



TRIBUNALE DI BENEVENTO (BN)

Ufficio Esecuzione – Giudice Dell'esecuzione - : On. Dr. Michele Monteleone

Procedimento: n° 86/2021 R.G.E.

Creditore Procedente

Pec:

Tel. / Cell.: E-Mail: Pec:

Attore el. domiciliata, nel Lei studio

E-mail:

Debitore Esecutato

Pec:

Attore el. domiciliata, nel Lei studio

Avv. non costituito cod. fisc.: / P.I.:

OGGETTO:

Consulenza Tecnica di Ufficio

R.G.E. n° 86/2021
Natura del contendere
particella di terreno foglio 6
particella 68 + 18 n.c.t.

Sopralluogo fissato alla data di accettazione
incarico alla data di inizio operazioni peritali
sui luoghi dei beni pignorati alla data di
sabato 02 Dicembre 2023 alle ore 09:30
C.da Serra Mangialatte Baselice (BN)

Ai fini della composizione della lite la Parte Creditrice
promuove giudizio: <> <> e:

- che il Tribunale di Benevento, in persona del G.I., dott. Pietro Vinetti, con decreto ingiuntivo n. 1490/2019, emesso a margine del giudizio n. r.g. 4000/2019 in data 13.11.2019 e pubblicato in data 15.11.2019, notificato al debitore in data 21.11.2019, reso esecutivo per mancata opposizione ai sensi dell'art. 647 cpc con decreto del 28.01.2020, pubblicato in data 29.01.2020, munito di formula esecutiva il 12.06.2020, ingiungeva al signor già titolare della omonima ditta individuale, C.F. I di pagare, senza dilazioni, la somma complessiva di euro 31.046,19, in favore

della ricorrente, oltre interessi moratori ex d.lgs 212/2002, oltre gli ulteriori interessi legali fino al soddisfo, nonché le spese e i compensi del procedimento monitorio, liquidati in euro 286,00 per spese ed euro 700,00 per compensi, oltre spese forfettarie, Iva e Cpa, come per legge, con distrazione in favore dell'avv. _____;

- Che, nelle more, la società _____, in persona del legale rappresentante p.t., con scrittura privata del 9.12.2019, acquistava, tra gli altri, il credito che la _____ vantava nei confronti del signor _____; detto atto di cessione veniva notificato al ceduto in data 23.06.2020.

- Che il signor _____ non adempiva a quanto statuito dal Tribunale di Benevento;

- Che, dopo vari tentativi, in data 13.4.21, la società _____ in persona del legale rappresentante p.t., notificava atto di precetto al sig. _____, ingiungendo il pagamento dell'importo di euro 54.169,90 nonché euro 1.834,82 a titolo di spese e competenze legali in favore dell'avv. _____;

- Che anche il predetto atto di precetto è rimasto infruttuoso;

- Che, infatti, l'intimato, ad oggi non ha provveduto al pagamento dell'importo di euro 54.169,90 in favore della società _____ e neppure al pagamento euro 1.834,82 a titolo di spese e competenze legali in favore dell'avv. _____;

- Che è interesse della società _____, in persona del legale rappresentante p.t., signor _____ a norma dell'art. 555 c.p.c., sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti

diritti immobiliari;

Omissis.

10) Proprietà per 1/1 del fondo sito in agro di Baselice (BN) identificato in catasto al foglio 6 particella 18;

11) Proprietà per 1/1 del fondo sito in agro di Baselice (BN) identificato in catasto al foglio 6 particella 64;.

Omissis.

Ai fini della composizione della lite <> la Parte CONVENUTA
si difende in giudizio <> <>.

Omissis.

1.0. PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

IN PROSIEGUO

Premesso che il nominato c.t.u. *Angelo Russo*,

iscritto:

- Albo dei Periti Industriali Laureati Provincia di Benevento iscrizione n° 279 del 09-09-1988 -
- Consulenti Tecnici di Ufficio Settore-Sessione Civile - Tribunale di Benevento - n° 872 del 24-03-1990 -
- Specializzazione ecologica - ambientale - Regione Lazio, ai sensi Legge 21-12 1978 n° 845 del 10-07-2001 -
- Albo Periti Settore-Sessione Penale - Tribunale di Benevento - con comunicazione del 27-06-2008 -

Indirizzi:

Angelo Russo
Via IZZI n° 12
c.a.p. 82030 Apollosa (BN)

E-mail: ctangelorusso@alice.it
Tel: 0824.84.01.80
Cod. Fisc.: RSS NGL 61P26A 783T

ctangelorusso@gmail.com
fax: 0824 181 05 90
partita I.V.A.: 01 419 830 623

Pec: ctangelorusso@legalmail.it
Cell: 338.14.57.308
GPS: Lat.: 41° 06'23603 Long.: 14° 7047613

1 alla data di presa incarico, martedì 24 Novembre 2023, si fissavano l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi dei beni pignorati alla data di sabato 02 Dicembre 2023 alle ore 09:30 C.da Serra Mangialatte Baselice (BN).

Il ctu veniva autorizzato ad avvalersi della collaborazione di persone di sua fiducia sotto la sua personale direzione, e per tutti i rilievi necessari e della forza dell'ordine competente per territorio qualora se ne presentasse la necessità, a farsi assistere da collaboratori di fiducia,

e che, tutte le spese devono essere poste provvisoriamente a carico del creditore procedente, figure tecniche professionali necessarie per il compito di assistenza ai rilievi, poste sotto la personale ed esclusiva direzione del nominato Perito Stimatore, **in subordine nominare, unitamente allo scrivente, una pluralità di soggetti professionisti diversi quale Geologo, Agronomo (Per. Agrario e/o Agrotecnico) Ingegnere Ambientale, dott. Chimico, operatori specializzati, regolarmente abilitati.**

Tutto quanto necessario per rispondere ai quesiti.

2.0.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI ACCESSO

IN PROSIEGUO

Sul luogo convenuto, all'ora stabilita, si dà inizio alle operazioni peritali con la **presenza, di:**

Il delegato del Custode Dott.ssa Maria Giulia Romano

Assistente tecnico **Geometra Dott Emilio D'Alessio** con studio in via Massimo D'Azeglio n° 32 c.a.p. 82100 Benevento (Bn) e-mail: geodal@tin.it **Pec:** emilio.dalessio@geopec.it Tel./fax studio 0824 61037 cell.: 3474819087 presenziando a tutte le operazioni per assistenza alla relazione di laboratorio utilizzo di mezzo proprio compreso trasferta, vitto, spese di cancelleria per stesura relazione, per - attività di verifica dei confini frazionamenti ed eventuali accatastamenti inerente ai beni oggetto di contenzioso - assistenza tecnica costante di tutti i rilievi, assistente alla stesura di relazione tecnica analitica e dettagliata della ctu.

Assistete tecnico dell'Agrotecnico (*fatto salvo altro professionista*) **Per. Giorgio del Grosso** – studio alla C.da Marcandindoli n. 2 cap 82024 Colle sannita Bn cell. 3479041905 e-mail delgrossogiorgio@gmail.com presenziando a tutte le operazioni ai fini di aiuto ai rilievi trigonometrici e di individuazione dei beni oggetto di contenzioso, utilizzo di mezzo proprio compreso trasferta, vitto, spese di cancelleria per stesura relazione.

18 Lo scrivente ancor prima di dare inizio alle prime operazioni peritali inviava comunicazione/richiesta al Comune di Baselice, così come segue:

Spett.le:

Al Sig. Sindaco del Comune di Baselice (Bn)
Comune di Baselice Via Santa Maria 83 82020 Baselice BN
Cen. 0824 968066 Fax 0824 968513- Pec [uff. tecnico:](mailto:uff.tecnico@comune.baselice@asmepec.it)
tecnico.baselice@asmepec.it
PEC: comune.baselice@asmepec.it

Oggetto:

- **RICHIESTA URGENTE - di documenti integrali di:** visure catastali [catasto terreni e catasto fabbricati], anche storiche, stato topo-planimetrico, SCIA e/o DIA, progetti, concessioni edilizie, eventuali condoni edilizi, sanatorie, agibilità, destinazione d'uso ecc. ecc. di tutti i beni in seguito elencati siti nel Comune di Baselice (Bn) - unitamente ad almeno tre confini - entro giorni 5.

