

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n° Gen. Rep.: 90/2020

promossa da: **FINANZA E SVILUPPO S.P.A.**
P.I. 05629551002

contro:

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Valeria PROTANO

Custode ex art. 559, co 2, c.p.c.: Dott. Diego del GIUDICE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13.04.2023**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN CIRCELLO (BN) E REINO (BN)
COSTITUENTI PIU' LOTTI

Esperto alla stima: dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P
Partita IVA: 00875080624
Studio in: Benevento – C.so G. Garibaldi n. 95
Telefono e fax: 0824 351266
Email: ing.angelozerrillo@alice.it
Pec: angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu

BENI COSTITUENTI PIU' LOTTI

PREMESSA

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: si rimanda a quanto in atti;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 - Tipologia dei beni

Terreni agricoli

1.2 - Ubicazione

CIRCELLO (BN) CAP 82020
C.da Macchia

REINO (BN) CAP 82020
C.da s.n.

1.3 - Quote e diritti reali delle esecutate

omissis p.p. per 1000/1000

1.4 - Dati catastali (Cfr. All. 2)

I beni *de quibus* risultano censiti alla competente Agenzia del Territorio in titolo alla società esecutata con le seguenti indicazioni:

COMUNE	ANNOTAZIONE N.C.T. - DATI CLASSAMENTO						DIRITTI REALI
	FG.	P.LLA	CATEG.	CL.	CONSIST. mq	R.D.	
CIRCELLO (BN)	39	68	semin.	2	6.210	€ 17,24	p.p. 1000/1000
		358	semin.	3	5.340	€ 9,65	p.p. 1000/1000
		479	semin.	3	1.159	€ 3,29	p.p. 1000/1000
	45	49	semin.	3	8.520	€ 28,60	p.p. 1000/1000
		236	semin.	3	5.757	€ 10,41	p.p. 1000/1000
	48	1	pascolo arb.	3	680	€ 0,21	p.p. 1000/1000
221		semin.	3	22.207	€ 40,14	p.p. 1000/1000	
		pascolo arb.	3	1.233	€ 0,06	p.p. 1000/1000	
REINO (BN)	6	64	pascolo	2	5	€ 0,01	p.p. 1000/1000
		65	semin.	2	2.150	€ 5,00	p.p. 1000/1000
		66	semin.	2	2.530	€ 5,88	p.p. 1000/1000
		88	semin.	3	4.250	€ 6,58	p.p. 1000/1000
		90	semin.	3	2.000	€ 3,10	p.p. 1000/1000

1.5 - Informazioni sulla conformità catastale (art. 173 bis n.1, disp. att. c.p.c.)

Il censimento è conforme.

1.5.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

Non necessaria.

1.5.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Non vi sono oneri da quantificare.

2. - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) e da quella allegata alla presente relazione, acquisita nel corso delle indagini (**Cfr. All. 5**), risulta che:

alla omissis - i beni pignorati sono così pervenuti:

A) i terreni in Circello: fg. 39 mappale 479 di 1.159 mq

fg. 45 mappale 236 di 5.757 mq

fg. 48 mappale 1 di 680 mq

fg. 48 mappale 221 di 23.440 mq

per la piena proprietà dell'intero

con atto per Notar F. lazeolla del 03.03.2017, rep. n. 94400 - trascritto il 17.03.2017 ai nn. 2122 RP e 2670 RG

- da omissis → il fondo fg. 45, p.lla 236
- da omissis } → il fondo fg. 48, p.lla 221
- da omissis } → il fondo fg. 48, p.lla 1
- omissis → il fondo fg. 39, p.lla 479

B) il terreno in Circello: fg. 39 mappale 358 di 3.540 mq

per la piena proprietà dell'intero

con atto per Notar G. Laurini del 22.03.2019, rep. n. 461 - trascritto il 01.04.2019 ai nn. 3021 RP e 3619 RG

da omissis.

C) il terreno in Circello: fg. 45 mappale 49 di 8.520 mq

per la piena proprietà dell'intero

con atto per Notar G. Laurini del 22.03.2019, rep. n. 461 - trascritto il 01.04.2019 ai nn. 3022 RP e 3620 RG
da omissis.

