratta**

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonea (BN) frazione: Contrada Fratta**

Note: L'abitazione si trova all'interno di un complesso edilizio alla via Fratta n.5.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

**XXX - Usufrutto**

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In visura catastale è riportato l'usufrutto della sig.ra XXX che risulta deceduta in data 30/06/2019 come riportato nella relazione periodica del Custode avv. Leopoldo Papa del 05/08/2020.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXX - Proprietà,

XXX - Usufrutto

foglio 11, particella 345, subalterno 5, indirizzo Via Fratte n. 2 , piano T-1, comune Bonea, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani , superficie Totale 178 mq; Totale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 371,85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Intestazione errata**

Regolarizzabili mediante: Voltura

Voltura Catasto Fabbricati: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Note: Visto il decesso dell'usufruttuaria sig.ra XXX occorre aggiornare l'intestazione degli immobili al Catasto Fabbricati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Come relazionato dal Custode in data 05/08/2020 in atti, l'usufruttuaria dei beni staggiti di cui al presente bene sig.ra XXX risulta deceduta in data 30/06/2018, per cui si rende necessario aggiornare l'intestazione degli immobili al Catasto Fabbricati tramite Voltura.



**Identificativo corpo: B - Stalla.**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bonea (BN) frazione: Contrada Fratta**

Note: La stalla si trova all'interno di un fondo agricolo lungo la strada provinciale di collegamento tra la strada statale n. 7 Appia ed il centro abitato di Bonea. L'ingresso al fondo è possibile dal civico 5 della via Fratta.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXX**

**XXX - Usufrutto**

Cod. Fiscale: **XXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In visura catastale è riportato l'usufrutto della sig.ra **XXX** che risulta deceduta in data 30/06/2019 come riportato nella relazione periodica del Custode avv. Leopoldo Papadel 05/08/2020.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**XXX** - Proprietà,

**XXX** - Usufrutto

foglio 11, particella 621, indirizzo Via Fratte, piano T-1, comune Bonea, categoria D/10, rendita € 1.870,00

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2014 protocollo n. BN0103358 in atti dal 17/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29722.1/2014)

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Intestazione errata**

Regolarizzabili mediante: Voltura

Voltura: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Note: Visto il decesso dell'usufruttuaria sig.ra **XXX** occorre aggiornare l'intestazione degli immobili al Catasto Terreni.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Correzione Planimetria e Mappa.**

L'attuale stalla deve essere ridotta alle dimensioni consentite dallo strumento urbanistico vigente.

Regolarizzabili mediante: Rilievo + Tipo Mappale + DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Occorre effettuare il rilievo geodimetrico del fabbricato ridotto, il tipo mappale per la rappresentazione in mappa, il DOCFA per la creazione/variazione della particella

Rilievo + Tipo Mappale + DOCFA: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Note: Le operazioni catastali sopra descritte possono essere effettuate SOLO dopo l'effettiva riduzione dell'attuale fabbricato alle dimensioni consentite dallo strumento urbanistico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Come relazionato dal Custode in data 05/08/2020 in atti, l'usufruttuaria dei beni staggiti



di cui al presente bene sig.ra **XXX** risulta deceduta in data 30/06/2018, per cui si rende necessario aggiornare l'intestazione degli immobili al Catasto Terreni tramite Voltura.

### Identificativo corpo: C - Tettoie.

#### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bonea (BN) frazione: Contrada Fratta

Note: Le Tettoie si trovano all'interno di un fondo agricolo lungo la strada provinciale di collegamento tra la strada statale n. 7 Appia ed il centro abitato di Bonea. L'ingresso al fondo è possibile dal civico 5 della via Fratta.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXX**

#### **XXX - Usufrutto**

Cod. Fiscale: **XXX**

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In visura catastale è riportato l'usufrutto della sig.ra **XXX** che risulta deceduta in data 30/06/2019 come riportato nella relazione periodica del Custode avv. Leopoldo Papa del 05/08/2020.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

**XXX** - Proprietà,

**XXX** - Usufrutto

foglio 11, particella 1064, subalterno 1, indirizzo Via Variano, piano T, comune Bonea, categoria C/2, classe 3, consistenza 190 mq, rendita € 431,76

Derivante da: COSTITUZIONE del 15/12/2011 protocollo n. BN0371343 in atti dal 15/12/2011 COSTITUZIONE (n. 15347.1/2011)

Note: Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. BN0057291 del 2012)

##### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione (eliminazione) particella, ESSENDO GLI IMMOBILI ABUSIVI e NON SANABILI**

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tipo mappale per la correzione in mappa e DOCFA pe variazione (eliminazione) particella al Catasto Fabbricati

Tipo Mappale e DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La variazione sarà possibile SOLO dopo l'effettiva demolizione delle Tettoie.

