

---

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

promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **8/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: Arch. **Ciro Romeo**  
Codice fiscale: **RMOCRI65C23A509N**  
Email: **ciroeromeo@libero.it**  
Pec: **ciro.romeo@archiworldpec.it**



## INDICE

- Relazione tecnica;
- Verbale di sopralluogo;
- Allegati;
- Documentazione varia;
- Spese vive;



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: C.da Iadanza - Campolattaro (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

(V. allegato n. 1), foglio 8, particella 307, subalterno 3, indirizzo C.da Iadanza,  
piano T-1-2, comune Campolattaro (BN), categoria D/10, rendita € 1.190,00 euro

### 2. Stato di possesso

Bene: C.da Iadanza - Campolattaro (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.da Iadanza - Campolattaro (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, solo il P.T. e 1P.

### 4. Creditori Iscritti

Bene: C.da Iadanza - Campolattaro (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

### 5. Comproprietari

Beni: C.da Iadanza - Campolattaro (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

### 6. Misure Penali

Beni: C.da Iadanza - Campolattaro (BN) - 82020



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: C.da Iadanza - Campolattaro (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

**8. Prezzo**

Bene: C.da Iadanza - Campolattaro (BN) - 82020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 103.500,00



**Beni in Campolattaro (BN)**

Località/Frazione

C.da Iadanza

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Campolattaro (BN) CAP: 82020, C.da Iadanza

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ..... Piena proprietà

Cod. Fiscale: I .....

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ....., foglio 8, particella 307, subalterno 3, indirizzo C.da Iadanza, piano 1-1-2, comune Capolattaro (BN), categoria D/10, rendita € 1.190,00 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

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

Il bene immobile oggetto di stima, ricade in una zona collinare posta a circa 430 mt. sul livello del mare. Nella zona la maggior parte delle attività lavorative svolte sono quelle agricole. Il piccolo comune in provincia di Benevento conta circa 1.000 abitanti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** La diga di Campolattaro .

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Sebastiano ed il Castello (Palazzo De Agostini).

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**



## Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, non è risultato nessun contratto di locazione (V. allegato n. 2).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA contro  
Quelle riportate nelle visure ipocatastali ( V. allegato N. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali scadute

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, solo al piano terra e primo piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato di prestazione energetico presente, è quello che è stato redatto dal sottoscritto ( V. allegato n. 4).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli da parte dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

in forza di atto di assegnazione.

Note: SECONDO QUELLI RIPORTATI NELLA RELAZIONE NOTARILE FIRMATI DAL NOTAIO FREDIANI VIVIANA (V. ALLEGATO N. 5)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 685/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lavori di ristrutturazione di un fabbricato rurale da adibire ad agriturismo.

Oggetto: Pratica edilizia

### 7.1 Conformità edilizia:



**Fabbricati per attività agricola [D10]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati per attività agricola [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (Piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	Legge regionale 16 del 22.12.2004
Zona omogenea:	"Zona Agricola E"
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento di attuazione n. 5 del 04.08.2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	6 mt.
Volume massimo ammesso:	0.10 mc/mq.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state rilevate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto A

IL fabbricato oggetto di stima secondo il vigente strumento urbanistico (P.U.C.) ricade in "Zona E agricola".



Esso è adibito ad uso Agriturismo, considerata la difformità catastale, è stato necessario effettuare la variazione catastale dell'immobile in quanto da una verifica effettuata in fase di sopralluogo, l'esistente non risultava conforme alla sagoma catastale. Pertanto è stato necessario prima di tutto effettuare il tipo mappale per posizionare in modo corretto sulla mappa l'esatta sagoma dell'immobile Fg. 8 p.lla 307 sub 3, P.T.- 1P. - 2P. oggetto di stima.

Successivamente si è dovuto procedere in due fasi, la prima ad accatastare la parte nuova ricadente sulla neo particella Fg. 8 n. 1406 ex p.lla 1323 P.T. - 1P. e la seconda variare la planimetria catastale dell'esistente. (V. allegato n. 6).

Come accennato l'agriturismo si compone di tre livelli, il piano terra ha accesso direttamente dall'esterno, si compone di due cucine, una dispensa un bagno e una scala in muratura a due rampe che porta al piano primo.

Al primo piano si può accedere direttamente dall'esterno da due lati diversi. Davanti l'ingresso principale che da direttamente nella sala ricevimenti è stato realizzato un portico in legno lamellare con copertura a falda inclinata che ricade su particella di terreno di altra ditta non oggetto di stima. L'altro ingresso sul lato opposto da accesso sul ballatoio della scala che porta al piano sottostante, piano terra. Di lato alla scala ci sono i servizi igienici, un'altra piccola saletta riservata per ricevere e una piccola dispensa. Nella sala ricevimenti sul lato dell'ingresso principale, insiste una scala in legno a due rampe che dà accesso al secondo piano. Qui un disimpegno serve due camere da letto con annessi bagni (V. allegato n. 7). L'immobile oggetto di stima si presenta inserito in un gruppo di immobili realizzati prima del 1967. La struttura portante è in muratura di pietra naturale con solai in latero cemento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 fabbricato Fg. 8 p.lla 1406 P.T. - 1P. di

Eventuali comproprietari: 500/1000 Fg. 8 P.lla 1406 P.T. - 1P. di

1000/1000 fabbricato fg. 8 p.lla 307 sub 3 P.T. - 1P. - 2P.

Superficie complessiva di circa mq 207,00

E' posto al piano: Terra- Primo piano - Secondo piano

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 mt. piano terra, 2.90 mt. il piano primo, 3.20 h med. il piano secondo

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono accettabili, sia internamente che esternamente. Internamente gli ambienti sono risultati al momento del sopralluogo asciutti e salubri. Esternamente il fabbricato presenta in alcuni punti piccole lesioni sull'intonaco delle murature esterne (V. allegato n. 8).

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone





Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>legno</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni</b> pietrame coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone conformità: con certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone conformità: con certificato di collaudo**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone conformità: con certificato di collaudo**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	alimentato a GPL
Stato impianto	buono
Potenza nominale	35.000 Kcal.
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**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:**

Il valore di stima sarà calcolato facendo essenzialmente riferimento al valore dettato dall'Agenzia delle entrate nella sezione OMI (Osservatorio mercato immobiliare). Inoltre altre informazioni per l'assegnazione del valore di stima sono state raccolte presso il Comune di Campolattaro e Agenzie immobiliari della zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/netta	Coeff.	Superficie equivalente
Agriturismo	sup reale netta	207,00 mq.	1,00	207,00 mq.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Nessuna

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione: U.T. C. di Campolattaro e valori A. Entrate****8.3 Valutazione corpi: Unico Corpo A****A. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Il criterio di stima adottato sarà quello dettato dall'OMI, U.T.C., Agenzie immobiliari e Agenzia Entrate

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
agriturismo	207,00 mq.	€ 500,00/mq.	€ 103.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 103,500,00
Valore corpo			€ 103,500,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero  
Valore complessivo diritto e quota

€ 103,500,00  
€ 103,50

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Fabbricati per attività agricole [D10]	207,00 mq.	€ 103,500,00	€ 103,500,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 103.500,00

Data generazione:  
Maggio 2022

L'Esperto alla stima  
Arch. Ciro Romeo