**D) il terreno in Circello: fg. 39 mappale 68 di 6.210
mq i terreni in Reino: fg. 6 mappale 64 di 50
mq**

fg. 6 mappale 65 di 2.150 mq

fg. 6 mappale 66 di 2.530 mq

fg. 6 mappale 88 di 4.250 mq

fg. 6 mappale 90 di 2.000 mq

per la piena proprietà dell'intero

con atto per Notar G. Laurini del 22.03.2019, rep. n. 462 - trascritto il 04.04.2019 ai nn. 3370 RP e 3992 RG
da omissis

3. - ACCERTAMENTO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SINO AL PRIMO ATTO UTILE

Dagli ulteriori accertamenti è, poi, emerso che:

- **il fondo in Circello (BN) fg. 45, p.IIa 236** pervenne a omissis per la piena proprietà dell'intero con atto Notar. T. Caruso del 17.04.1980, rep. 81, trascritto il 05.05.1980 ai nn. 4130 RP e 4443 RG - da omissis e per riunione di usufrutto di omissis;
- **il fondo in Circello (BN) fg. 48, p.IIa 221** pervenne a omissis - giusta l'atto di divisione per Notar L. Delli Veneri del 11.07.1997, rep. n. 41609, trascritto in data 25.07.1997 ai nn. 6081 RP e 6972 RG - da omissis;
- **il fondo in Circello (BN) fg. 48, p.IIa 1** pervenne a omissis - giusta l'atto di compravendita per Notar L. Delli Veneri del 13.10.1995, rep. n. 38931, trascritto in data 03.11.1995 ai nn. 8315 RP e 9710 RG - da omissis;
- **il fondo in Circello (BN) fg. 39, p.IIa 479** pervenne a omissis giusta l'atto di donazione accettata a rogito Notar G. Iannella del 15.10.2010, rep. n. 34355, trascritto il 2.11.2010 ai nn. 8965 RP e 12278 RG - da omissis, divenuto proprietario in virtù di atto di donazione accettata a rogito Notar L. Delli Veneri del 09.11.1984, rep. n. 17790, trascritto il 17.11.1984 ai nn. 9550 RP e 10522 RP, da omissis;
- **il fondo in Circello (BN) fg. 39 mappale 358** è pervenuto a omissis, in virtù di cessione di diritti a rogito Notar G. Iannella del 08.08.2016 - rep. n. 47315 - trascritto in data 11.08.2016 ai nn. 6845 RP e 8420 RG - da omissis, cui era pervenuto con atto di compravendita per Notar L. Delli Veneri del 26.01.1979 - rep. n. 12665 - trascritto in data 01.02.1979 ai nn. 1061 RP e 1139 RG;

- **il fondo in Circello (BN) fg. 45 mappale 49** è pervenuto a omissis in virtù di successione testamentaria di omissis, denuncia n. 279 - Vol. 9990 - trascritta il 24.03.2016 ai nn. 2356 RP e 2898 RG (non seguita da atto di accettazione di eredità) cui, a sua volta, era pervenuto in virtù di atti anteriori al 24.07.1957 e non più disponibili presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Benevento;
- **il fondo in Circello (BN) fg. 39 mappale 68 e i fondi in Reino (BN) fg. 6, mappali nn. 64, 65, 66, 88 e 90**, sono pervenuti al solo omissis - in regime di comunione legale con omissis - con atto di compravendita per G. Iannella del 18.10.2017 - rep. n. 49850 - trascritto il 27.10.2017 ai nn. 8247 RP e 10275 RG - da omissis divenute, a loro volta, comproprietarie in virtù di successione legittima di omissis, denuncia 1917 - Vol. 9990 - trascritta in data 25.01.2017 ai nn. 661 RP e 786 RG e successiva accettazione tacita di eredità a rogito Notar G. Iannella del 18.10.2017 - rep. n. 49850 - trascritta il 27.10.2017 ai nn. 8246 RP e 10274 RG - cui, a sua volta, i beni erano pervenuti, in piena proprietà dell'intero, con atto di donazione accettata a rogito Notar F. Iazeolla - rep. n. 5562 - trascritto il 02.11.1995 ai nn. 8273 RP e 9658 RG (annotazione in data 30.03.2018 al n. 320 rp di opposizione a donazione; annotazione in data 30.03.2018 al n. 2807 rp di opposizione a donazione).

5. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEI BENI

5.1.1 - Elenco Formalità

Con riferimento alla società esecutata, all'Ufficio Pubblicità di Benevento, sono - oggi - rilevabili le seguenti formalità (**Cfr. Al. 5**):

TRASCRIZIONI A FAVORE

5.1.1.1 - Trascrizione del 20.01.2014 ai nn. 917 R.G. e 718 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio R. IANNELLA rep. n. 248/226 del 07.01.2014

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili in Circello - Colle Sannita - Reino - San Marco dei Cavoti

5.1.1.2 - Trascrizione del 17.04.2014 ai nn. 4072 R.G. e 3350 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio F. IAZEOLLA rep. n. 91081/20291 del 19.03.2014

COMPRAVENDITA

Immobili in Circello (BN) - Colle Sannita (BN)