Creditore Procedente

Pec: _____ Debitore Esecutato

Pec: _____

Premesso che in data 13 ottobre 2023, dall'On. Presidente Dr. *Michele Monteleone*, nominava Consulente Tecnico di Ufficio, Per. Ind. *Angelo Russo* nato a Benevento il 28.09.1961, residente alla via IZZI n° 80 c.a.p. 82030 Apollosa (Bn), Cell.: 338 1457308 - Pec: ctangelorusso@legalmail.it per la esecuzione in epigrafe. Lo scrivente Per. Ind. *Angelo Russo* **CHIEDE** al Sig. Sindaco del Comune di Baselice (Bn) - (*Ufficio Tecnico*) – di produrre così come **autorizzato a ricevere presso tutti gli uffici pubblici e privati, a titolo gratuito, tutta la documentazione inerente alla causa in epigrafe:**

A. Visure catastali [catasto terreni e catasto fabbricati], visure storiche, visure ipotecarie, stato topo-planimetrico, schizzi planimetrici, certificato di destinazione urbanistica, atti di provenienza, successioni, tutta la documentazione urbanistica relativa ai fabbricati in oggetto, nonché il rilascio di un attestato dal quale si evincono i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei suddetti terreni, fabbricati, capannoni, opificio, cave, fatto salvo altro. Progetti, concessioni edilizie, scia e/o dia, eventuali condoni edilizi – integrali -, sanatorie, agibilità, abitabilità, destinazione d'uso, certificazione energetica. Contratti di affitto anche quando intestati a terzi e/o a familiare/coniuge. Eventuali note, diffide, ordinanze, rapporti di servizio, compreso eventuali produzioni fotografiche e/o video riprese. Copie di eventuali contributi regionali/statali, fascicolo aziendale (*copia contributi/progetto Agea*), fatto salvo altro. La documentazione integrale deve essere prodotta in copia conforme all'originale e su formato digitale **PENNETTA USB**, in formato **PDF** e **JPEG**.

B. Comune di Baselice (Bn), producendo almeno tre confini di tutte altre particelle di seguito riportate e assolutamente confinanti con i beni oggetto di esecuzione immobiliare; così come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione:

C. Tutta la documentazione **integrale** deve essere prodotta entro giorni 5 a far data dalla presente richiesta, **in copia conforme all'originale** e su formato digitale **su PENNETTA USB**, in formato **PDF** e formato **JPEG**.

1) Proprietà per 1/1 del fondo sito in agro di Baselice (BN) identificato in catasto al **foglio 6 particella 18;**

2) Proprietà per 1/1 del fondo sito in agro di Baselice (BN) identificato in catasto al foglio 6 particella 64:

D . Tutta la documentazione **integrale, come sopra richiesta**, deve essere prodotta entro giorni 5, considerata la imminente data di accesso, a far data dalla presente richiesta, **in copia conforme all'originale** e su formato digitale su PENNETTA USB, in formato PDF e formato JPEG.

E . Si comunica, come per Legge, **è assolutamente vietato divulgare informazioni** del procedimento in epigrafe a terzi e/o chi che sia, se non autorizzati.

Per qualsiasi ulteriore informazioni e, per il ritiro di tutto quanto richiesto, contattare per vie brevi al cell. 3381457308:

Angelo Russo
Via 221 n° 80
c.4 p. 82030 Apollosa (BN)

fax: 0824 840180
Cellulare: 338 14 57 308
Cod. Fisc.: F55162L91P28A783T

E-mail: ctuangelorusso@gmail.com
Pec: ctangelorusso@legalmail.it
partita/V.A. 01 419830 623

Tutto quanto è necessario per l'espletamento dell'incarico assegnato. **Apollosa (Bn) li, lunedì 06 Novembre 2023**

Ricevuta di accettazione

Il giorno 06/11/2023 alle ore 21:00:38 (+0100) il messaggio "Invio per posta elettronica: Richiesta documenti c. Baselice Bn RGE 86.2021 Tr Benevento" proveniente da "ctangelorusso@legalmail.it" ed indirizzato a:

comune.baselice@asmepec.it ("posta certificata")

tecnico.baselice@asmepec.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato. **Identificativo messaggio:**
627E1658.0050A3CC.A6390B2B.3AD481F5.posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/11/2023 alle ore 21:00:42 (+0100) il messaggio "Invio per posta elettronica: Richiesta documenti c. Baselice Bn RGE 86.2021 Tr Benevento" proveniente da "ctangelorusso@legalmail.it" ed indirizzato a "tecnico.baselice@asmepec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Identificativo messaggio:

627E1658.0050A3CC.A6390B2B.3AD481F5.posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/11/2023 alle ore 21:00:40 (+0100) il messaggio "Invio per posta elettronica: Richiesta documenti c. Baselice Bn RGE 86.2021 Tr Benevento" proveniente da "ctangelorusso@legalmail.it" ed indirizzato a "comune.baselice@asmepec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Identificativo messaggio:

627E1658.0050A3CC.A6390B2B.3AD481F5.posta-certificata@legalmail.it

-----Messaggio originale----- Da: comune.baselice@asmepec.it <comune.baselice@asmepec.it> Inviato: martedì 7 novembre 2023 14:32 A: CT Angelo Russo ctangelorusso@legalmail.it Oggetto: R: Invio per posta elettronica: Richiesta documenti c. Baselice Bn RGE 86.2021 Tr Benevento

Comune di Baselice, con la presente le notificiamo che in data 07-11-2023 la sua email avente oggetto 'Invio per posta elettronica: Richiesta documenti c. Baselice Bn RGE 86.2021 Tr Benevento' è stata protocollata con numero 10733.

Questo è un messaggio generato in automatico dal sistema informativo, si prega di non rispondere.

19 Certificato di destinazione urbanistica:



COMUNE DI BASELICE

(Prov. di Benevento)

SERVIZIO TECNICO

Via Santa Maria – 82020 Baselice (BN) - Part. IVA 00071920623 - Cod. Fisc. 82002220620 - Cod. Istat 062007
- tel. 0824968066 – telefax 0824968513 - <http://www.comune.baselice.bn.it> PEC: tecnico.baselice@asmepec.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

del Comune suddetto:

- ✓ **VISTA** l'istanza del Sig. **Lorusso Angelo** incaricato dal Tribunale di Benevento, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** assunta al prot. di questo ente al n. 11157/2023 in data 25/11/2023 intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per gli immobili appresso indicati;
- ✓ **VISTO** l'art.30 c.2 del D.P.R. n. 380/01
- ✓ **VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale;
- ✓ **VISTO** il Piano Strutturale Comunale (PSC) nell'Ambito del Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera di G.C. n° 47 del 30/06/2021;

CERTIFICA

— Che gli immobili siti in agro del Comune di Baselice (Bn), in catasto distinti con i seguenti dati:

Catasto Terreni

- Foglio 6 p.lle 18, 64

secondo i vigenti strumenti urbanistici, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:
ZONA E/1 – ZONA AGRICOLA. (Aree boschive, macchie pascolative e incolto sterile).

PRESCRIZIONI: In tali aree è consentita la realizzazione degli edifici per residenze e pertinenze agricole in relazione ai seguenti indici:

- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO**
- PER VOLUMI RESIDENZIALI 0,003 mc/mq.;
- **INDICE DI FABBRICABILITA' AGGIUNTIVO PER PERTINENZE** <= 0,07 mc/mq.;
- **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI** 5,00 m.;
- per lotti profondità <= mt. 15 è ammessa la costruzione in confine);
- **DISTANZE DAI FABBRICATI** 10,00 m.;
- **DISTANZA DALLE STRADE** D.M. 1404/68;
- **ALTEZZA MASSIMA** 7,50 m.;

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente, purché utilizzate direttamente per la conduzione fondo. Si intendono richiamate le norme contenute negli indirizzi programmatici allegati alla legge Regionale n.14 del 20.03.1982 e succ.

ATTESTA

Che le suddette particelle ricadenti in **Zona E1 (Zona Agricola):**

- risultano essere sottoposte a vincolo idrogeologico;
- non risultano essere iscritte nel catasto comunale delle aree percorse dal fuoco;
- non risultano essere gravate da usi civici;
- non risultano essere gravate da vincolo paesaggistico ex art. 136 e 142 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.;

Al sensi del DPR 445/2000 così come modificato dall'art.15 della Legge 1831/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi competenti della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente si rilascia in carta semplice.

