

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **239/2017 - Riunita alla 115/2020**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle
esecuzione:

Dott. Michele Monteleone

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto di terreno di natura rurale composto da due distinte particelle catastali ubicate in agro del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena identificate al Catasto Terreni con i mappali 1857 e 1858 del foglio 36.

Esperto alla stima: **Ing. Carmine G. Iadevaia**
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in **San Marco Dei Cavoti (Benevento)**

Località/Frazione
Contrada Maddalena

Il perimetro di stima è identificato da un lotto di terreno di natura rurale composto da due distinte particelle catastali ubicate in agro del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena ed attualmente censite al NCT di Benevento con le seguenti particelle catastali:

- 1) **Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Terreni)**
FOGLIO 36 P.LLA 1857, Sem. arb. - classe 2 - are 1- ca 74 - R.D. 0,58 - R.A. 0,67;
- 2) **Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Terreni)**
FOGLIO 36 P.LLA 1858, Sem. arb. - classe 2 - are 84 - ca 55 - R.D. 28,38 - R.A. 32,75.

La posizione Geografica del lotto è materialmente identificato con le seguenti coordinate Google Maps :

Latitudine : 41.3003481738 N

Longitudine : 14.8782455921 E



Identificazione del lotto

secondo la seguente descrizione:

il perimetro di stima è identificato in un lotto di terreno di natura rurale composto da due distinte particelle catastali, di seguito dettagliate:

- 1) **FOGLIO 36 P.LLA 1857** - Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN)

Qualità Sem. arb. - classe 2 - are 01- ca 74 - R.D. 0,58 - R.A. 0,67;

con accesso dalla strada vicinale Maddalena;

confinante con:

Nord: p.lle 576, 577,580,C.T;
Est: p.lla 1825;
Sud: p.lla 1825;
Ovest: strada vicinale Maddalena;

- 2) **FOGLIO 36 P.LLA 1858** - Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN)

Qualità Sem. arb. - classe 2 - are 84- ca 55 - R.D. 28,38 - R.A. 32,75;

con accesso sia dalla strada vicinale Maddalena che dalla corte del fabbricato di cui alla p.lla 1825 del foglio 36;

confinante con:

Nord: p.lle 1825, strada comunale Cupana;
Est: p.lla 610;
Sud: p.lla 606,607,608,605,685,600 salvo altri;
Ovest: strada vicinale Maddalena, plla 1825: 608,609, 685,605;



I beni di cui al foglio 36 p.lle 1857, in sede di sopralluogo risultavano nella disponibilità dell' esecutato ed occupati dal suo nucleo familiare e catastalmente in ditta a :

- 1) **proprietà per 1/2**
2) **proprietà per 1/2**

I beni di cui al foglio 36 p.lle 1858, in sede di sopralluogo risultavano locati alla sig.ra e catastalmente in ditta a :

- 1) **proprietà per 1/2**
2) **proprietà per 1/2**



- dall' analisi della documentazione ufficiale (CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prot. 5869/2022) acquisita presso l'UTC del comune di San Marco dei Cavoti, si rileva che le p.lle di cui al:

1) foglio 36 p.lla 1857 – 1858, secondo il Piano Regolatore Generale, risultano avere la seguente destinazione urbanistica **Zona E/1 - Zona Agricola**;

Gli stessi terreni:

a) non sono assoggettati al "vincolo idrogeologico" di cui alla L.R. n° 11 del 07/05/96 e s.m.i.

b) ai sensi del D.L. 332 del 21/08/1993 coordinato con la legge di conversione del 29/10/1993, n. 428 art. 1/bis, e succ. modif.ed interazioni ".....che le particelle non sono state percorso dal fuoco".

Identificato al catasto Terreni

1) **FOGLIO 36 P.LLA 1857** - Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN)

Qualità Sem. arb. - classe 2 - are 01- ca 74 - R.D. 0,58 R.A. 0,67;

accesso: dalla strada vicinale Maddalena;

Intestazione:

- 1) proprietà per 1/2
- 2) proprietà per 1/2

- DIFFORMITA' CATASTALI: Trattasi di lotto di terreno di natura rurale, libero da manufatti e materialmente

occupato in parte da viottolo in sterrato con cui si accede alla plla 1825 ed in parte dalla scarpata.