5.1.1.3 - Trascrizione del 17.03.2017 ai nn. 2670 R.G. e 2122 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio F. IAZEOLLA rep. n. 94400/22353 del 03.03.2017

COMPRAVENDITA

Immobili in Circello (BN) - Fg. 39 p.la 479 - Fg. 45 p.la 236 - Fg. 48 p.la 1 e 221

5.1.1.4 - Trascrizione del 01.04.2019 ai nn. 3619 R.G. e 3021 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio G. LAURINI rep. n. 461/320 del 22.03.2019

COMPRAVENDITA

Immobili in Circello (BN) -

5.1.1.5 - Trascrizione del 01.04.2019 ai nn. 3620 R.G. e 3022 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio G. LAURINI rep. n. 461/320 del 22.03.2019

COMPRAVENDITA

Immobili in Circello (BN) - Fg. 39 p.la 358 - Fg. 45 p.la 49

5.1.1.6 - Trascrizione del 01.04.2019 ai nn. 3621 R.G. e 3023 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio G. LAURINI rep. n. 462/321 del 22.03.2019

COMPRAVENDITA

Immobili in Circello (BN) - Fg. 39 p.la 68

Immobili in Reino (BN) - Fg. 6 p.la 64, 65, 66, 88, 90

5.1.1.7 - Rettifica a Trascrizione del 04.04.2019 ai nn. 3992 R.G. e 3370 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio G. LAURINI rep. n. 462/321 del 22.03.2019

COMPRAVENDITA

Immobili in Circello - Reino (BN)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3023 del 2019

5.1.1.8 - Trascrizione del 06.07.2022 ai nn. 7212 R.G. e 5990 R.P.

P. U.: Notaio G. SANTOMAURO rep. n. 11619/8983 del 29.06.2022

COMPRAVENDITA

Immobili in Campolattaro (BN)

5.1.1.9 - Trascrizione del 11.10.2022 ai nn. 10739 R.G. e 8862 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio M. GRAZIANO rep. n. 1122/943 del 21.09.2022

COMPRAVENDITA

Immobili in Reino (BN)

TRASCRIZIONI CONTRO

5.1.1.10 - Trascrizione del 10.10.2014 ai nn. 9414 R.G. e 7868 R.P.

P. U. tribunale di Benevento: rep. n. 4145 del 08.09.2014

Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione

Immobili in Circello - Colle Sannita - Reino - San Marco dei Cavoti (BN)

5.1.1.11 - Trascrizione del 03.09.2020 ai nn. 6843 R.G. e 5193 R.P.

Pubblico Ufficiale Giudiziario: rep. n. 3159 del 13.08.2020

Atto esecutivo cautelare: Verbale di pignoramento immobili

Immobili in Circello - Reino (BN)

ISCRIZIONE CONTRO

5.2.1.12 - Iscrizione del 01.04.2019 ai nn. 3623 R.G. e 246 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio G. LAURINI rep. n. 462/321 del 22.03.2019

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Soggetto debitore - Immobili in Circello - Reino (BN).

5.3 - Altri oneri giuridici cancellabili a cura e spese della procedura

Non vi sono da segnalare ulteriori oneri o vincoli cancellabili dalla procedura, oltre quelli innanzi elencati.

5.4 - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili dalla procedura che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzione matrimoniale: ----
- Diritti di prelazione coeredi (art. 722 c.c.) : ----

5.5 - Vincoli sui beni ed altri diritti di prelazione

5.5.1 - Vincoli di prelazione dello Stato - D. Lgs. 42/2004: ----

5.5.2 - Servitù prediali: ----

5.5.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature):

Non risultano trascritti atti di asservimento a carico dei terreni oggetto di procedura ex L.R. 14/82 e ss.mm.ii. (cfr. All. 5 - Elenco formalità Pregiudizievoli)

5.5.4 - Vincoli di inedificabilità imposti ex lege: ----

5.5.5 - Vincoli ambientali che limitano lo *jus aedificandi*:
Paesistico-Ambientale (Cfr. All. 3.1- 3.2)

5.5.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: ---

5.6.7 - Usi civici e livelli: ----

5.5.8 - Diritti di prelazione per i fondi rustici (ex art. 8, comma 2, L. 59/65): ---

5.5.9 - Ulteriori avvertenze: **nessuna**

6. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 - Spese di gestione condominiale: ----

6.2 - Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: ----

6.3 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

6.4 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ----

6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica

- Attestazione Prestazione Energetica (APE): ---
- Indice di prestazione energetica (IPE): ---

7. - STATO di POSSESSO

I beni staggiti sono nella disponibilità della esecutata.