Dalla Residenza Municipale, li 30/11/2023

Il Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Bruno Parlapiano

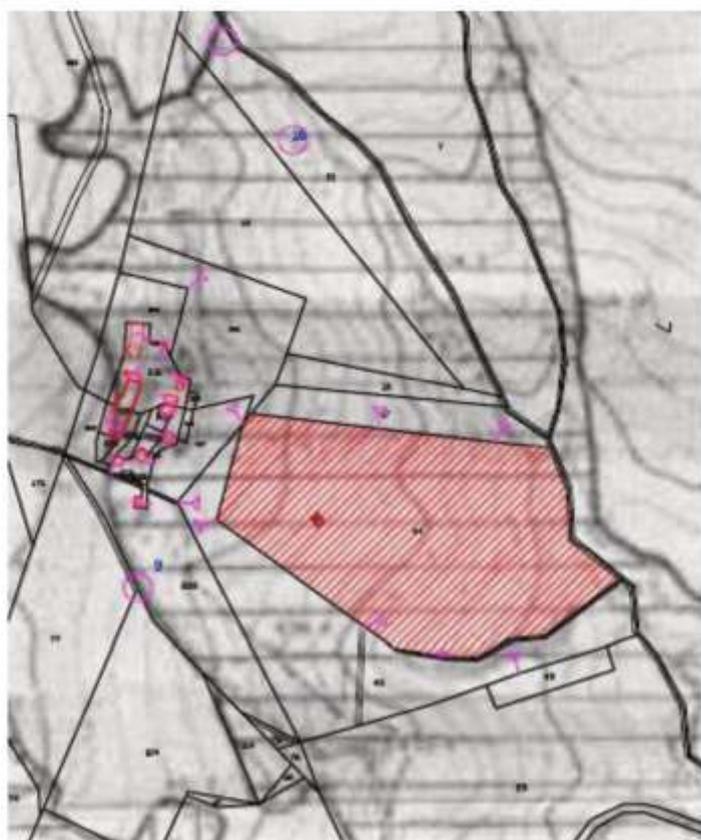
COMUNE DI BASELICE
Protocollo Partenza N. 11157/2023 del 30-11-2023
Doc. Principale - Copia Documento

20 Visure catastali:

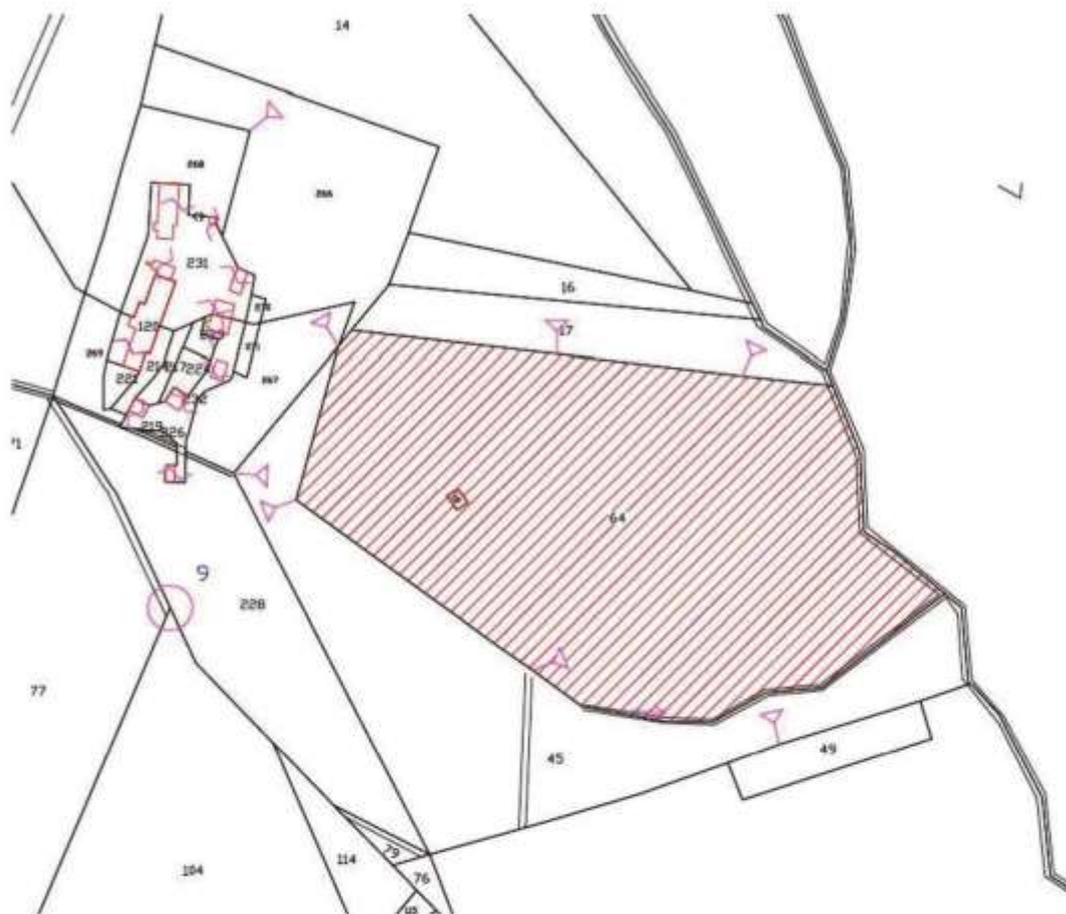
COMUNE DI BASELICE
 Protocollo Partenza N. 1187/2023 del 30.11.2023
 Allegato 1 - Copia Documento

Dati della ricerca												
Catasto: Terreni												
Comune di: BASELICE Codice: A696												
Foglio: 6 Particella: 18												
Immobili individuati: 1												
Elenco Immobili												
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="checkbox"/>	6	18		SEMINATIV O	3	0	0	30	Euro: 0,04	Euro: 0,09		
I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.												
Dati della ricerca												
Catasto: Terreni												
Comune di: BASELICE Codice: A696												
Foglio: 6 Particella: 64												
Immobili individuati: 1												
Elenco Immobili												
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="checkbox"/>	6	64		SEMINATIV O	3	2	9	50	Euro: 27,05	Euro: 59,51	4069	
I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.												

21 Stralcio sovrapposto carta uso agricolo prg:



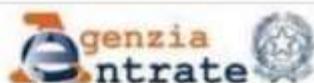
22 Stralcio catastale foglio n. 6 Baselize Bn:



23 Vista con Google del foglio n. 6 particella 18 e 64 comune Baselize:



24 Ispezione ipotecaria, elenco sintetico per formalità per nominativo:



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BENEVENTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/02/2024 Ora 09:27:28
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T45841 del 01/02/2024

per dati anagrafici

Motivazione RGE 86/2021 TRIB BN

Richiedente DLSMLE per conto di RSSNGL61P28A783T

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1970 al 01/02/2024

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1970 al 01/02/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 20/11/1990 al 31/01/2024

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 19/11/1990

Elenco omonimi

49.

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2006 - Registro Particolare 5921 Registro Generale 10055
Pubblico ufficiale LETTIERI ERNESTO Repertorio 17456/7977 del 27/06/2006
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BASELICE(BN)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/03/2014 - Registro Particolare 2804 Registro Generale 3405
Pubblico ufficiale BENEVENTO Repertorio 355/9990 del 25/02/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BASELICE(BN)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BENEVENTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/02/2024 Ora 09:27:28
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Motivazione RGE 86/2021 TRIB BN

Richiedente DL5MLE per conto di RSSNGL61P28A783T

Ispezione n. T45841 del 01/02/2024

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2021 - Registro Particolare 5363 Registro Generale 6726
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2382 del 07/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BASELICE(BN)
Nota disponibile in formato elettronico

25 Ispezione ipotecaria, elenco sintetico per formalità per particella:

Direzione Provinciale di BENEVENTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/02/2024 Ora 09:35:15
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Motivazione RGE 86/2021 TRIB BN

Richiedente DLSMLE per conto di RSSNGL61P28A783T

Ispezione n. T51583 del 01/02/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BASELICE (BN)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 6 - Particella 64
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1970 al 01/02/2024
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1970 al 01/02/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 20/11/1990 al 31/01/2024

Elenco immobili

Comune di BASELICE (BN) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00064 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 10/07/2006 - Registro Particolare 5921 Registro Generale 10055
Pubblico ufficiale LETTIERI ERNESTO Repertorio 17456/7977 del 27/06/2006
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/06/2021 - Registro Particolare 5363 Registro Generale 6726
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2382 del 07/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

26 Pignoramento immobili:

Ispezione telematica

Motivazione RGE 86/2021 TRIB BN

n. T1 45841 del 01/02/2024

Inizio ispezione 01/02/2024 09:26:18

Richiedente DLSMLE per conto di
RSSNGL61P28A783T

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6726

Registro particolare n. 5363

Presentazione n. 14 del 25/06/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 07/06/2021

Numero di repertorio 2382

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO

Codice fiscale 800 031 50622

Sede BENEVENTO (BN)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A696 - BASELICE (BN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30