Derivante da :

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/03/2012 Pratica n. BN0068564 in atti dal 27/03/2012 IST. N. 63652/12 MOD. 26 (n. 63652.1/2012)
- La particella 1857 deriva dalla soppressione delle p.lle : Foglio:36 Particella:1826 ; Foglio:36 Particella:1830 ;
- La particella 1826 e 1830 scaturiscono dalle p.lle di cui al Foglio:36 Particella:603 ; Foglio:36 Particella:604 ; Foglio:36 Particella:1738 ; Foglio:36 Particella:1739 ; Foglio:36 Particella:1740 ; Foglio:36 Particella:1741 a seguito di Tipo Mappale del 09/11/2011 Pratica n. BN0319163 in atti dal 09/11/2011 presentato il 09/11/2011 (n. 319163.1/2011)



1) FOGLIO 36 P.LLA 1858 - Comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN)

Qualità Sem. arb. - classe 2 - are 84 - ca 55 - R.D. 28,38 - R.A. 32,75;

accesso: sia dalla strada vicinale Maddalena che dalla corte del fabbricato di cui alla p.lla 1825 del foglio 36;

Intestazione:

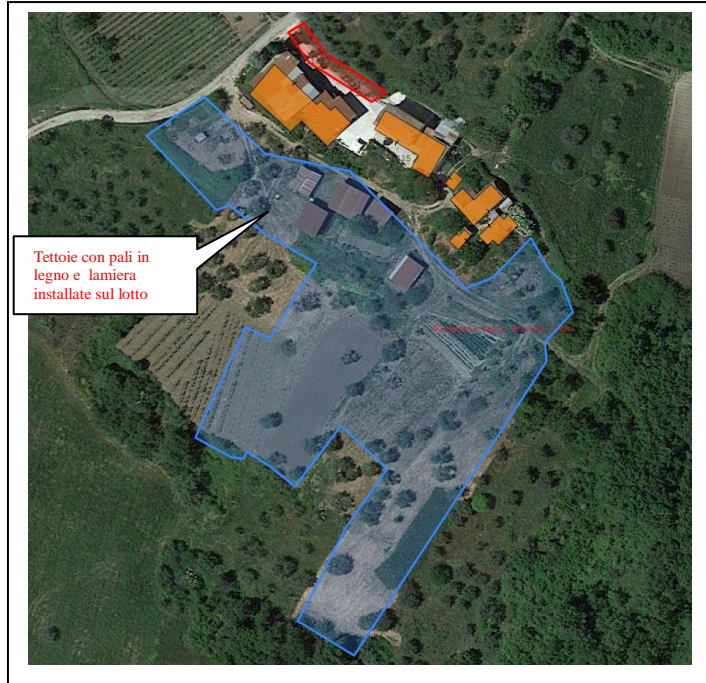
1)

proprietà per 1/2

2)

proprietà per 1/2

- DIFFORMITA' CATASTALI: Trattasi di lotto di terreno di natura rurale, sul quale risultano realizzati vari manufatti in legno e lamiera, con pali in legno conficcati nel terreno e di facile rimozione.



Derivante da :

- TABELLA DI VARIAZIONE del 21/03/2012 Pratica n. BN0068892 in atti dal 28/03/2012 MOD 26 N. 63660/2012 (n. 2302.1/2012)
- La particella 1858 deriva dalla soppressione delle p.lle : Foglio:36 Particella:589 ; Foglio:36 Particella:1015 ; Foglio:36 Particella:1827 ; Foglio:36 Particella:1831 ;
- Le particella 1015, 1827, 1831 scaturiscono dalla p.lle di cui al Foglio:36 Particella: 589 a seguito di TABELLA DI VARIAZIONE del 21/03/2012 Pratica n. BN0068892 in atti dal 28/03/2012 MOD 26 N. 63660/2012 (n. 2302.1/2012)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 36 - PARTICELLA 1858 -1857. C. T.