Dalle ispezioni effettuate presso il competente Dipartimento Provinciale delle Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano registrati o trascritti contratti di locazione a terzi.

8. - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLE ZONE IN CUI SONO UBICATI I BENI

8.1 - Beni in Circello (BN)

Sono ubicati in una zona a destinazione agricola, denominata contrada Macchia, distante tra i 5 km e i 10 Km dal centro abitato e facilmente raggiungibile tramite la S.S. 212 del Val Fortore.

8.2 - Beni in Reino BN)

Sono ubicati in una zona agricola limitrofa a quella del Comune di Circello e, quindi, anch'essi facilmente raggiungibili dal centro di Reino tramite la S.S. 212 e una via vicinale anonima.

9. - INQUADRAMENTO URBANISTICO (art. 173 quater, disp. att. c.p.c.)

9.1 - Beni in Circello (BN)

Ricadono in zona E2 (*seminativi e colture legnose agrarie*) del vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana Alto Tammaro prot. n. 4455 del 24.10.1989 (**Cfr. All. 3.2: Certificato di Destinazione Urbanistica**).

In questa zona sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e ristrutturazione, anche quelli di nuova costruzione, per scopi agricoli, nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

- If (indice di fabbricabilità per residenze) = 0,03 mc/mq;
- If (indice di fabbricabilità pertinenze) = 0,09 mc/mq;
- H max (altezza massima) = 8,00 m
- De (distanza minima dalla costruzioni) = 10 m
- Dc (distanza minima dai confini) = 5 m
- Ds (distanza dalle strade) = come da Codice della Strada.

9.1.1 - Vincoli

Va rilevato che i fondi, fg. 39 p.lle 68, 358, 479 e Fg. 45 p.lla 236 ricadono in ambito paesistico-ambientale del Regio Tratturo.

In tale ambito sono ammessi interventi edilizi previo parere della Sovrintendenza dei Beni Ambientali e Archeologici di Salerno.

9.2 - Beni in Reino (BN) - Fg 6, p.lle 64, 65, 66, 88 e 90

Ricadono in zona E (agricola) del vigente P.R.G. - dove sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente, nonché, nuove costruzioni sulla base dei consueti indici edilizi (**Cfr. All. 3.2: Certificato di Destinazione Urbanistica**):

- If (indice di fabbricabilità per residenze) = 0,03 mc/mq;
- If (indice di fabbricabilità pertinenze) = 0,10 mc/mq;
- De (distanza minima dalle costruzioni) = 10 m
- Dc (distanza minima dai confini) = 5 m
- Ds (distanza dalle strade) = come da Codice della Strada.

9.2.1 - Vincoli

Va rilevato che il terreno identificato dal mappale 64 e parte di quelli distinti dai mappali 65 e 66 sono assoggettati alla fascia di rispetto **E1 di P.R.G. (Verde di rispetto stradale)**.

9.3 - SINTESI DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE

- Periferiche, a destinazione agricola
- Distanti tra i 5 e i 10 Km dai centri abitati
- Con buona/mediocre accessibilità
- Soggette, in parte, al vincolo Paesistico-Ambientale del Regio Tratturo (art. 24 N.d.A. del P.R.G. di Circello) e, in parte, a Verde di Rispetto Stradale (P.R.G. di Reino).

10. - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI (Cfr. All. 4: Rilievo fotografico)

Oggetto di procedura, come accennato, sono i terreni agricoli ubicati nei Comuni di Circello e Reino, utilizzati per scopi agricoli e zootecnici dalla esecutata, omissis.

10.1 - TERRENI SITI NEL COMUNE DI CIRCELLO

10.1.1 - Fg. 39 mappali 68, 358 e 479

Terreni limitrofi e/o vicini fra loro, ubicati alla c.da Macchia, aventi estensione complessiva di **12.709 mq catastali**, ricadenti in Zona E2 di P.R.G e in ambito Paesistico-Ambientale del Regio Tratturo, in cui gli interventi edilizi sono soggetti al

preventivo parere della Soprintendenza dei Beni Archeologici di Salerno (art. 24 N.d.A. P.R.G. - **Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica**).

Nello specifico:

- **il fondo fg. 39 mappale 68**

ha una superficie catastale di 6.210 mq, una forma pressoché regolare, una giacitura per lo più pianeggiante, risulta coltivato a seminativo e confina:

- a Est con la S.S. 212 da cui ha accesso diretto;
- a Ovest con l'altro fondo pignorato, distinto dalla p.lla 358;
- a Sud con terreno identificato dal mappale 360, non oggetto di procedura;

- **il fondo fg. 39 mappale 358**

ha una superficie catastale di 5.340 mq, una sagoma irregolare, una giacitura debolmente acclive verso Ovest, risulta coltivato a seminativo e confina:

- a Est con il terreno pignorato prima descritto;
- a Ovest e a Sud con terreni non oggetto di procedura, rispettivamente distinti dai mappali 357 e 360 dello stesso foglio 39;

- **il fondo fg. 39 mappale 479**

ha una superficie catastale di 1.159 mq, una forma regolare, una giacitura pianeggiante, è coltivato a seminativo ma risulta **intercluso**, perchè ogni lato confina con terreni non oggetto di procedura.