Particella 870

Subalterno 9

Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO
RURALE

Consistenza -

Immobile n. 2

Comune A696 - BASELICE (BN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30

Particella 870

Subalterno 10

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
DEPOSITO

Consistenza -

Ispezione telematica

Motivazione RGE 86/2021 TRIB BN

n. T1 45841 del 01/02/2024

Inizio ispezione 01/02/2024 09:26:18

Richiedente DLSMLE per conto di
RSSNGL61P28A783T

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6726

Registro particolare n. 5363

Presentazione n. 14 del 25/06/2021

Immobile n. 3

Comune	A696 - BASELICE (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 30	Particella	870	Subalterno 11
Natura	A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE	Consistenza	-	

Immobile n. 4

Comune	A696 - BASELICE (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 23	Particella	244	Subalterno -
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-	

Immobile n. 5

Comune	A696 - BASELICE (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 23	Particella	245	Subalterno -
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-	

Immobile n. 6

Comune	A696 - BASELICE (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 23	Particella	242	Subalterno 2
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	-	

Immobile n. 7

Comune	A696 - BASELICE (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 23	Particella	242	Subalterno 3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-	

Immobile n. 8

Comune	A696 - BASELICE (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 23	Particella	248	Subalterno 1
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-	

Immobile n. 9

Comune	A696 - BASELICE (BN)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 23	Particella	248	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-	

Ispezione telematica

Motivazione RGE 86/2021 TRIB BN

n. T1 45841 del 01/02/2024

Inizio ispezione 01/02/2024 09:26:18

Richiedente DLSMLE per conto di
RSSNGL61P28A783T

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6726

Registro particolare n. 5363

Presentazione n. 14 del 25/06/2021

Unità negoziale n. 2**Immobile n. 1**

Comune	A696 - BASELICE (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	6 Particella	18	Subalterno -
Natura	T - TERRENO Consistenza -		

Immobile n. 2

Comune	A696 - BASELICE (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	6 Particella	64	Subalterno -
Natura	T - TERRENO Consistenza -		

Unità negoziale n. 3**Immobile n. 1**

Comune	A696 - BASELICE (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	23 Particella	22	Subalterno -
Natura	T - TERRENO Consistenza -		

Immobile n. 2

Comune	A696 - BASELICE (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	23 Particella	243	Subalterno -
Natura	T - TERRENO Consistenza -		

Immobile n. 3

Comune	A696 - BASELICE (BN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	23 Particella	246	Subalterno -
Natura	T - TERRENO Consistenza -		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 167/1000		
- Relativamente all'unità negoziale n. 2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n. 3	Per il diritto di	PROPRIETA'

Ispezione telematica

Motivazione RGE 86/2021 TRIB BN

n. T1 45841 del 01/02/2024

Inizio ispezione 01/02/2024 09:26:18

Richiedente DLSMLE per conto di
RSSNGL61P28A783T

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6726

Registro particolare n. 5363

Presentazione n. 14 del 25/06/2021

Per la quota di 17/100

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

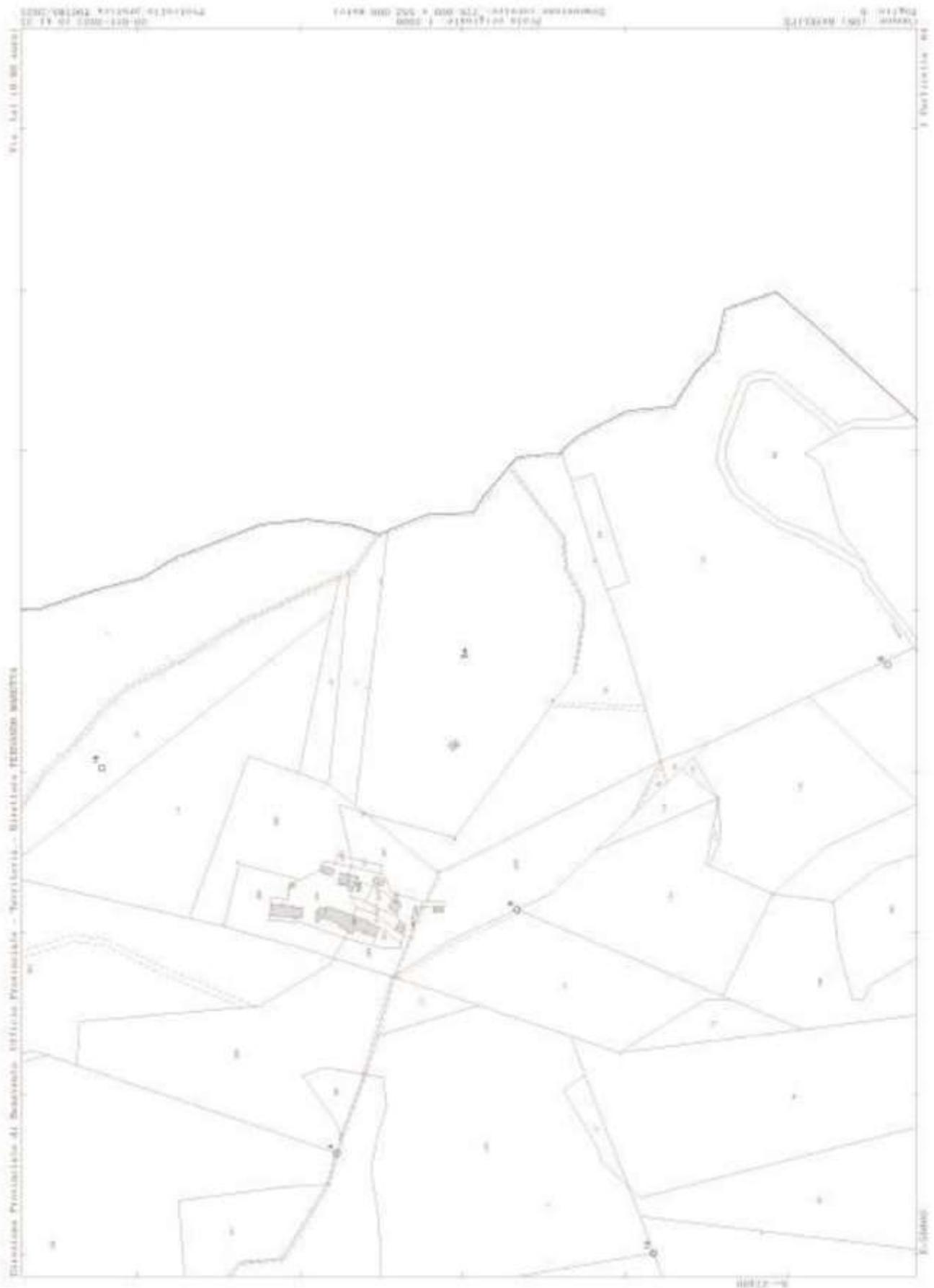
Nato il

- | | | | |
|--|----------|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 167/1000 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 17/100 | | |

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

NON AVENDO PROVVEDUTO AL PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 54.169,90 IN FAVORE DELLA SOCIETA' E NEPPURE AL PAGAMENTO DI EURO 1.834,82 A TITOLO DI SPESE E COMPETENZE LEGALI A FAVORE DELL'AVV. _____, SOTTOPONE A ESECUZIONE FORZATA I BENI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA.

27 Foglio di mappa n° 6 Comune di Baselice (Bn):





Data: 20/10/2023 Ora: 10.32.51 pag: 4 Fine
Visura n.: T84323/2023

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2023

4. Immobili siti nel Comune di BASELICE (Codice A696) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ase ca	Debit.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Data Ulteriori
1	6	18	-	-	SEMINATIVO 63	00 30		Euro 0,04	Euro 0,09	VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/03/2017 Pratica n. BN002187 in am dal 16/03/2017 BONIFICA - VERIFICA IMMOBILE A DESTINAZIONE RURALE (n. 592.1/2017)	
2	6	64	-	-	SEMINATIVO 63	2 09 50		Euro 27,05 Lire 52.375	Euro 59,51 Lire 115.225	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/08/1980 in atti dal 07/02/1983 (n. 159880)	

Totale: Superficie 2.09.80 Redditi: Dominicale Euro 27,09 Agrario Euro 59,60

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIBITTI E ONERI REALI
1	Auto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale LETTIERI ERNESTO Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) Rapporto n. 17456 - DONAZIONE ACCETTATA Non presentata con Modello Unico n. 5921.1/2006 Benario PI di BENEVENTO in atti dal 10/07/2006		(1) Proprietà 1/1 Regime - base personale