### Identificativo corpo: D - Terreno.

#### agricolo sito in Bonea (BN) frazione: Contrada Fratta

Note: Il terreno si trova lungo la strada provinciale di collegamento tra la strada statale n. 7 Appia ed il centro abitato di Bonea all'altezza del civico n. 5 della via Fratta.



**Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXX - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **XXX****XXX - Usufrutto**Cod. Fiscale: **XXX**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In visura catastale è riportato l'usufrutto della sig.ra **XXX** che risulta deceduta in data 30/06/2019 come riportato nella relazione periodica del Custode avv. Leopoldo Papadel 05/08/2020.

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**XXX** - Proprietà,**XXX** - Usufrutto

sezione censuaria Bonea, foglio 11, particella 635, qualità SEM IRR ARB, classe 2, superficie catastale 3923 mq, reddito dominicale: € 82,06, reddito agrario: € 46,60

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/2011 protocollo n. BN0371342 in atti dal 15/12/2011 (n. 24597.1/2011)

Note: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu.

Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Intestazione errata**

Regolarizzabili mediante: Voltura

Voltura: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Note: Visto il decesso dell'usufruttuaria sig.ra **XXX** occorre aggiornare l'intestazione degli immobili al Catasto Terreni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Come relazionato dal Custode in data 05/08/2020 in atti, l'usufruttuaria dei beni staggiti di cui al presente bene sig.ra **XXX** risulta deceduta in data 30/06/2018, per cui si rende necessario aggiornare l'intestazione degli immobili al Catasto Terreni tramite Voltura.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni costituenti il lotto sono in Contrada Fratta in territorio del Comune di Bonea (BN) in una zona prossima alla via Appia (SS n. 7) prevalentemente agricola che dista circa 3 km dal centro del paese percorrendo la SS n.83 in direzione SUD.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** area agricola con vincoli e limitazioni a traffico locale**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonea (BN),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Stalla**  
**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bonea (BN),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: C - Tettoie**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bonea (BN),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: D - Terreno**  
**agricolo sito in Bonea (BN),**  
**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX iscrit-  
 to/trascritto a in data 30/03/2017 ai nn. 3080/2449.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca rinnovazione annotata a favore di XXX con-  
 tro XXX in data 24/02/2020 ai nn. 1712/116; Note: IPOTECA IN RINNO-  
 VAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON-  
 DIZIONATO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXX contro  
 XXX in data 15/04/2000 ai nn. 4096/381.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX iscrit-  
 to/trascritto a in data 30/03/2017 ai nn. 3080/2449.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca rinnovazione annotata a favore di XXX con-  
 tro XXX in data 24/02/2020 ai nn. 1712/116; Note: IPOTECA IN RINNO-  
 VAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON-  
 DIZIONATO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXX contro



XXX in data 15/04/2000 ai nn. 4096/381.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Stalla**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX iscrit-  
to/trascritto a in data 30/03/2017 ai nn. 3080/2449.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca rinnovazione annotata a favore di XXX con-  
tro XXX in data 24/02/2020 ai nn. 1712/116; Note: IPOTECA IN RINNO-  
VAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON-  
DIZIONATO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXX contro  
XXX in data 15/04/2000 ai nn. 4096/381.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Tettoie**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di XXX contro XXX iscrit-  
to/trascritto a in data 30/03/2017 ai nn. 3080/2449.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca rinnovazione annotata a favore di XXX con-  
tro XXX in data 24/02/2020 ai nn. 1712/116; Note: IPOTECA IN RINNO-  
VAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON-  
DIZIONATO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di XXX contro  
XXX in data 15/04/2000 ai nn. 4096/381.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**  
sito in Bonea (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - Stalla**  
**sito in Bonea (BN),**

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

**Identificativo corpo: C - Tettoie**  
**sito in Bonea (BN),**

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

**Identificativo corpo: D - Terreno**  
**agricolo sito in Bonea (BN),**

**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:



**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bonea (BN),**

Numero pratica: 43

Intestazione: **XXX**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Riattamento di un fabbricato Rurale

Rilascio in data 13/09/1973 al n. di prot. 2359

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bonea (BN),**

Numero pratica: 128/2001

Intestazione: **XXX**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di abbattimento e ricostruzione di locali adibiti ad allevamento e mungitura bovini

Rilascio in data 18/06/2001 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Stalla**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rispetto al prospetto presentato ed autorizzato in Licenza Edilizia**

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile presenta una lieve difformità rispetto al prospetto allegato alla Licenza Edilizia del 1973, difformità riguardante il posizionamento del vano scala, ora rilevato come da planimetria catastale.