10.1.2 - Fg. 45 mappali 49 e 236

Terreni non attigui né vicini, aventi estensione complessiva di **14.277 mq catastali**, ricadenti in Zona E2 di P.R.G.

Nello specifico:

- **il fondo fg. 45 mappale 49**

ha una superficie catastale di 8.520 mq, una forma irregolare, una giacitura non pianeggiante, è qualificato seminativo e confina:

- a Sud con una via vicinale, larga poco più di 2 metri, che si diparte da una rotabile nota come c.da Macchia;
- a Est con alveo torrentizio (vallone vicinale);
- a Nord e a Ovest con terreni non oggetto di procedura;

- **il fondo fg. 45 mappale 236**

ricade nell'ambito paesistico-ambientale del Regio Tratturo (dove gli interventi edilizi sono soggetti al preventivo parere della Soprintendenza di Salerno (art. 24 N.d.A. P.R.G. - **Cfr. certificato di Destinazione urbanistica**);

ha una superficie catastale di 5.757 mq, una forma pressoché regolare, una giacitura declive verso Ovest, è qualificato seminativo e confina:

- a Est con Strada Comunale Beneventana da cui ha accesso diretto;
- per i rimanenti lati con altri terreni non oggetto di procedura;

10.1.3 - Fg. 48 mappali 1 e 221

Terreni attigui, aventi estensione complessiva di **24.120 mq catastali**, ricadenti in Zona E2 di P.R.G. - accessibili dalla Strada Comunale Beneventana mediante una strada privata, sterrata, larga 3 metri, posta tra le particelle n. 262, 222, 223 e 248 dello stesso Fg. 48, non oggetto di procedura - per servitù di passaggio costituita con l'atto di divisione a rogito Notar Michele Delli Veneri del 11.07.1997 - Cfr. Sezione D - Trascrizione del 17.03.2017 ai nn. 2122 RP e 2670 RG - Cfr. All. 6: Nota ispezione prot. BN 508/2023).

Nello specifico:

- **il fondo fg. 48 mappale 1**

ha una superficie di 680 mq, una forma irregolare, una giacitura declive a Ovest verso un alveo torrentizio (vallone vicinale), risulta qualificato pascolo arborato e confina a Ovest con il predetto canale naturale, a Est con l'altro terreno pignorato (p.lla 221) e, per i rimanenti lati, con fondi non oggetto di procedura.

- **il fondo fg. 48 mappale 221**

ha una superficie di 23.440 mq, una forma irregolare, una giacitura declive a Ovest, risulta qualificato seminativo per una porzione di 22.207 mq (AA) e pascolo arborato per una porzione di 1.233 mq (AB), è attiguo all'altro fondo pignorato (p.lla 1) e confina, per i rimanenti lati, con terreni non oggetto di procedura su cui grava servitù di passaggio costituita con atto trascritto.

10.2 TERRENI - SITI NEL COMUNE DI REINO

Terreni limitrofi e/o vicini fra loro, aventi estensione complessiva di **10.935 mq catastali**, ricadenti in Zona E di P.R.G.

11.2.1 - Fg. 6 mappali 64, 65, 66

- **il cespite fg. 6 mappale 64** è un'area relitta di circa 5 mq, posta a confine con la S.S. 212 interamente compresa nella fascia E1 (Verde di rispetto stradale) del vigente P.R.G.

- **I fondi Fg. 6 mappali 65 e 66** sono strisce limitrofe coltivate a seminativo, aventi superficie complessiva di 4.680 mq e giacitura declive verso Est; confinanti a monte con S.S. 212 e a valle con via vicinale; ricadenti, in parte, nella fascia E1 del vigente P.R.G. (Verde di rispetto stradale).

10.2.2 - Fg. 6 mappali 88 e 90

Sono strisce di terreno limitrofe coltivate a seminativo, aventi superficie complessiva di 6.250 mq, giacitura declive verso Est e confinanti a Ovest con via vicinale da cui hanno accesso.