Totale Generale: vani 16,50 m² 302 Rendita: Euro 1.151,14

Totale Generale: Superficie 7.75.60 Redditi: Dominicale Euro 97,31 Agrario Euro 219,22

Unità immobiliari n. 14

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2023

4. Immobili siti nel Comune di BASELICE (Codice A696) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	6	18		-	SEMINATIVO	83	00	30		Euro 0,84	Euro 0,89	VARIAZIONE DUFFICIO del 16/03/2017 Postica n. B07022187 in atti dal 16/03/2017 BONDIFICA VERIFICA DIMOSIBILE A DESTINAZIONE RURALE (n. 562.1/0617)	
2	6	64		-	SEMINATIVO	83	2	09	50	Euro 27,66 Lire 62.379	Euro 69,63 Lire 135.728	VARIAZIONE DUFFICIO del 04/08/1980 in atti dal 07/03/1981 (n. 19880)	

Totale: Superficie 2.09,80 Redditi: Dominicale Euro 27,69 Agrario Euro 69,60

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA: Atto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale LETTIERI ERNESTO Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) Registro n. 17456 - DONAZIONE ACCETTATAA Sua presentata con Modello Unico n. 3821.1/2006 Registro PI di BENEVENTO in atti del 10/07/2006			

29 Tabella VAM Agenzia delle Entrate:

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.5 del 25/02/2019

n.- del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 1 MATESE SUD ORIENTALE Comuni di: CERRETO SANNITA, CUSANO MUTRI, MORCONE, PIETRAROTA, SANTA CROCE DEL SANNIO, SASSDIORO				REGIONE AGRARIA N° 2 ALTO TANDIARO ED ALTO FORTORE Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONE, MOLINARA, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIORGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5400,00				6700,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7500,00				8200,00			
BOSCO MISTO	6100,00							
CANNETO					17600,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15500,00							
FRUTTIETO	39900,00				34700,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3700,00				3400,00			
ORTO IRRIGUO	34700,00				29400,00			
PASCOLO	5100,00				4300,00			
PASCOLO ARBORATO	7500,00				5900,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4000,00				3600,00			
PRATO	8100,00				8000,00			
PRATO ARBORATO	10300,00							

30 Fascicolo Aziendale dove sono caricate le colture delle particelle oggetto di RGE f. n° 6 part. n°18 e al f. 6 part. n° 64:

AGEA - FASCICOLO AZIENDALE
 ATTO DI ISCRIZIONE / ATTO DI AGGIORNAMENTO
 VALIDAZIONE DATI



(D.M. 12 gennaio 2015 "Semplificazione")

Protocollo: AGEA.CAA1713.2023.0909528

Mandato: [REDACTED]
 Data sottoscrizione del mandato: 02/05/2020

DATI ANAGRAFICI E AZIENDALI

CUAA: [REDACTED]
 Partita IVA: [REDACTED] Attività (codici ATECO): 01-11-40 COLTIVAZIONI MISTE DI CEREALI LEGUMI DA GRANELLA E SEMI
 Denominazione:
 Forma giuridica: DITTA INDIVIDUALE
 Titolare o Rappresentante legale: [REDACTED]
 Data di nascita: [REDACTED] Comune di nascita: [REDACTED] Prov: BN

RECAPITO (efficace per tutti i procedimenti amministrativi con l'AGEA):

Indirizzo: CONTRADA SERRA MANGIALATTE 82026 BASELICE (BN)
 PEC: [REDACTED]
 Mail: [REDACTED] Telefono: [REDACTED]

Numero Registro (RI): [REDACTED] Data iscrizione registro: 19/05/2020
 Sezione (ordinaria e speciale) e qualifica:
 Numero REA: [REDACTED]
 Attività agricola (codice e descrizione): 01-11-40 COLTIVAZIONI MISTE DI CEREALI LEGUMI DA GRANELLA E SEMI OLEOSI
 Data inizio: 12/05/2020
 Matricola INPS: [REDACTED] Data iscrizione INPS: [REDACTED]

RIEPILOGO DELLA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO AZIENDALE (art. 3, comma 2 DM 12 gennaio 2015, n. 152)

COMPOSIZIONE TERRITORIALE

Elenco delle particelle catastali				Patria di costituzione e n. protocollo	Proprietario	Cens. Part.	Data Iniz. Cont.	Data Fine Cont.	Sup. coltivata (Pa.Aa.Ca)	Sup. irrigata (Pa.Aa.Ca)	Sup. boschiva (Pa.Aa.Ca)
COMUNE	SEZ.	FOG.	PART. SUB.								
				AGEA CAA1713.2020.0001428							
1)				AGEA CAA1713.2020.0001428							
2)				AGEA CAA1713.2020.0001428							
3) BASELICE	8	0004		AGEA CAA1713.2020.0001428							
				AGEA CAA1713.2020.0001428							

(*) ISEI di riferimento sono sempre indicati in corrispondenza della colonna AGEA AZIENDA (colonna 14) e della colonna AGEA AZIENDA (colonna 15)

- 1 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 2 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 3 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 4 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 5 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 6 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 7 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 8 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 9 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO
- 10 - PASCIOLI ARBUSTI COL MANGIALE DI LEGNO

(**) ISEI di riferimento sono sempre indicati in corrispondenza della colonna AGEA AZIENDA (colonna 14) e della colonna AGEA AZIENDA (colonna 15)

ISOLA	Comune	Sel. Pvg.		Occupazione del suolo - Qualificazione d'uso - Tipo - Qualità - Varietà	Inquinamento: Anno di impianto - Stato - Numero di piante	Superficie (Pa.Aa.Ca)	Data Iniz. Cont.	Data Fine Cont.	Sensibilità Tipo	Potenzialità irrigua	Presenza strutture adibite	Quota (Pa. Aa. Ca)
		Part.	Sub.									
1)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
2)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
3)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
4)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
5)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
6)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
7)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
8)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
9)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
10)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
11)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00
12)	BASELICE	8	0004	001 - BOSCHI		00,00			NO	NO		00

CULT.	Comune	Sez. Fog.		Occupazione del suolo - Destinazione d'uso - Uso - Qualità - Varietà
		Part.	Sub.	
1.	PERUGIA	000	6	000 = BOSCO 000 000 000
2.	PERUGIA	000	6	000 = BOSCO 000 000 000
3.	PERUGIA	000	6	420 = OLIVO 000 000 000
4.	PERUGIA	000	6	054 = PASCOLO ARBORATO - TARA 50% 002 = DA FORAGGIO 009 = PASCOLO MAGRO NON AVVICENDATO PER ALME PERMANENTE 000 000
5.	PERUGIA	000	6	054 = PASCOLO ARBORATO - TARA 50% 002 = DA FORAGGIO 009 = PASCOLO MAGRO NON AVVICENDATO PER ALME PERMANENTE 000 000
6.	PERUGIA	000	6	002 = GRANO (FRUMENTO) DURO 011 = FAVE, SEMI, GRANELLA 000 000 000
7.	PERUGIA	000	6	156 = USO NON AGRICOLO - ALTRO 019 = MACERI, FONTANILI E RISORGIVE 000 000
8.	PERUGIA	000	6	785 = GRUPPI DI ALBERI E BOSCHETTI 000 000 000

Sez.	Fog.	Occupazione del suolo - Destinazione d'uso - Uso - Qualità - Varietà
Part.	Sub.	
00064	6	650 = BOSCO 000 000 000 000
00064	6	650 = BOSCO 000 000 000 000
00064	6	420 = OLIVO 000 000 000 000
00064	6	054 = PASCOLO ARBORATO - TARA 50% 002 = DA FORAGGIO 009 = PASCOLO MAGRO NON AVVICENDATO PER ALME PERMANENTE 000 000
00064	6	054 = PASCOLO ARBORATO - TARA 50% 002 = DA FORAGGIO 009 = PASCOLO MAGRO NON AVVICENDATO PER ALME PERMANENTE 000 000
00064	6	002 = GRANO (FRUMENTO) DURO 011 = FAVE, SEMI, GRANELLA 000 000 000
00064	6	156 = USO NON AGRICOLO - ALTRO 019 = MACERI, FONTANILI E RISORGIVE 000 000
00064	6	785 = GRUPPI DI ALBERI E BOSCHETTI 000 000 000 000

31 Contratto di affitto della particella oggetto di RGE foglio 6 particella n° 64:

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Il giorno 12 del mese di **MAGGIO** dell'anno **DUEMILAVENTI** tra i signori sottoelencati, consapevoli nel caso di dichiarazioni mendaci come previste all'art. 75 del DPR n. 445 del 28 dicembre 2000, che saranno puniti ai sensi del codice penale e delle leggi in materia, si stipula e si conviene quanto segue:

Il/La sig./sig.ra _____
e residente in _____
codice fiscale _____

Il/La sig./sig.ra _____
e residente in _____
codice fiscale _____

Cat. Catastale	Comune	Foglio	Particella	Superficie Catastale (Ha)	Percentuale (%)	Sup. concessa in Affitto (Ha)	Assistenza	
A696	BASELICE	6	64	2,0950	100	2,0950	SEMINATIVO	
							per Totali HA :	12,247

-che le parti nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di contratti affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile disciplinato dalle seguenti condizioni;

la parte concedente dichiara di aver ricevuto espresso consenso dagli altri comproprietari a concedere in fito il terreno

TANTO PREMESSO

Le parti, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto segue:

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

La parte concedente affitta i terreni come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta le condizioni ed i patti di seguito formulati e dichiara di conoscere i terreni e di ritenersi idonei all'esercizio delle attività agricole.

