

---

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di S. Marco Dei Cavoti e Del Sannio**

contro:

N° Gen. Rep. **247/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2017

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 – TORRECUSO**  
**fg.16 p.lla 540 sub 17 e**  
**p.lla 592**  
**Lotti 002 - TORRECUSO**  
**fg.15 p.lla 178**

**Esperto alla stima:** Ing. Patrizia Lanni  
**Codice fiscale:** LNNPRZ74C64A783C  
**Partita IVA:** 01480350626  
**Studio in:** Via Capilongo 18 - 82100 Benevento  
**Email:** patrizialanni@libero.it  
**Pec:** patrizia.lanni2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. DATI CATASTALI

**BENE:** VIA RAMPASANTA MARIA, 29 - TORRECUSO (BENEVENTO) - 82030

**LOTTO:** 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**CATEGORIA:** ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2]

**DATI CATASTALI:** [ ] FOGLIO 16, PARTICELLA 540, SUBALTERNO 17, SCHEDA CATASTALE 1, INDIRIZZO VIA RAMPASANTA MARIA, PIANO S1 - T - 1, COMUNE TORRECUSO, CATEGORIA A/2, CLASSE 6, CONSISTENZA 6,5, SUPERFICIE 175,00 MQ., SUP. TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 168,00 MQ., RENDITA € 553,90.

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592

**CATEGORIA:** AGRICOLO

**DATI CATASTALI:** [ ] SEZIONE CENSUARIA TORRECUSO FOGLIO 16, PARTICELLA 592, QUALITÀ ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE CATASTALE 528,00 MQ, REDDITO DOMINICALE: € 1,36, REDDITO AGRARIO: € 1,36.

**LOTTO:** 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CORPO:** TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CATEGORIA:** AGRICOLO

**DATI CATASTALI:** [ ] SEZIONE CENSUARIA TORRECUSO FOGLIO 15, PARTICELLA 178, QUALITÀ ULIVETO, CLASSE 1, SUPERFICIE CATASTALE 8280,00, REDDITO DOMINICALE: € 29,93, REDDITO AGRARIO: € 23,52.

### 2. STATO DI POSSESSO

**BENE:** VIA RAMPASANTA MARIA, 29 - TORRECUSO (BENEVENTO) - 82030

**LOTTO:** 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**POSSESSO:** OCCUPATO DA [ ] CON CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 02/04/2014 PER L'IMPORTO DI EURO 10,00 REGISTRATO A BENEVENTO IL 02/04/2014 AI NN.2607 TIPOLOGIA CONTRATTO: AFFITTA CAMERE, SCADENZA 01/04/2029.

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592

**POSSESSO:** OCCUPATO DA [ ], IN QUALITÀ DI PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE.

**LOTTO:** 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CORPO:** TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**POSSESSO:** OCCUPATO DA [ ] IN QUALITÀ DI PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE.

### 3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**BENE:** VIA RAMPASANTA MARIA, 29 - TORRECUSO (BENEVENTO) - 82030

**LOTTO:** 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI:** NO

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592



**ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO**

**LOTTO:** 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CORPO:** TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: SI**

**4. CREDITORI ISCRITTI**

**BENE:** VIA RAMPÀ SANTA MARIA, 29 - TORRECUSO (BENEVENTO) - 82030

**LOTTO:** 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**CREDITORI ISCRITTI:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI S. MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592

**CREDITORI ISCRITTI:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI S. MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO

**LOTTO:** 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CORPO:** TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CREDITORI ISCRITTI:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI S. MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO

**5. COMPROPRIETARI**

**BENI:** VIA RAMPÀ SANTA MARIA, 29 - TORRECUSO (BENEVENTO) - 82030

**LOTTO:** 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**COMPROPRIETARI:** NESSUNO

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592

**COMPROPRIETARI:** NESSUNO

**LOTTO:** 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CORPO:** TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**COMPROPRIETARI:** NESSUNO

**6. MISURE PENALI**

**BENI:** VIA RAMPÀ SANTA MARIA, 29 - TORRECUSO (BENEVENTO) - 82030

**LOTTO:** 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**MISURE PENALI:** NO

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592

**MISURE PENALI:** NO

**LOTTO:** 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CORPO:** TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**MISURE PENALI:** NO

**7. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

**BENE:** VIA RAMPÀ SANTA MARIA, 29 - TORRECUSO (BENEVENTO) - 82030

**LOTTO:** 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI:** SI

**CORPO:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592

**CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI:** SI



**LOTTO:** 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CORPO:** TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI:** SI

**8. PREZZO**

**BENE:** VIA RAMPÀ SANTA MARIA, 29 - TORRECUSO (BENEVENTO) - 82030

**LOTTO:** 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592

**PREZZO DA LIBERO:** € 141.920,00 IN CT € 141.900,00

**LOTTO:** 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178

**PREZZO DA LIBERO:** € 21.777,00 IN CT € 21.800,00



**BENI IN TORRECUSO (BENEVENTO)  
VIA RAMPÀ SANTA MARIA, 29**

**LOTTO: 001 - TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592**

LA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. RISULTA COMPLETA? SI

LA TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO RISULTA COMPLETA? SI

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

**IDENTIFICATIVO CORPO: TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17.**

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2] SITO IN VIA RAMPÀ SANTA MARIA, 29**