11. - CONSISTENZA COMPLESSIVA DEI TERRENI

La consistenza catastale complessiva dei terreni, rilevabile dalla documentazione acquisita all’Agenzia del Territorio di Benevento (**Cfr. All. 2**) - è di **62.041 mq** - come di seguito suddivisa in relazione alla localizzazione e qualità:

	Circello (BN)	Reino (BN)
Fondi a seminativo:	mq 49.193	mq 10.930
fondi a pascolo arborato:	<u>mq 1.913</u>	<u>mq 5</u>
	mq 51.106	mq 10.935

12. - CONDIZIONI GENERALI DEI BENI (Cfr. All. 4: Rilievo fotografico)

I terreni non risultano in stato di abbandono e, per la gran parte, sono coltivati.

13. - PRATICHE EDILIZIE

Dalle note rilasciate dai Responsabili del Servizio dei Comuni di Circello e Reino (**Cfr. All. 3.1- 3.2**) emerge quanto segue.

Terreni in Circello

- Permesso di Costruire n. 9/2018 in titolo alla omissis nella persona dell’amministratore unico omissis per la realizzazione sul fondo pignorato - **Fg. 48 p.IIa 221** - di un “capannone per l’allevamento di suini con vasca di accumulo liquami e pista di servizio”.

A tal riguardo, il Responsabile dell’Area Tecnica - Edilizia Privata - con nota PEC del 23.01.2023 - ha, però, comunicato che i lavori relativi alla realizzazione del manufatto suindicato non sono iniziati e che la ditta non ha

inoltrato istanza di proroga del provvedimento rilasciato; di talché - per la realizzazione del capannone in argomento - dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di Costruire.

Terreni in Reino

Attualmente non risultano oggetto:

- di autorizzazioni o permessi di costruire per realizzazioni di manufatti, costruzioni e opere di sistemazione agricole in genere;
- di atti di asservimento o di cessione;
- di procedimenti espropriativi.

14. - FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione della ubicazione e delle caratteristiche dei beni staggiti in precedenza descritte, si è ritenuto opportuno prevedere, ai fini della vendita, 3 lotti come di seguito costituiti.

14.1 - LOTTO 1

Terreni agricoli in Circello (BN) - alla località Macchia - fg. 39 p.lle 68, 358 e 479, per complessivi **12.709 mq catastali**, coltivati a seminativo, ricadenti in zona E2 di P.R.G. e in ambito paesistico-ambientale del Regio Tratturo; nello specifico:

- p.la 68, di 6.210 mq, con accesso diretto dalla S.S. 212;
- p.la 358, di 5.340 mq, limitrofa alla precedente;
- p.la 479, di 1.159 mq catastali, **interclusa**.

14.2 - LOTTO 2

14.2.1 Terreni agricoli in Circello (BN) - alla località Macchia - fg. 45 p.lle 49 e 236, per complessivi **14.277 mq catastali**, qualificati seminativo, non attigui, ricadenti in zona E2 di P.R.G. - in particolare:

- p.la 49, di 8.520 mq, con accesso da via vicinale che si diparte dalla rotabile c.da Macchia;
- p.la 236, di 5.757 mq, con accesso diretto dalla Via Comunale Beneventana, ricadente in ambito paesistico ambientale del Regio Tratturo.

14.2.2 Terreni agricoli in Circello (BN) - alla località Macchia - fg. 48 p.lle 1 e 221, per complessivi **24.120 mq catastali**, attigui, qualificati prevalentemente seminativo e in minima parte pascolo arborato; ricadenti in zona E2 di P.R.G. - accessibili dalla via pubblica mediante una strada privata, sterrata, posta tra i fondi distinti dalle p.lle 262, 222, 223 e 248 dello stesso Fg. 48, non oggetto di

procedura, per servitù di passaggio costituita con atto trascritto; e precisamente **(Cfr. All. 6; Ispezione ipotecaria - Quadro D)**:

- p.lla 1, di 680 mq, qualificata pascolo arborato, confinante con alveo torrentizio o vallone vicinale e altro terreno pignorato (mappale 221);
- p.lla 221, di 23.440 mq, con porzioni di 22.207 mq qualificata seminativo e di 1.233 mq qualificata pascolo arborato, interessata da intervento edilizio per la realizzazione di un capannone per l'allevamento di suini e accessori, giusto P.d.C. n. 9/2018; intervento - a oggi - non ancora attuato.

14.3 - LOTTO 3

Terreni agricoli in Reino (BN) - fg. 6 p.lle, 64, 65, 66, 88 e 90, per complessivi 10.935 mq catastali, qualificati prevalentemente seminativo, ricadenti in zona E di P.R.G. - in particolare:

- p.lla 64, di 5 mq, area relitta a margine della S.S. 212, ricadente per intero in fascia E1 di P.R.G. (Verde di rispetto stradale);
- p.lle 65 e 66, strisce attigue di complessivi 4.680 mq, con accesso diretto dalla S.S. 212 e ricadenti parzialmente in fascia E1 di PRG;
- p.lle 88 e 90, strisce attigue di complessivi 6.250 mq, con accesso diretto da una via vicinale che si diparte dalla predetta S.S. 212.