CILA in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile presenta una lieve difformità rispetto al prospetto allegato alla Licenza Edilizia del 1973, difformità riguardante il posizionamento del vano scala, ora rilevato come da planimetria catastale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione**Fabbricati per attività agricole [D10]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità quasi totale al progetto presentato**

Regolarizzabili mediante: Demolizione parziale

Computo metrico: € 34.800,00

Oneri Totali: **€ 34.800,00**

Note sulla conformità edilizia: All'attualità l'immobile stalla con annessa sala mungitura è corrispondente alla planimetria catastale e quindi molto più grande rispetto a quanto autorizzato nella CE del 2001.

Essendo la cubatura riscontrata pari a circa 3.300 mc contro i 464,10 mc previsti da progetto, viste le dimensioni dell'area (4.673 mq) ed in considerazione che la cubatura massima consentita dall'indice fondiario di zona (If pertinenze = 0,10 mc/mq) è pari a 467,3 mc, la stalla è abusiva nella quasi totalità e NON SANABILE per la parte eccedente la cubatura massima autorizzabile.



Si riscontra inoltre, il non rispetto delle distanze sia da altri fabbricati sia dal confine.

Anche per la concimaia si individua una difformità sulle dimensioni rispetto a quanto indicato nel progetto autorizzato: circa 145 mq contro i 36 mq previsti.

L'area della stalla che potrà essere salvaguardata dalla demolizione è pari a circa 156,7 mq = 467,3 mc / 3 mt. Detta area può essere considerata nell'attuale struttura, quella destinata al ricovero dei bovini, con le seguenti dimensioni: 14 mt x 11,12 mt (vedi foto 22 dell'allegato n.2).

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B - Stalla

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile abusivo

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Computo metrico: € 15.390,00

Oneri Totali: € 15.390,00

Note sulla conformità edilizia: Essendo la cubatura riscontrata pari a circa 792 mc, viste le dimensioni dell'area (4.673 mq) per cui la cubatura massima consentita dall'indice fondiario di zona (If pertinenze = 0,10 mc/mq) è pari a 467,3 mc, considerato che la cubatura utilizzabile è stata interamente assorbita dalla realizzazione della stalla, abusiva in gran parte e NON SANABILE per la parte eccedente la cubatura massima autorizzabile, le Tettoie risultano TOTALMENTE ABUSIVE e NON SANABILI.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C - Tettoie

#### agricolo

Nessuna.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)
In forza della delibera:	n. 21 del 28/9/2009 di Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Zona Agricola E3 - Zona V.I.R.I (Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturali) del Piano Territoriale Paesistico del Taburno-Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,05 mc/mq per abitazione; 0,10 mc/mq per pertinenze.
Altezza massima ammessa:	6,00 mt



Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	E' consentito l'ampliamento di edifici esistenti per un massimo del 20% della volumetria preesistente.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)
In forza della delibera:	n. 21 del 28/9/2009 di Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Zona Agricola E3 - Zona V.I.R.I (Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturali) del Piano Territoriale Paesistico del Taburno-Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,05 mc/mq per abitazione; 0,10 mc/mq per pertinenze.
Altezza massima ammessa:	6,00 mt

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Stalla****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)
In forza della delibera:	n. 21 del 28/9/2009 di Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Zona Agricola E3 - Zona V.I.R.I (Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturali) del Piano Territoriale Paesistico del Taburno-Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,05 mc/mq per abitazione; 0,10 mc/mq per pertinenze.
Altezza massima ammessa:	6,00 mt

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Tettoie****agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)
In forza della delibera:	n. 21 del 28/9/2009 di Consiglio Comunale
Zona omogenea:	Zona Agricola E3 - Zona V.I.R.I (Valorizzazione degli Insediamenti Rurali Infrastrutturali) del Piano Territoriale Paesistico del Taburno-Camposauro
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,05 mc/mq per abitazione; 0,10 mc/mq per pertinenze.
Altezza massima ammessa:	6,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'area è completamente SATURA secondo gli indici urbanistici vigenti.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno**

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

L'immobile è costituito da un'abitazione civile di tipo economico in un fabbricato composto da 2 piani fuori terra. L'ingresso all'abitazione è posto all'interno di una corte chiusa verso la strada via Fratta da un cancello in parte pedonabile, in parte carrabile. Il portone d'ingresso consente l'accesso al vano cucina soggiorno; nel vano adiacente è presente una scala che consente l'accesso al primo piano ove trovasi la restante parte dell'appartamento costituita da 3 camere da letto e 2 bagni. Sempre al primo piano, lungo tutto il perimetro dell'appartamento verso l'esterno è presente una balconata.