Caratteristiche zona: in zona periferica

Area urbanistica: residenziale ed agricola a traffico locale con parcheggi normali

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 28

La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e rurali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Pesco Sannita (BN) circa 15 km

Servizi offerti dalla zona: -

3. POSSESSO:

Tutti i beni oggetto di esecuzione FOGLIO 36 - PARTICELLA 1858 -1857;

Sono in ditta a :

- | | |
|----|-------------------|
| 1) | proprietà per 1/2 |
| 2) | proprietà per 1/2 |

La particella 1857 risulta essere nella disponibilità dell'esecutato e del suo nucleo familiare.

La particella 1858 risulta concessa in locazione alla Sig.ra

(), da parte di () e () giusto contratto di locazione con

decorrenza del 31/12/2014 al 30/12/2024 con un canone annuo pari ad € 100,00 (il contratto prevede la locazione di più particelle di cui al foglio 25 p.lle 158,159,224 e foglio 36 p.lle 582,609,885,915,1858,186,

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Plla 1857:

1. TRASCRIZIONE del 02/11/2020 - Registro Particolare 6955 Registro Generale 9127
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4624/2020 del 22/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Plla 1858:

1. TRASCRIZIONE del 02/11/2020 - Registro Particolare 6955 Registro Generale 9127
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4624/2020 del 22/10/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

nessuna

6. - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

P.LLA 1857 del foglio 36

1) Dal 08/04/1985 fino al 03/10/2007 – originaria plla 589 (impianto meccanografico
09/11/1976)

Titolarità proveniente da: atto di donazione del per notaio Jelardi del 25/09/1960.

-

2) - Dal 03/10/2007 ad oggi

Titolarità proveniente da: Denuncia nei passaggi di causa di morte di _____ del
03/10/2007 n°73 volume797.

- **Galasso Giovanni**

-



P.LLA 1858 del foglio 36

- Dal 03/10/2007 fino ad oggi

1) Dal 08/04/1985 fino al 03/10/2007 – originaria plla 589 (impianto eccanografico 09/11/1976)

Titolarità proveniente da: atto di donazione del per notaio Jelardi del 25/09/1960.

-

2) - Dal 03/10/2007 ad oggi

Titolarità proveniente da: Denuncia nei passaggi di causa di morte di del
03/10/2007 n°73 volume797.

- **Galasso Giovanni**

-



7. PRATICHE EDILIZIE: Trattasi di terreni di natura rurale – non risultano presenti pratiche edilizie

7.1 Conformità :

Conformità Urbanistica e catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva che i beni identificati con i seguenti dati catastali:

1) foglio 36 p.lla 1857 sub 0 :

Lotto di terreno di natura agricola della superficie di mq 174,00

Conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico :

difformità urbanistiche:

nessuna

difformità catastali:

nessuna.

2) foglio 36 p.lla 1858 sub 0:

Lotto di terreno di natura agricola della superficie di mq 8.455,0 ;

Dall'analisi dello stato dei luoghi è stato rilevato che sul lotto sono stati installati alcuni manufatti di tipo amovibili, realizzati con elementi in legno conficcati nel terreno e lamiera grecate.

Pur essendo tali manufatti di facile rimozione, risultano installati senza alcuna autorizzazione e pertanto si indica la non conformità catastale ed urbanistica valutando i costi di rimozione

difformità urbanistiche:

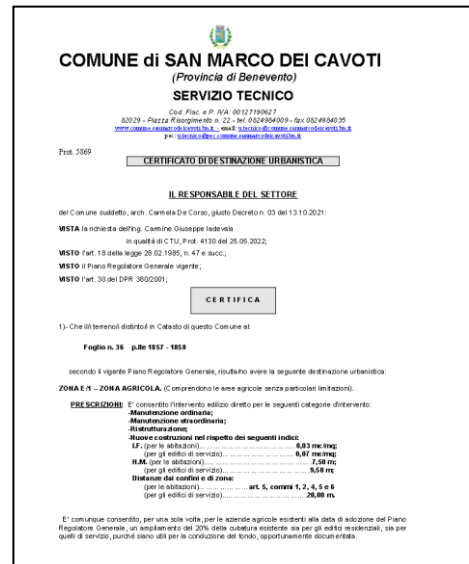
risultano installati alcuni manufatti di tipo amovibili, realizzati con elementi in legno conficcati nel terreno e lamiera grecate

difformità catastali:

risultano installati alcuni manufatti di tipo amovibili, realizzati con elementi in legno conficcati nel terreno e lamiera grecate

si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi e quindi di rimozione dei manufatti rilevati e non autorizzati.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.