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

1000/1000 DI [ ] PIENA PROPRIETÀ

COD. FISCALE [ ] RESIDENZA: TORRECUSO - STATO CIVILE: CONIUGATO  
EVENTUALI COMPROPRIETARI: NESSUNO

**IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:**

INTESTAZIONE: [ ] FOGLIO 16, PARTICELLA 540, SUBALTERNO 17, SCHEDA CATASTALE 1, INDIRIZZO VIA RAMPÀ SANTA MARIA , PIANO S1 - T - 1, COMUNE TORRECUSO , CATEGORIA A/2, CLASSE 6, CONSISTENZA 6,5, SUPERFICIE 175 MQ, SUP. TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 168 MQ., RENDITA € 553,90

DERIVANTE DA: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 20/03/1991 REP. N. 2627 , ROGANTE CUSANI, DONAZIONE ACCETTATA N. 1665.1/1991

MILLESIMI DI PROPRIETÀ DI PARTI COMUNI: 1000/1000

CONFINI: VIA RAMPÀ SANTA MARIA NN.29/31, PROPRIETÀ N [ ]

CONFORMITÀ CATASTALE: SONO STATE RISCOTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA È CONFORME ALLO STATO DI FATTO ED ANCHE ALLA PIANTA DEL PROGETTO DI VARIANTE PRESENTATA AL COMUNE;

L'UNITÀ IMMOBILIARE E' COMPOSTA DA UN VANO SOGGIORNO DAL QUALE SI ACCEDE AL DISIMPEGNO DA CUI, CON UNA PRIMA RAMPÀ DI SCALE A QUOTA 1,50, È UBICATO IL VANO WC., CON ALTRA RAMPÀ DI SCALE SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (QUOTA 3,20) COMPOSTO DA DUE CAMERE DA LETTO, WC E CORRIDOIO. IN SEDE DI ESECUZIONE DEI LAVORI ,IL VANO WC POSTO AL PRIMO PIANO, PRESENTE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ED IN QUELLA DI PROGETTO DI VARIANTE, NON È STATO REALIZZATO.

ESEGUITO IL CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE È EMERSO CHE I SUBALTERNI CATASTALI RELATIVI ALLE DUE UNITÀ NEGOZIALI (N.1 E 2) SONO STATI SOPPRESSI GENERANDO IL NUOVO SUBALTERNO N. 17, COSÌ COME ALLE OSSERVAZIONI DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE AGLI ATTI CHE QUI INTEGRALMENTE SI RICHAMA ANCHE PER LE PRECISAZIONI RELATIVE ALLA P.LLA 540 CHE NEL C.T. È QUALIFICATA ENTE URBANO.

E' DA EVIDENZIARE CHE LA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE (PROT. BN0110439 DEL 11.12.2015) RIPORTA L'U.I. CON AGGREGATE DUE CORTI ESCLUSIVE.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE: MODIFICA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE.



**IDENTIFICATIVO CORPO: TORRECUSO FG.16 P.LLA 592.**

**TERRENO AGRICOLO SITO IN VIA BISTORRA, 29**

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

1000/1000 DI [ ] PIENA PROPRIETÀ

COD. FISCALE [ ] RESIDENZA: TORRECUSO

EVENTUALI COMPROPRIETARI:

NESSUNO

**IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI:**

INTESTAZIONE: [ ] SEZIONE CENSUARIA TORRECUSO , FOGLIO 16, PARTICELLA 592, QUALITÀ ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE CATASTALE 528,00 MQ, REDDITO DOMINICALE: € 1,36, REDDITO AGRARIO: € 1,36.

DERIVANTE DA: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 20/03/1991 REP. N. 2627 ROGANTE CLAUDIO CUSANI DONAZIONE N. 2522.3/1991

MILLESIMI DI PROPRIETÀ DI PARTI COMUNI: 1000/1000

CONFINI: VIA BISTORRA, [ ]

CONFORMITÀ CATASTALE: SONO STATE RISCOTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

E' STATO RISCOTRATO CHE LA P.LLA 592 HA SUBITO UNA VARIAZIONE METRICA (COME DA CERTIFICATO CATASTALE).

SULLA P.LLA E' STATA COSTRUITA UNA STRADA DI ACCESSO CARRABILE E GRADINATE, PER RAGGIUNGERE IL FABBRICATO POSTO A QUOTA SUPERIORE RISPETTO AD ESSA. TALE INTERVENTO HA MODIFICATO DI FATTO LA CLASSE CATASTALE.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE: PRESENTAZIONE DI APPOSITA VARIAZIONE.