15. - VALUTAZIONE DEI BENI

15.1 - CRITERIO E METODO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello del "*valore di mercato*" con metodo **sintetico** o comparativo, basato sul raffronto diretto dei beni da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e di prezzo noto. Pertanto, sono state svolte indagini di mercato allo scopo di reperire atti di trasferimento di beni analoghi e anche offerte di vendita pubblicate da agenzie immobiliari, potendo costituire anche quest'ultime un utile riferimento.

I dati ottenuti, riepilogati nel seguente prospetto, si basano sulle principali caratteristiche: ubicazione; estensione; forma; giacitura; fertilità.

Essi sono stati analizzati e confrontati con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Valori Agricoli Medi).

15.2- Fonti d'informazione

Fonti dirette: Imprenditori agricoli e professionisti locali; Agenzie immobiliari;

Fonti indirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Listini Provinciali.

TABELLA RIPEILOGATIVA

COMUNI	QUALITA'	FONTI DIRETTE		FONTI INDIRETTE		
				V.A.M. (2019)	LISTINO PROVINCIALE (2020)	
		min (€/mq)	max (€/mq)	(€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)
Circello (BN)	seminativi	1,00	2,50	1,05	0,80	1,70
	pascolo arb.	0,50	0,60	0,59		
Reino (BN)	seminativi	1,00	3,00	1,17	0,80	2,00
	pascolo arb.	0,50	0,70	0,66		

Ai fini della stima si è fatto riferimento ai dati ottenuti da *fonti dirette*, senz'altro più coerenti di quelli pubblicati dall'O.M.I. - relativi all'anno 2019 e non ancora aggiornati.

15.3.1 - Stima del Lotto 1: Terreni agricoli in Circello (BN)

fg. 39 - p.lle 68, 358, 479

A) I fondi fg. 39 p.lle 68 e 358 sono attigui, hanno accesso dalla S.S. 212 e presentano buona estensione, forma normale, giacitura con debole pendenza, fertilità ordinaria; sicché, per essi, può ritenersi congruo un valore unitario di 2,00 €/mq; e, quindi, complessivamente di:

$$V_t = m_q 11.550 \times 2,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 23.100$$

B) Il fondo fg. 39 p.la 479 presenta discreta estensione, forma regolare, giacitura pressoché pianeggiante e fertilità ordinaria, **ma risulta intercluso e, per accedervi, dovrà costituirsi servitù di passaggio.**

Il percorso meno gravoso per i fondi serventi è quello lungo circa 30 metri e largo 3 metri, individuato lungo i confini delle particelle 357 e 359 del fg. 39, non oggetto di procedura, come mostrato dalla seguente immagine (linea blu).

L'aggiudicatario, pertanto, potrà trovarsi nella condizione di dover corrispondere un'indennità (ex artt. 1032 e 1053 cc) stimata in € 1.600 con la seguente generica relazione:

$$I = Va + (Imp/i) + K + Fp + Vs(i) + D$$

dove:

Va = Valore dell'area occupata dalla strada = m 30 x m 3 x 2 €/mq ≈ € 200

Imp = Imposte relative all'area occupata = 2% → € 0,50

i = saggio di sconto corrente = 5% → € 72

K = opere e oneri di sorveglianza (non determinabili nella fattispecie);

Fp = valore frutti pendenti andati perduti (non determinabili nella fattispecie);

Vs = costo strada sterrata = mq 90 x 15 €/mq ≈ € 1.300

D = danni causati dalla realizzazione della strada (non computabili nella fattispecie);
[salvo spese giudiziarie per comportamento ostruzionistico del proprietario dei fondi
serventi e determinate da eventuale vertenza].