Il fabbricato riattato nel 1973, ha una struttura portante verticale in muratura di tufo mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda inclinata.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXX**

#### **XXX - Usufrutto**

Cod. Fiscale: **XXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Non disponibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m Piano Terra; 2,90 m Piano Primo

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di valutazione costituito da un appartamento di 6 vani: ingresso cucina, vano scala, disimpegno, tre camere da letto e due bagni. Le rifiniture sono del tipo civile caratterizzate dall'uso di materiali economici. I pavimenti sono in gres, in- tonaco interno liscio e tinteggiato, infissi interni in legno, infissi esterni in metallo, intonaco esterno in partervestito in mattonelle, in parte intonacato e tinteggiato, in parte in cemento grezzo. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di gres e sono completi di sanitari e di impianto idrico. L'intera unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed elettrico. Lo stato generale di conservazione dell'intero immobile può definirsi discreto.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**  
condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**



Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in mattoni di tufo</b> rivestimento: <b>intonaco+intonaco di cemento+rivestimento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Fognatura	recapito: <b>fossa biologica</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'abitazione è data dalla Superficie Interna Lorda dell'area coperta a cui si aggiunge l'area del balcone esterno calcolata come accessorio nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% oltre i 25 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Balcone	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Balcone	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
		<b>200,00</b>		<b>178,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: Extraurbana/zona agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto B - Stalla**

L'immobile, conforme alla planimetria catastale, è costituito da un vano maggiore adibito al ricovero di bovini (stalla), con adiacente la sala mungitura.

La struttura portante del vano stalla è costituita da un grigliato in pilastri di acciaio, sormontato da capriate metalliche. La copertura è in lamiera mentre le pareti esterne sono in mattoni di cemento non intonacate né tinteggiate.

La sala mungitura è in muratura di tufo con copertura in tegole a doppia falda inclinata. Le pareti esterne sono in parte intonacate.

All'esterno della struttura, in corrispondenza della sala mungitura lato SUD è presente una vasca di raccolta acque/liquidi costituita da una struttura a cielo aperto in muratura di tufo in parte intonacata, mentre ad EST della stalla è presente una concimaia in cemento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**



Cod. Fiscale: **XXX****XXX - Usufrutto**Cod. Fiscale: **XXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **361,70**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza media 4,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il vano stalla adibita per lo più al ricovero di bovini è in discrete condizioni.

La sala mungitura adibita con la relativa attrezzatura alla raccolta del latte si presenta in discrete condizioni. Le pareti di questo vano sono rivestite in mattonelle.

Nel suo complesso la stalla è dotata di impianto elettrico ed idrico.

Riguardo le due strutture tecniche la vasca e la concimaia si riferisce che la prima è in mediocri condizioni essendosi in più punti, interni ed esterni, distaccato l'intonaco, mentre per la seconda, adibita attualmente al ricovero di mezzi agricoli ed attrezzatura varia, risulta in discrete condizioni.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>lamiera di alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in mattoni di tufo</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in mattoni di cemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>deposito</b> materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>sala mungitura</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b>



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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'area della stalla che può essere sottoposta a valutazione è quella destinata al ricovero dei bovini dalla dimensioni di circa 156,7 mq = 467,3 mc / 3 mt: 14 mt circa lato SUD/NORD x 11,12 mt lato EST/OVEST. La restante parte è eccedente la cubatura consentita dallo strumento urbanistico vigente. Le strutture tecniche, vasca liquidi e concimaia, si considerano come aree scoperte accessorie al fabbricato principale le cui dimensioni sono valutate nella misura del 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Stalla	sup reale lorda	156,70	1,00	156,70
Concimaia	sup reale lorda	190,00	0,05	9,50
Vasca raccolta liquidi	sup reale lorda	15,00	0,05	0,75
		<b>361,70</b>		<b>166,95</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre - 2022

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 325

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C - Tettoie**

L'immobile è costituito da 2 tettoie. In dettaglio:

Primo corpo di fabbrica – Corpo 1 dalle dimensioni pari a circa 20,5 x 5,5 x 3 m costituito da una struttura aperta su tre lati (si esclude il lato in aderenza alla stalla). Tale struttura è realizzata in pilastri di ferro collocati su una base in cemento dove è fissata anche una recinzione in tubolari di ferro, che sorreggono centralmente una copertura piana in lamiera ondulata tramite travi anch'esse in ferro. La pavimentazione è parte in lastricato di cemento parte è terreno;