7.2 Analisi urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	Zona E- AGRICOLA SEMPLICE
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc\mq per abitazione 0,07 mc\mq per pertinenza
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	7,5 per abitazione 9,50 per edifici di servizio
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	no
Note:	



Descrizione :

Fabbricati foglio 36 p.lle 1857 - 1858.

Il perimetro di stima, oggetto della presente procedura esecutiva è identificato in due appezzamenti di terreno di natura rurale.

L'intero compendio, composto da due distinte particelle, sviluppa una superficie catastale di mq. 8.629 e risulta formato dai seguenti mappali:

- p.lla di cui al foglio 36 n° 1857 della superficie catastale di mq. 174,0;
- p.lla di cui al foglio 36 n° 1858 della superficie catastale di mq. 8.455,0;

la particella 1857, posta nella parte nord del lotto di indagine, è incuneata tra la p.lla 1825 e le p.lle 576 e 577, ha una forma rettangolare con lieve curvatura nella sua mezzeria ed identifica in parte il viottolo in sterrato che dalla strada pubblica accede alla p.lla 1825 ed in parte la scarpata di divisione con le p.lle 576,577 e 580 del foglio 36;

la particella di cui al mappale 1858, identifica un lotto di terreno con andamento semicollinare con pendenza direzione nord-sud, piantumato per lo più a semiativo con alcuni alberi di ulivo.

La particella ha una forma irregolare e si estende dalla strada vicinale di via Maddalena alla strada comunale di via Cupana.

All'interno del lotto, sui terrazzamenti posti nelle immediate vicinanze della corte e dei fabbricati di cui alla particella 1825 sono stati realizzati dei manufatti composti da travi in legno conficcati nel terreno e lamiera grecata ed utilizzati come essiccatoi-depositi etc.

Detti manufatti come già sopra evidenziato sono di facile rimozione e per gli stessi si considereranno i necessari costi di rimozione per il ripristino dello stato dei luoghi.



Vista della p.lla 1857



Vista della p.lla 1858



Quota e tipologia del diritto

proprietari:

1) Foglio 36 plla 1857

Intestati e relative quote:

- | | |
|----|--------------------|
| 1) | proprietà per 1/2 |
| 2) | proprietà per 1/2; |

- La superficie catastale della plla 1857 è pari a ha: 00.01.74

2) Foglio 36 plla 1858

Intestati e relative quote:

- | | |
|----|--------------------|
| 1) | proprietà per 1/2 |
| 2) | proprietà per 1/2; |

- La superficie catastale della plla 1858 è pari a ha: 00.84.55



Caratteristiche descrittive:

I beni oggetto di indagine sono ubicati nel comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena ed identificano due appezzamenti di terreno di natura rurale.

Trattasi di terreni

Caratteristiche strutturali:

trattasi di terreni agricoli

Impianti:

trattasi di terreni agricoli



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI TERRENI**P.LLE 1857 - 1858**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.lla 1857	Superficie da Visura catastale	174,00	1,00	174,00
P.lla 1858	Superficie da visura Catastale	8.455,00	1,00	8.455,00
		8.629,00		8.629,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona periferica del Comune di San Marco Dei Cavoti **(BN)** piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica.

Essi sono discretamente accessibili ed hanno una normale ubicazione nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi

qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un' alterazione delle valutazioni.

Per quanto attiene al caso in esame, la quotazione del lotto è stata desunta sulla scorta dei VAM e dalle indagini di mercato espletate su beni similari venduti e/o in vendita nella medesima zona;

Per quanto ai VAM per la relativa regione agraria – REGIONE AGRARIA N 2, annualità 2019, i valori di riferimento per i seminativi, sono pari ad € 11.700,00 per ha.