La durata del contratto, viene concordemente fissata con inizio dal 12/05/2020 e scadenza al 31/12/2025. Il contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo pari a quello iniziale, salvo disdetta di una delle parti comunicata almeno un anno prima della scadenza del presente contratto, mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

Ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni a terzi, secondo le condizioni ed i termini ivi previsti.

Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 5500,00, da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: **annualmente con rate omogenee alla fine di ciascuna annata agraria, ovvero entro, e non oltre, il 10 Novembre.**

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto della procedura prevista dalla citata disposizione di legge.

La parte affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia; si obbliga a curare la coltivazione dei terreni oggetto di affitto secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi. La parte affittuaria ha, altresì, l'obbligo della perfetta conservazione dei confini di tutti i terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque modifica degli stessi operata da terzi.

La violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456

foglio 1/2

in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

Per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto divieto alla parte affittuaria di sub affittare, di concedere ad affitto o di costituire in tutto o parte dei terreni per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, usufrutti ed altri il presente contratto.

La violazione di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile e a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi previa autorizzazione scritta della parte concedente, purché non sia modificata la destinazione agricola del fondo nel rispetto della legge n. 203 del 1982 e delle leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale. La parte affittuaria che ha eseguito le opere secondo quanto sopra previsto ha diritto all'indennità di cui all'articolo 17 della legge n. 203 del 1982. Gli interventi realizzati in violazione di quanto sopra pattuito restano a beneficio del fondo senza che la parte affittuaria possa pretendere la predetta indennità o qualsiasi altro diritto eventualmente previsto in proposito dalla normativa vigente.

La parte concedente consente, sin d'ora, la parte affittuaria di presentare, annualmente, sulle superficie oggetto del presente contratto sia la domanda unica di pagamento sia gli aiuti previsti dalle misure a superfici del PSR afferente alla programmazione 2014 - 2020, nonché qualsiasi altro aiuto previsto da bandi indetti dalla pubblica amministrazione rivolti al sostegno dell'attività agricola.

In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria sarà riconosciuto l'indennizzo di cui all'articolo 43 della legge n. 203 del 1982.

La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono ripartite come segue: la parte concedente è tenuta a dichiarare il reddito dominicale; la parte affittuaria il reddito agrario.

Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa. La registrazione è a carico delle parti in parti uguali.

Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti.

Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra dalle parti per integrale accettazione.

BASELICE 12/05/2019

La Parte Concedente

La Parte Affittuaria

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di BENEVENTO
Codice identificativo del contratto TEH20T002817000JJ

In data 02/07/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20070220502835714 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da _____ e trasmessa da _____

Il contratto e' stato registrato il 02/07/2020 al n. 002837-serie 3T
e codice identificativo TEH20T002817000JJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 709967
Durata dal 12/05/2020 al 31/12/2035 Data di stipula 12/05/2020
Importo del canone 5.500,00 n.pagine 1 n.copie 1
Tipologia: Affitto fondo rustico
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001		A	001		B
002		A			
003		A			

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 67,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata

Imposta di registro	67,00	Imposta di bollo	0,00
Sanzioni registro	0,00	Sanzioni bollo	0,00
Interessi	0,00		

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat.	Rendita cat.	27,05
Tipologia immobile	IMMOBILE	Tipo catasto	TERRENI
Ubicato nel comune di	BASELICE		Prov. BN
LOCALITA' N.A.			
-N.progr. 002	Categoria cat.	Rendita cat.	8,01
Tipologia immobile	IMMOBILE	Tipo catasto	TERRENI
Ubicato nel comune di	BASELICE		Prov. BN
LOCALITA' N.A.			
-N.progr. 003	Categoria cat.	Rendita cat.	3,62
Tipologia immobile	IMMOBILE	Tipo catasto	TERRENI
Ubicato nel comune di	BASELICE		Prov. BN
LOCALITA' N.A.			
-N.progr. 004	Categoria cat.	Rendita cat.	21,58
Tipologia immobile	IMMOBILE	Tipo catasto	TERRENI
Ubicato nel comune di	BASELICE		Prov. BN
LOCALITA' N.A.			