Secondo corpo di fabbrica – Corpo 2 perpendicolare al primo dalle dimensioni di 23,5 x 6,5 x 3 m costituito da una struttura aperta su tre lati. Tale struttura è composta sul lato EST da un muro in cemento e dall'altro (lato Ovest) da pilastri in ferro che sorreggono una copertura piana in lamiera ondulata tramite travi anch'esse in ferro. Sul lato Ovest è presente una recinzione in tubolari di ferro e la pavimentazione ad esclusione del primo tratto in lastricato di cemento è in terreno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXX**

**XXX - Usufrutto**

Cod. Fiscale: **XXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I due corpi di fabbrica, in condizioni discrete, sono utilizzati come fienile/deposito/riparo automezzi agricoli e nel loro insieme delimitano un'area recintata attigua alla stalla destinata al ricovero dei bovini nella stagione estiva.

**Impianti:**

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

La particella censita al presente corpo ricade nella Zona AGRICOLA E3 del Piano Regolatore Generale ed in Zona V.I.R.I. (Valorizzazione degli insediamenti rurali infrastrutturali) del Piano Territoriale Paesistico del Taburno-Camposauro.

Seminativo Irriguo Arboreo è la destinazione colturale dell'area del fondo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **XXX**

**XXX - Usufrutto**

Cod. Fiscale: **XXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.923,00**

**Impianti:**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno utilizzata nel calcolo fa riferimento alla relativa superficie indicata nelle visura catastale per tipo di coltura. I prezzi sono riferiti ai Valori Fondiari Medi per la classe produttiva 3, per cui si è attribuita una variazione della superficie commerciale del 5% in aumento/diminuzione per ciascun passaggio ad una classe produttiva migliore/peggiore rispetto a quella media secondo la seguente classificazione: classe 1 = +10%; classe 2 = +5%; classe 3 = VAM; classe 4 = -5%; classe 5 = -10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Irriguo Arboreo cl. 2	sup reale lorda	3.923,00	1,05	4.119,15
		<b>3.923,00</b>		<b>4.119,15</b>

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

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Bonea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al I semestre 2022) e per il terreno ai Valori Fondiari Medi aggiornati per l'anno 2022 pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania Decreto n.139 del 07/03/2022.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'immobile identificato catastalmente al fg.11, p.lla 345, sub 5 del Comune di Bonea (BN), si considera un abitazione civile di tipo economico aventi caratteristiche simili ed in buone condizioni. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta:

Vm (valore medio di zona) = 560,00 €/mq.

Per il terreno è stato considerato il Valore Fondiario Medio relativi al tipo di coltura effettivamente riscontrata per la Zona n. 1 della provincia di Benevento per il Comune di Bonea.

Per il tipo di coltura del terreno in analisi, si è riscontrato il seguente valore medio: Seminativo Irriguo 3,80 €/mq. .



**8.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	170,00	€ 560,00	€ 95.200,00
Balcone	7,50	€ 560,00	€ 4.200,00
Balcone	0,50	€ 560,00	€ 280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.680,00
Valore corpo			€ 99.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.680,00

**B - Stalla. Fabbricati per attivita` agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.998,13.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stalla	156,70	€ 287,50	€ 45.051,25
Concimaia	9,50	€ 287,50	€ 2.731,25
Vasca raccolta liquidi	0,75	€ 287,50	€ 215,63
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.998,13
Valore corpo			€ 47.998,13
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.998,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.998,13

**C - Tettoie. Magazzini e locali di deposito [C2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**D - Terreno. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.435,41.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Irriguo Arboreo cl. 2	4.119,15	€ 3,80	€ 15.652,77
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.652,77
Estensione aumento del 5.00%			€ 782,64
Valore corpo			€ 16.435,41
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.435,41
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.435,41





**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	178,00	€ 99.680,00	€ 99.680,00
B - Stalla	Fabbricati per attività agricole [D10]	166,95	€ 47.998,13	€ 47.998,13
C - Tettoie	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
D - Terreno	agricolo	4.119,15	€ 16.435,41	€ 16.435,41

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 54.290,00

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: € 109.040,90

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Formalità
5. Documenti reperiti c/o Ufficio Tecnico del Comune di Bonea (BN)
6. Documenti reperiti c/o Ufficio Tecnico del Comune di Montesarchio (BN)
7. Computo Metrico Estimativo
8. Comunicazioni Inviata/Ricevute

Data generazione:

15-01-2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Francesco Finelli