Per quanto alle indagini eseguite, si rileva dalle quotazioni in offerta rilevate dai siti di annunci immobiliari un range in tale zona variabile tra un minimo di €/mq **2,50** ad un massimo di €/mq **5,50**; In relazione alla tipologia immobiliare, qualità e finiture, margine di trattativa paria c.ca il 10% del prezzo richiesto, si ritiene congrua una quotazione di €/mq **3,00**



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Comune censuario di San marco de' Cavoti Uffici del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del Comune di San Marco Dei Cavoti (BN) Agenzia immobiliari e/o osservatori delle quotazioni VAM per la regoan agraria di rigerimento ed in base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili) " Comparabili" **si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui lo stesso versa, e considerando l'attuale andamento del mercato, si ritiene congrua una quotazione media per unità di superficie pari ad €/mq 3,00**

Valutazione corpi: UNICO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente mq	Sup. lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Mappale 1857	174,00	174,00	€ 522,00	€ 522,00
B	Mappale 1858	8.455,00	8.455,00	€ 25.365,00	€ 25.365,00

25.887,00€**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (ripristino stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica e catastale) per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 3.883.05

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita



VALORE DELL'INTERO COMPENDIO DI STIMA

€ 25.887,00 - € 3.883,05 = € 22.003,95

CALCOLO DELLE QUOTE DI POSESSO

VALORE DELL' INTERO COMPENDIO DI STIMA= € 22.003,95

_ (valore decurtato del 15% per regolarizzazioni)

INTESTAZIONE :

- Galasso Giovanni

Proprietà per 1/2

-

Proprietà per 1/2

VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'

-	PROPRIETA'	€ 11.001,97
-	PROPRIETA'	€ 11.001,97

8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 22.003,95

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 22.003,95

Nello specifico si chiarisce che : i beni oggetto di esecuzione sono liberi e nella disponibilità dell' esecutata , per cui prezzo a base d'asta dell' intero compendio di stima è stimato in complessivi euro € 22.003,95



CONCLUSIONI

- I beni oggetto di esecuzione identificano due particelle di terreno di natura rurale catastalmente identificate con le p.lle di cui al Catasto terreni:

- **Foglio 36 Mappale 1857** Qualità Sem. arb. - classe 2 - are 01- ca 74 - R.D. 0,58 - R.A. 0,67;

confini :

Nord: p.lle 576, 577,580,C.T;

Est: p.lla 1825;

Sud: p.lla 1825;

Ovest: strada vicinale Maddalena

- **Foglio 36 Mappale 1858**, Qualità Sem. arb. - classe 2 - are 84- ca 55 - R.D. 28,38 - R.A. 32,75;

confini :

Nord: p.lle 1825, strada comunale Cupana;

Est: p.lla 610;

Sud: p.lla 606,607,608,605,685,600 salvo altri;

Ovest: strada vicinale Maddalena, p.la 1825; 608,609, 685,605;

Il tutto ubicato in agro del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena, dalla cui strada vicinale hanno accesso diretto

I beni di cui al foglio 36 p.lle 1858 - 1857, in sede di sopralluogo risultavano nella disponibilità dell' esecutato e occupati dal suo nucleo familiare e catastalmente in ditta a :

- 1)
- 2)

proprietà per 1/2
proprietà per 1/2

- dall' analisi della documentazione ufficiale (*CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prot. 5869/2022*) reperita presso l'UTC del comune di San Marco dei Cavoti, si rileva che le p.lle di cui al :

1) foglio 36 p.la 1857 - 1858 25 sub 2, secondo il Piano Regolatore Generale, risultano avere la seguente destinazione urbanistica : **Zona E/1 - Zona Agricola**;

Conformità:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

- 1) La p.la 1857 : conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico (trattasi di lotto di terreno libero)
- 2) La p.la 1858 : non conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico: sono presenti vari manufatti (n. 5) realizzati con pali in legno conficcati nel terreno e lamiere grecate, pe ri quali si vlautano i costi di ripristino dello stato dei luoghi



IMPIANTI:

- Trattasi di terreni – non sono presenti impianti

APE:

- Non richiesto

- POSSESSO:

La particella 1857 risulta essere nella disponibilità dell'esecutato e del suo nucleo familiare.