n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

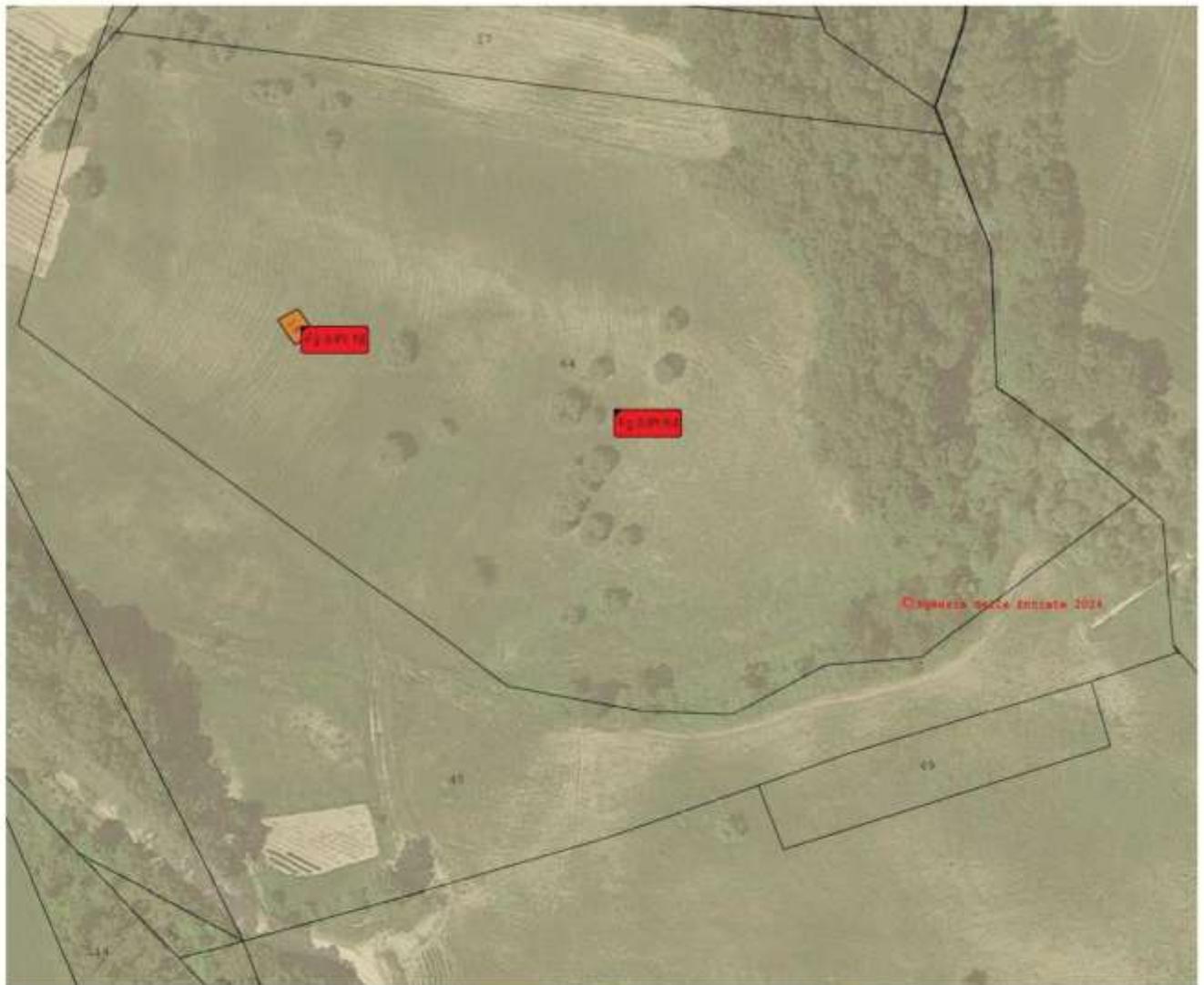
3.0. PROCESSO VERBALE DI SOPRALLUOGO

IN PROSEGUITO

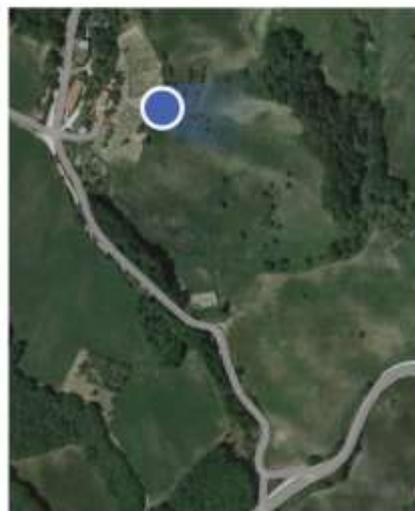
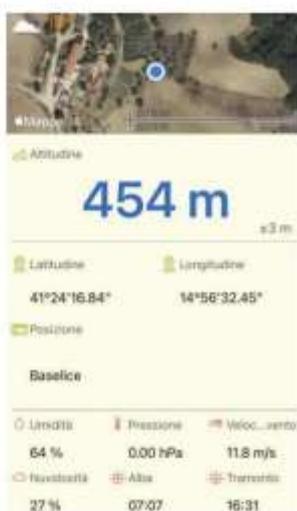
Lo scrivente, Per. Ind. *Angelo Russo*, unitamente ai collaboratori di fiducia, Geometra Dott *Emilio D'Alessio* e assistente tecnico dell'Agrotecnico Per. *Giorgio del Grosso* – così autorizzato, con la presenza di alcuni confinanti del fondo di terreno, alla data di sabato 02 Dicembre 2023 alle ore 09:30 alla C.da Serra Mangialatte Baselice (BN), realizzavano le seguenti operazioni peritali:

- 32** Individuazione a mezzo Google delle particelle oggetto di RGE foglio 6 particella n° 64 e part. n. 64 Comune di Baselice (Bn):





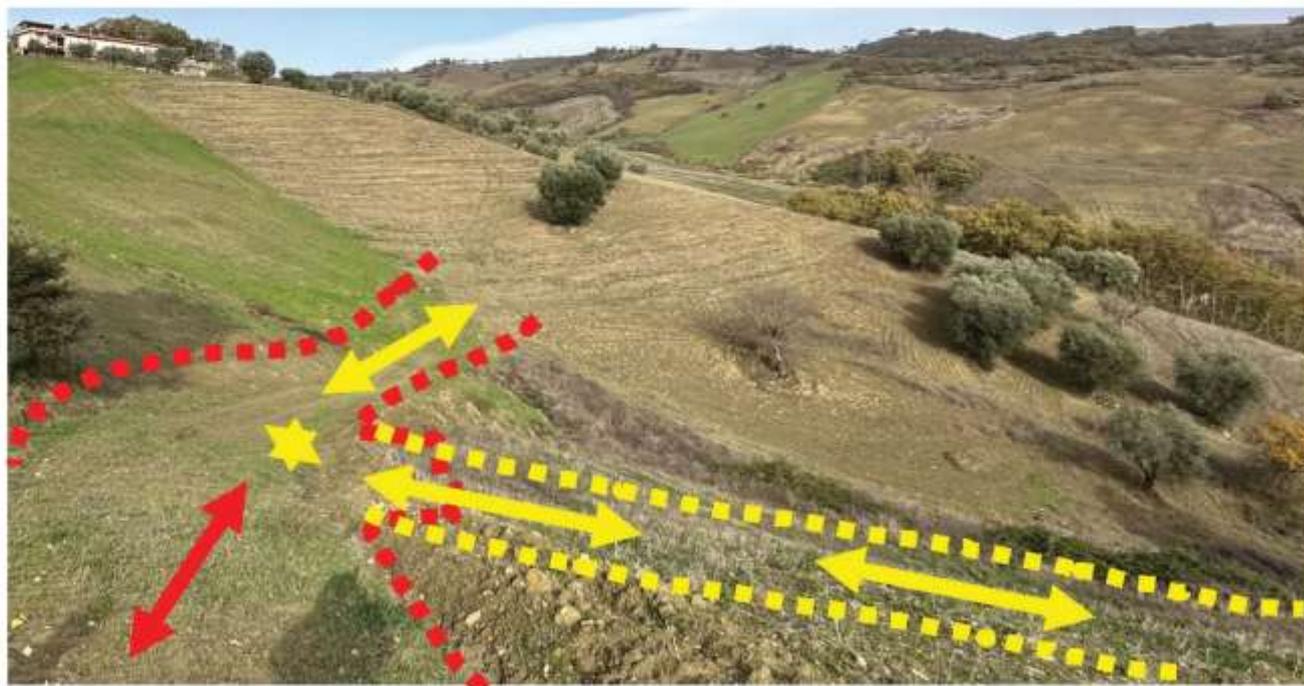
33 Geolocalizzazione delle particelle oggetto di RGE foglio 6 particella n° 64 e part. n. 64 Comune di Baselice (Bn):

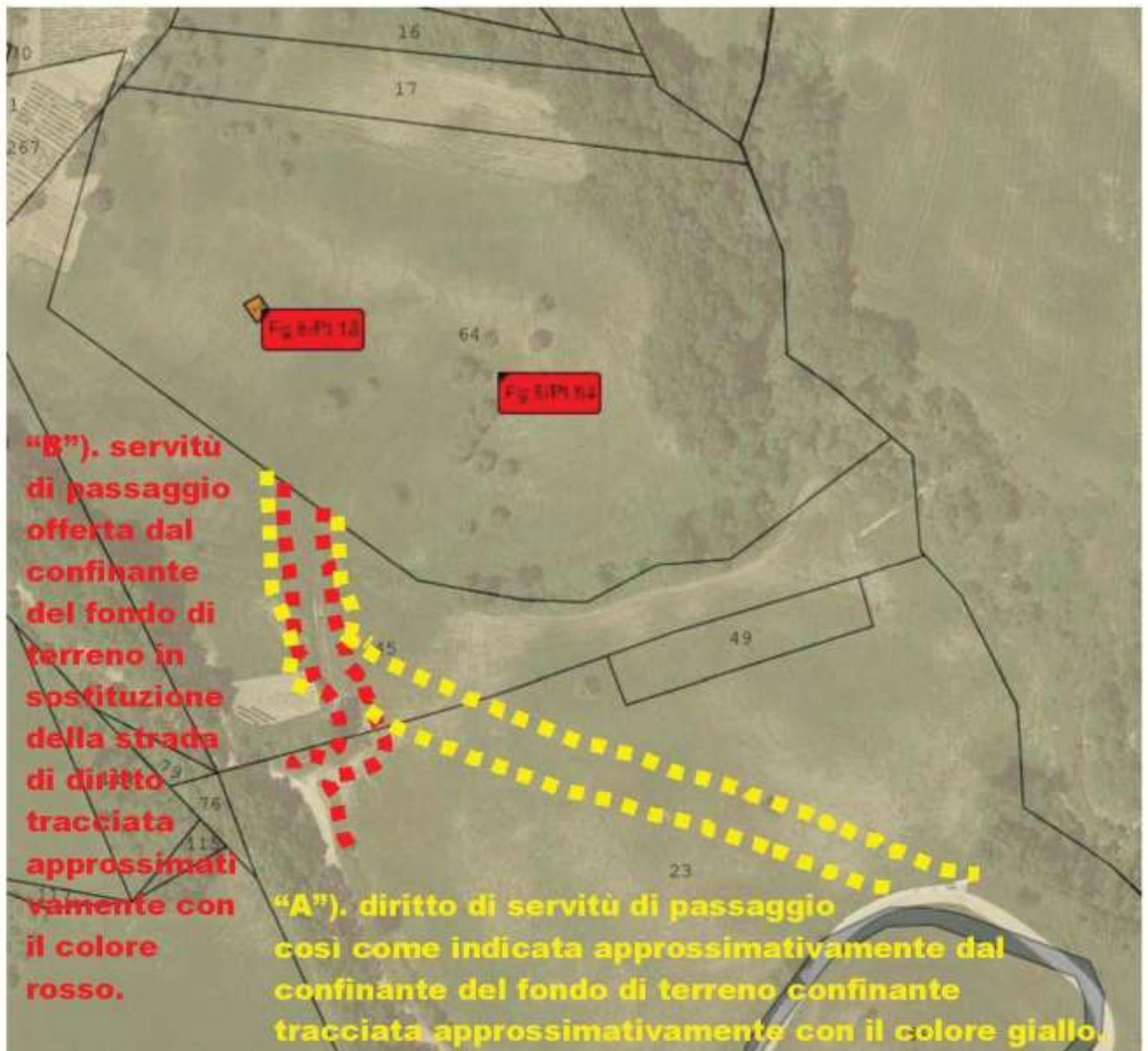


34 Individuazione delle strade di accesso del foglio 6 particella n° 64 e part. n. 64 Comune di Baselice (Bn) ingresso principale:



Ultimo tratto di strada di arrivo al fondo di terreno oggetto di causa:





- 35** Individuazione del tipo di cultura coltivata sul suolo di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, del foglio 6 particella n° 64 e part. n. 64 Comune di Baselice (Bn):



SEMINATIVO m² 16.440 x E 0.80 = 13.152,00 EURO

BOSCO CEDUO m² 4.510 x E 0.50 = 2.255,00 EURO

OLIVO N° 21 x E 200 = 4.200,00 EURO

NESPULO N° 1 x E 50,00 = 50,00 EURO

GELSO N° 1 x E 50,00 = 50,00 EURO

AFFITTO TOT. 5.500,00 : 15 ANNI = 366,7 EURO

EURO 366,7 : m² 12.24.70 = 0,003 EURO

EURO 0,003 x m² 20.950 = 62,85 EURO TOT. AFFITTO DATI FOR

36 Numero piante di olive così come raggruppate e dislocate: 7+2+10+2 totale piante di olive n. 21, le piante tecnicamente ispezionata avevano un diametro medio di circa 50 cm

La varietà **Peranzana** una eccellente varietà che è capace di produrre olio extravergine di oliva di qualità e pregiate olive da mensa:



Alla data di accesso del collegio peritale 02 Dicembre 2023 si accertava che le olive non erano state raccolte:



- 37** Numero piante di 1 pianta di Nespolo periodo di maturazione natalizio + n. 1 pianta di gelso:



- 38** Metri quadri 4.510 di bosco ceduo, con taglio delle piante avvenuto non da molto tempo:



- 39** Metri quadri 1.64.40 di seminativo:



4.0. Perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione – . -

40 INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: c/da Serra Mangialatte - Baselice (BN) - 82020

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 6 - p.lle 18 e 64

Categoria: terreno agricolo

1)

PROPRIETA' PER 1/1 bene personale;

sezione censuaria BASELICE – foglio 2, particella 18, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.00.30, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,09;

sezione censuaria BASELICE – foglio 2, particella 64, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 02.09.50, reddito dominicale: € 27,05, reddito agrario: € 59,51;

2. Stato di possesso

Bene: c/da Serra Mangialatte - Baselice (BN) - 82020

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 6 - p.lle 18 e 64

Possesso: Occupato da

C.F: , in virtù del contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 12/05/2020 e registrato per via telematica in data 02/07/2020 al n.002837 – serie 3T e codice identificativo TEH20T002837000JJ.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: c/da Serra Mangialatte - Baselice (BN) - 82020

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 6 - p.lle 18 e 64

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: c/da Serra Mangialatte - Baselice (BN) - 82020

Lotto: 001 - Terreno agricolo

5. Comproprietari

Bene: c/da Serra Mangialatte - Baselice (BN) - 82020

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 6 - p.lle 18 e 64

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: c/da Serra Mangialatte - Baselice (BN) - 82020

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 6 - p.lle 18 e 64

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: c/da Serra Mangialatte - Baselice (BN) - 82020

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: foglio 6 - p.lle 18 e 64

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Bene: c/da Serra Mangialatte - Baselice (BN) - 82020

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Valore complessivo intero: € 22.029,00

Lotto: 001 - Terreno agricolo

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 6 - p.lle 18 e 64.

Terreno agricolo sito in c/da Serra Mangialatte

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà – bene personale

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) |

C.F.= - PROPRIETA' PER 1/1- bene personale;

sezione censuaria BASELICE, foglio 6, particella 18, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00.00.30, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,09;

sezione censuaria BASELICE, foglio 6, particella 64, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 02.09.50, reddito dominicale: € 27,05, reddito agrario: € 59,51;

Conformità catastale: SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'Appezamento di terreno oggetto della presente relazione è ubicato alla c/da Serra Mangialatte sita nella zona periferica del comune di Baselice, poco distante dal confine comunale con Castelvetero in Valfortore, mezza costa tra la strada comunale a monte e un vallone vernile a valle. Confina per un lato con vallone vernile e per tre lati con proprietà private, beni per più lati e beni per un lato.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Nessuno
Attrazioni paesaggistiche: Nessuna
Attrazioni storiche: Nessuna
Principali collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, in
virtù del contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 12/05/2020 e registrato per via
telematica in data 02/07/2020 al n.002837 – serie 3T e codice identificativo TEH20T002837000JJ.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** _____
Pignoramento a favore della _____ iscritto/trascritto a
BENEVENTO in data 07/06/2021 al repertorio n. 2382.

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 6 - p.lle 18 e 64

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1) _____
C.F.= _____; dal 27/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di
donazione - a rogito di Notaio LETTIERI ERNESTO del 27/06/2006, repertorio 17456/7977,
trascritto il 10/07/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C.
In forza della delibera:	G.C. n.47 DEL 30/06/2021
Zona omogenea:	ZONA E1 – ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	Aree boschive, macchie pascolative e incolto sterile ZONA E/1 – ZONA AGRICOLA. In tali aree è consentita la realizzazione degli edifici per residenze e pertinenze agricole.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,003 mc/mq per volume residenziali - 0,07 mc/mq aggiuntivo per pertinenze
Altezza massima ammessa:	mt.7,50

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: terreno agricolo - foglio 6 - p.lle 18 e 64

L'appezzamento in oggetto, di natura agricola, della estensione complessiva di Ha 2.09.30, sito nel comune di Baselice (BN), è riportato in catasto terreni al foglio 6 particelle 18 e 64. L'appezzamento, posto in pendenza, è di forma irregolare con una larghezza massima di ml. 120 circa ed una lunghezza massima di ml. 220 circa. Sono presenti N.20 piante di ulivo, una pianta nespolo ed una di gelso. Al momento del sopralluogo il fondo non era coltivato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà – bene personale

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20.930**

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia ACCLIVE

Stato di manutenzione generale: normale

Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.2, ove rientra il comune di Baselice, ed è pari a 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO e 6.700,00 €/Ha per la qualità BOSCO CEDUO.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
p.lla 18 – SEMINATIVO	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
p.lla 64 – SEMINATIVO	sup lorda di pavimento	16.440,00	1,00	16.440,00
p.lla 64 – BOSCO CEDUO	sup lorda di pavimento	4.510	1,00	4.510,00
p.lla 64- piante ulivo	quantità	21	1,00	
p.lla 64 piante nespolo e gelso	quantità	2	1,00	
		20.980,00		20.980,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.2, ove rientra il comune di Baselice, ed è pari a 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO e 6.700,00 €/Ha per la qualità BOSCO CEDUO.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Baselice;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.2.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.2, ove rientra il comune di Baselice, ed è pari a 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO e 6.700,00 €/Ha per la qualità BOSCO CEDUO.

Valutazione corpi:

foglio 6 - p.lla 18 e 64 – terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.615,70.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SEMINATIVO	30,00	€ 1,05	€ 31,50
SEMINATIVO	16.440,00	€ 1,05	€ 17.262,50
BOSCO CEDUO	4.510	€ 0,67	€ 3.021,70
PIANTE ULIVO	N.21	€ 200,00	€ 4.200,00
PIANTE NESP. e GELSO	N.2	€ 50,00	€ 100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.615,70
Valore corpo	€ 24.615,70
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.615,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.615,70

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
foglio 6 - p.lle 18 e 64	Terreno agricolo	20.980,00	€ 24.615,70	€ 24.615,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 24.615,70**

Apollosa (Bn) li, lunedì 19 Febbraio 2024

Il ctu incaricato Per. Ind. Angelo Russo

In fede il consulente tecnico di ufficio
Per. Ind. *Angelo Russo*

Il collaboratore di fiducia del ctu - autorizzato - dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio

Emilio D'Alessio

Il collaboratore di fiducia del ctu - autorizzato - Per. Agr. Giorgio Del Grosso

IL TECNICO
AGROV. *Giorgio Del Grosso*