In definitiva:

Valore del suolo → Vt = mq 1.159 x 2,00 €/mq = € 2.300

a detrarre indennità per passaggio forzoso = - € 1.600

Vtr = valore del suolo ridotto = € 700

TOTALE LOTTO 1 (A+B) = € 23.800

oooooo

15.3.2 - Stima del Lotto 2: Terreni agricoli in Circello (BN)

fg. 45 - p.lla 49 e 236

fg. 48 - p.lla 1 e 221

A) Il fondo fg. 45 - p.lla 49 ha accesso diretto da una via vicinale e presenta buona estensione, forma pressoché regolare, giacitura non pianeggiante, fertilità ordinaria; sicché, per esso può ritenersi congruo un prezzo unitario di 2,00 €/mq; e, quindi, complessivamente di:

$$V_t = \text{mq } 8.520 \times 2,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 17.000$$

B) Il fondo fg. 45 - p.lla 236 ha accesso diretto da via comunale e presenta estensione normale, forma regolare, giacitura con pendenza maggiore del 5%, fertilità ordinaria; sicché, per esso, può ritenersi congruo un prezzo unitario di 2,00 €/mq; e, quindi, di:

$$V_t = \text{mq } 5.757 \times 2,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 11.500$$

C) I fondi Fg. 48 - p.lla 1 e 221 hanno accesso dalla via pubblica tramite strada privata, larga 3 metri, insistente su fondi non oggetto di procedura e su cui grava servitù di passaggio costituita con atto trascritto; e presentano ottima estensione, forma pressoché regolare, con pendenza superiore al 5%, fertilità normale. Per le porzioni a seminativo può ritenersi congruo un prezzo unitario di 2,00 €/mq, mentre per quelle a pascolo arborato un prezzo di 0,60 €/mq; e quindi:

$$V_{t_{\text{sem}}} = \text{mq } 22.207 \times 2,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 44.400$$

$$V_{t_{\text{pasc.}}} = \text{mq } 1.913 \times 0,60 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 1.100$$

$$\text{€ } 45.500$$

TOTALE LOTTO 2 (A+B+C) = € 74.000

15.3.3 - Stima del Lotto 3: Terreni agricoli in Reino (BN)

fg. 6 - p.lla 64, 65, 66, 88, 90

I fondi fg. 6 p.lle 65, 66, 88 e 90 hanno accesso da via pubblica (S.S. 212) sia direttamente sia tramite vicinale e presentano, nell'insieme, forma che può considerarsi regolare poiché attigui (65-66 e 88-90), giacitura con pendenza superiore al 5% e fertilità ordinaria; sicché, per essi, può ritenersi congruo un prezzo unitario di 2,00 €/mq; e, quindi, complessivamente di:

$$V_t = 10.930 \text{ mq catastali} \times 2,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 22.000$$

TOTALE LOTTO 3 € 22.000

N.B. si ritiene compresa in questo valore anche quello dell'area relitta di 5 mq (p.lla 64)

16. - RIEPILOGO

LOTTE	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	S. CATAST. (mq)	V.U. (€/mq)	PARZIALI	VALORI TOTALI
LOTTO 1	Circello (BN) c.da Macchia	Terreni agricoli attigui (seminativi)	fg. 39 - p.lle 68 e 358	11 550	2,00	€ 23 100	€ 23 800
		Terreno agricolo (seminativo) intercluso*	fg. 39 - p.lla 479	1 159		€ 700	
LOTTO 2	Circello (BN)	A) Terreno agricolo (seminativo)	fg. 45 - p.la 49	8 520	2,00	€ 17 000	€ 74 000
		B) Terreno agricolo (seminativo)	fg. 45 - p.la 236	5 757	2,00	€ 11 500	
		C) Terreno agricolo (porzione seminativo)	fg. 48 - p.la 221	22 207	2,00	€ 44 400	
		Terreni agricoli (pascolo arborato)	fg. 45 - p.lle 1 e 221 (porzione)	1 913	0,60	€ 1 150	
LOTTO 3	Reino (BN)	Terreno agricolo (pascolo) fascia verde	fg. 6 - p.la 64	5	2,00	€ 22 000	€ 22 000
		Terreni agricoli (seminativi)	fg. 6 - p.lle 65, 66, 88, 90	10 930			
				62 041			€ 119 800

N.B. (*) E' stata detratta l'indennità ex art. 1032-1053 c.c.

17. - PRECISAZIONI FINALI

Allo scopo di evitare impugnazioni ex art. 2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - è opportuno precisare sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - relativamente al cespite **intercluso** (Lotto 1, fg. 39 p.la 479) - che graveranno sull'aggiudicatario tutti gli oneri inerenti alla costituzione di una servitù di passaggio, anche se maggiori di quelli stimati e, inoltre, conseguenti a contenziosi che potranno instaurarsi con il proprietario dei fondi serventi.

Il perito stimatore

Angelo P. Zerrillo



ALLEGATI

1. VERBALE DI ACCESSO
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
 - 3.1 - C.D.U. e nota del Responsabile del Servizio del Comune di Circello
 - 3.2 - C.D.U. e nota del Responsabile del Servizio del Comune di Reino
4. RILIEVO FOTOGRAFICO
5. ELENCO FORMALITA'
6. ISPEZIONI IPOTECARIE