La particella 1858 risulta concessa in locazione alla Sig.ra (),
() e () giusto contratto di locazione con
decorrenza dela 31/12/2014 al 30/12/2024 con un canone annuo pari ad € 100,00 (il contratto pevede la locazione
di più particelle di cui al foglio 25 plle 158,159,224 e foglio 36 plle 582,609,885,915,1858,186,



- LOTTO DI VENDITA:

ai fini della vendita il lotto composto dalle due particelle sopra relazionate andrà a costituire unico lotto con il "LOTTO 1" riportato nella relazione già agli atti depositata in data 03/04/2019; per cui il lotto in origine composto ed indicato come:

LOTTO UNICO

LOTTO N.1 - abitazione indipendente dislocata tra piano terra e primo (fg36 p.lla 1825 sub 2) con annessi depositi pertinenziali (sub 3), laboratorio (sub 4) oltre corte comune (sub 1), sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc

Sarà aggiornato secondo la seguente descrizione:

LOTTO UNICO

LOTTO N.1 - abitazione indipendente dislocata tra piano terra e primo (fg36 p.lla 1825 sub 2) con annessi depositi pertinenziali (sub 3), laboratorio (sub 4) oltre corte comune (sub 1) e terreni di natura rurale (Mappali 1857 e 1858 del CT della superficie catastale complessiva di mq 8.629,00), sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc.

Alla luce delle conclusioni di cui sopra l'originario prezzo di vendita del Lotto n 1 pari ad € 179.805,60 sarà aggiornato sommando il valore di mercato dei terreni pari ad € 22.003,95, importo questo depurato dei costi di regolarizzazione relativo alla rimozione dei manufatti presenti sulla p.lla 1858 e pari ad € 3.883.05.

Il Prezzo di vendita dell'intero compendio sarà quindi pari ad € 179.805,60 + € 22.003,95 = € 201.809.55



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA € 201.809.55

BENE: LOTTO N.1 - abitazione indipendente dislocata tra piano terra e primo (fg36 p.lla 1825 sub 2) con annessi depositi pertinenziali (sub 3), laboratorio (sub 4) oltre corte comune (sub 1) e terreni di natura rurale (Mappali 1857 e 1858 del CT della superficie catastale complessiva di mq 8.629,00), il tutto ubicato nel comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Maddalena snc.			
UBICAZIONE:	BENI IN SAN MACO DEI CAVOTI (BN)		
CONFINI DELL' INTERO LOTTO	Nord: p.lle 576,577,580,581,582,583; Est: Strada pubblica di via Maddalena e p.la 610; Sud: p.lle 600,885,,601,1120,606,607,608 e p.la 1 del fg 41; Ovest: p.lle: 609,608,885,605 e strada pubblica di via Maddalena;		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: FG 36 P.LLA 1825 SUB 1 Catasto fabbricati: FG 36 P.LLA 1825 SUB 2 Catasto fabbricati: FG 36 P.LLA 1825 SUB 3 Catasto fabbricati: FG 36 P.LLA 1825 SUB 4 Catasto Terreni : FG 36 P.LLA 1857 Catasto Terreni : FG 36 P.LLA 1858		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE FABBRICATI Valore quota € 179.805,60	Intestazione - - - -	Quota di possesso PROPRIETA'500/1000 PROPRIETA'500/1000 PROPRIETA' 1/2 PROPRIETA' 1/2	Valore quota € € 89.902,80 € 89.902,80 € 11.001,97 € 11.001,97
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE TERRENI Valore quota € 22.003,95	-		
TIPOLOGIA BENI: FABBRICATI	<ul style="list-style-type: none"> • CORTE COMUNE SUB 1 • ABITAZIONE SUB 2 • DEPOSITI IN MURATURA SUB 3 	SUPERFICIE COMMERCIALE (corte comune) SUPERFICIE COMMERCIALE (depositi) SUPERFICIE COMMERCIALE (pertinenze)	Mq 22,91 Mq 169,00 Mq 60,75



	<ul style="list-style-type: none"> • DEPOSITI IN METALLO SUB 3 	SUPERFICIE COMMERCIALE (pertinenze)	Mq 42,90
	<ul style="list-style-type: none"> • LABORATORIO SUB 4 	SUPERFICIE COMMERCIALE (laboratorio)	Mq 67,00
TIPOLOGIA BENI: TERRENI	<ul style="list-style-type: none"> • MAPPALE 1857 • MAPPALE 1858 	SUPERFICIE COMMERCIALE (da visura) SUPERFICIE COMMERCIALE (da visura)	Mq 174,00 Mq 8.455,00
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima oggetto della presente procedura esecutiva è identificato in un'abitazione indipendente con annessi manufatti pertinenziali, corte esterna e terreni di natura ruale il tutto si sviluppa su una rea della superficie catastale di mq 11.560 (scaturito dalla somma dell'EU della plla 1825 di 2931,0 e dalla superficie catastale delle plla 1858 e 1857 pari a mq. 8.629,0);</p> <p>La particella 1825 identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo con annessa ulteriore porzione posta in adiacenza al solo piano terra, catastalmente censita come laboratorio artigianale ma, adibita ad abitazione. Sono inoltre presenti 5 distinti manufatti, dislocati in parte al solo piano terra ed in parte tra piano terra e primo, censiti come fabbricati strumentali all'attività agricola; pertinenza dei fabbricati una corte comune (sub 1); completa il lotto due particelle di terreno di natura rurale (mappali 1857 e 1858);</p> <p>il tutto ubicato nel comune di San Marco dei Cavoti alla località Maddalena, in catasto riportato al foglio 36 p.la 1825 sub 1 (BCNC), sub 2 (abitazione di tipo economico), sub 3 (fabbricato strumentale all'attività agricola e Sub 4 (laboratorio artigianale) per quanto ai fabbricati e con i mappali 1857 e 1858 del foglio 36 per quanto ai terreni.</p> <p>L'accesso all'intero compendio di stima avviene dalla adiacente strada pubblica di via vicinale Maddalena.</p> <p>Le porzioni immobiliari di cui ai subb 2 e 4 risultano essere di remota edificazione nel corpo principale (già alla data di 01.06.1960, nei titoli di provenienza risulta indicata una <i>"..casa Colonica di 4 vani...due in due... più piccolo forno e pollaio attigui.. e, successivamente ricostruita a seguito degli eventi sismici del 05/10/1962 con autorizzazione n° 46 del 02/07/1963 rilasciata dal Comune di San Marco Dei Cavoti ed ampliata con concessione edilizia n1295 del 31/07/1979 per la realizzazione di un "locale per la cura del Tabacco"</i>);</p> <p>Il corpo di fabbrica principale costituito dai subb 2 e 4, dislocato tra piano terra e primo è composta da: ingresso-vano scala, cucina, disimpegno, camera e bagno, disimpegno ed ulteriore camera (questi vani sono ricompresi nel sub 2), ingresso-salotto, cucina-pranzo, ripostiglio e bagno (vani ricadente nel sub 4) al piano terra;</p> <p>disimpegno, tre camere e bagno al piano primo (porzione tutta ricadente nel sub 2);</p> <p>La porzione di cui sopra è rifinita con: pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, intonaci civili con sovrastante tinteggiatura a tinte chiare, infissi interni in legno tamburato.</p> <p>Gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento), sono a vista in normali condizioni</p>		



funzionanti, ma, non è stato potuto verificare se gli stessi siano rispondenti alle norme e non è stata rilevata alcuna documentazione circa la conformità degli stessi impianti.

l'altezza interna di tale porzione immobiliare si al piano terra che primo è di cm 295 c.ca.

La porzione immobiliare di cui al sub 2 e 4 risulta realizzata con struttura portante in muratura ordinaria di tufo poggianti su fondazioni continue, solai in laterocemento copertura a doppia falda con sovrastante manto di tegole, esternamente rifinita con intonaco e finteccitura

La porzione identificata con la plla 1825 sub 3 risulta in parte di remotissima edificazione; dai titoli e dalla tipologia costruttiva ed architettonica si rileva che le porzioni immobiliari in muratura di pietrame poste a valle del fabbricato ed adibite a deposito cereali al piano terra ed a fienile al piano superiore risultano essere realizzate in data antecedente il 01/09/1967 nel mentre tutte le restanti porzioni identificate nelle stalle, pollaio e depositi cereali posti nelle immediate vicinanze del fabbricato sono di recente edificazione e per le quali non sono stati rilevati titoli abilitativi legittimanti tali volumi.

Detta Porzione, con destinazione pertinenziale è composta 5 distinti corpi di fabbrica ubicati in parte a monte ed in parte a valle del fabbricato principale (sub2 e 4) e composto da: ampio locale realizzato con struttura in metallo posto nella parte iniziale del lotto adibito a deposito agricolo;

tre piccoli manufatti parte in muratura e parte in metallo su unico livello adibiti in parte a deposito ed in parte a stalle;

un quarto manufatto, realizzato in muratura di pietrame e dislocato tra piano terra e primo, composto da ; tre vani deposito al piano terra e due fineili al piano primo;

I manufatti relativi alla porzione immobiliare di cui sopra si presentano sostanzialmente al rustico.

I terreni , identificano per quanto alla plla 1857 (posta a nord dei fabbricati) un piccolo lotto della uferficie catastale di mq 174, occupato in parte dal viottolo di accesso al bene dalla strada vicinale Maddalena ed in parte da una scarpaa.

La particella 1858 (posta a sud dei fabbricati, identifica un lotto con andamento semicollinare con pendenza direzione nord-sud, piantumato per lo più a semiativo con alcuni alberi di ulivo sparsi. La particella ha una forma irregolare e si estende dalla strada vicinale di via Maddalena alla strada comunale di via Cupana. All'interno del lotto, sui terrazzamenti posti nelle immediate vicinanze della corte e dei fabbricati di cui alla particella 1825, sono stati realizzati dei manufatti composti da travi in legno conficcati nel terreno e lamiera grecata ed utilizzati come essiccatoi-depositi etc. Detti manufatti risultano essere di facile rimozione e per gli stessi si considereranno i necessari costi di rimozione per il ripristino dello stato dei luoghi.

Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

1) La p.lla 1825 sub 2 del fg 36 (abitazione al piano terra e primo)

Risulta NON conforme catastalmente

2) La p.lla 1825 sub 3 del fg 36 (deposito fienile e stalla)

risulta conforme catastalmente

3) La p.lla 1825 sub 4 del fg 36 (laboratorio)

risulta conforme catastalmente

4) La p.lla 1857 (terreno agricolo)

risulta conforme catastalmente



5) La p.lla 1858 (terreno agricolo)
risulta NON conforme catastalmente (presenza di manufatti amovibili)

Conformità urbanistica:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

- 1) La p.lla 1825 sub 2 del fg 36 (abitazione al piano terra e primo)
non risulta urbanisticamente conforme
- 2) La p.lla 1825 sub 3 del fg 36 (deposito fienile e stalla)
non risulta urbanisticamente conforme.
- 3) La p.lla 1825 sub 4 del fg 36 (laboratorio)
non risulta urbanisticamente conforme.
- 4) La p.lla 1857 (terreno agricolo)
risulta urbanisticamente conforme.
- 5) La p.lla 1858 (terreno agricolo)
non risulta urbanisticamente conforme. (presenza di manufatti amovibili)

Per maggiori dettagli circa la conformità vedi paragrafo "conformità" di pag. 19-20 della originaria relazione depositata in data 03/04/2019 per quanto alla particella 1825 e, paragrafo "conformità" di pag. 9 di cui alla presente relazione integrativa per quanto alle 1857 e 1858

STATO DI OCCUPAZIONE

i beni oggetto di stima sono occupati dall' esecutato e del suo nucleo familiare ad eccezione della particella 1858 che risulta essere locata alla Sig.ra

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
30/08/2022

L'Esperto alla stima
Ing. Carmine.Giuseppe Iadevaia