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

IL CENTRO STORICO, DEL COMUNE È CARATTERIZZATO DA ANTICHE COSTRUZIONI ALLE QUALI SI ACCEDE PRINCIPALMENTE CON PERCORSI PEDONALI STANTE L'OROGRAFIA DEL TERRITORIO IN FORTE PENDENZA. TRATTASI DI UN COMUNE AGRICOLO, DI PIACEVOLE SOGGIORNO CONSIDERATA LA SUA ALTEZZA DI M. 420 S.L.M. E LA SUA POSIZIONE, AI PIEDI DEL MONTE TABURNO, DOMINANTE SU TUTTA LA VALLE CHE DAL COMUNE DI PONTE SI ESTENDE OLTRE IL TERRITORIO DEL COMUNE DI S. SALVATORE TELESINO.

**CARATTERISTICHE ZONA:** CENTRO STORICO

**AREA URBANISTICA:** RESIDENZIALE.

**SERVIZI PRESENTI NELLA ZONA:** LA ZONA È PROVVISATA DI SERVIZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

**IMPORTANTI CENTRI LIMITROFI:** BENEVENTO, TELESE TERME.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**IDENTIFICATIVO CORPO: TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17**

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2] SITO IN TORRECUSO (BENEVENTO), VIA RAMPA SANTA MARIA, 29**

OCCUPATO DA [ ] DN CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA

02/04/2014 PER L'IMPORTO DI EURO 10,00

REGISTRATO A BENEVENTO IL 02/04/2014 AI NN.2607

TIPOLOGIA CONTRATTO: AFFITTA CAMERE, SCADENZA 01/04/2029

**IL CONTRATTO È STATO STIPULATO IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO O LA SENTENZA**



**DI FALLIMENTO.**

NOTE: IL CONTRATTO RISULTA REGISTRATO IN DATA 02.04.2014 N. 2607; CON SCADENZA AL 01.04.2029, CON RINNOVO TACITO ANNUALE SE NON SOPRAVVUENE DISDETTA DA COMUNICARSI ALMENO SEI MESI PRIMA DELLA SCADENZA.

**IDENTIFICATIVO CORPO: TORRECUSO FG.16 P.LLA 592**  
**TERRENO AGRICOLO SITO IN TORRECUSO (BENEVENTO), VIA BISTORRA**  
OCCUPATO DA  PROPRIETARIO.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1 *DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:*  
NESSUNA.

4.1.2 *CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE:*  
NESSUNA.

4.1.3 *ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO:*  
NESSUNA.

4.1.4 *ALTRE LIMITAZIONI D'USO:*  
NESSUNA.

**4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1 *ISCRIZIONI:*

- IPOTECA VOLONTARIA ATTIVA; A FAVORE DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI S. MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO CONTRO  DERIVANTE DA: MUTUO; IMPORTO IPOTECA: € 182.000,00; IMPORTO CAPITALE: € 91.000.00 ; A ROGITO DI SABATELLI IN DATA 25/03/2013 AI NN. 21779/9832; ISCRITTO/TRASCritto AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO IN DATA 26/03/2013 AI NN. 3754/237  
**DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI: TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17**

- IPOTECA VOLONTARIA ATTIVA; A FAVORE DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI S. MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO CONTRO  DERIVANTE DA: MUTUO; IMPORTO IPOTECA: € 182.000,00; IMPORTO CAPITALE: € 91.000.00 ; A ROGITO DI SABATELLI IN DATA 25/03/2013 AI NN. 21779; ISCRITTO/TRASCritto AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO IN DATA 26/03/2013 AI NN. 3754/237  
**DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI: TORRECUSO FG.16 P.LLA 592**

4.2.2 *PIGNORAMENTI:*  
NESSUNA.

4.2.3 *ALTRE TRASCRIZIONI:*  
NESSUNA.

4.2.4 *AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI:*  
NESSUNA.

**4.3 MISURE PENALI**  
NESSUNA.



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

**ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI:** NO  
**ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA:** NON PRESENTE IN QUANTO ESISTE SOLO LA  
PREDISPOSIZIONE DELL'IMPIANTO  
**VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004:** NO

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**TITOLARE/PROPRIETARIO:** [REDACTED]

[REDACTED] AD OGGI (ATTUALE PROPRIETARIO).

IN FORZA DI ATTO DI DONAZIONE - A ROGITO DI CUSANI, IN DATA 20/03/1991, AI NN. 2627;  
TRASCritto A BENEVENTO, IN DATA 16/04/1991, AI NN. 3843/3324.

**DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**TITOLARE/PROPRIETARIO:** [REDACTED]

[REDACTED] OGGI (ATTUALE PROPRIETARIO) . IN FORZA DI ATTO DI  
DONAZIONE - A ROGITO DI CUSANI, IN DATA 20/03/1991, AI NN. 2627; TRASCritto A  
BENEVENTO, IN DATA 16/04/1991, AI NN. 3843/3324.

**DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2] SITO IN VIA RAMPÀ SANTA MARIA, 29**

NUMERO PRATICA: PROT. N. 2232 E SUCCESSIVE VARIANTI.

INTESTAZIONE [REDACTED]

TIPO PRATICA: AUTORIZZAZIONE INIZIO ATTIVITÀ

PER LAVORI: OPERE INTERNE DI CARATTERE DISTRIBUTIVO FUNZIONALE

PRESENTAZIONE IN DATA 08/04/2014 AL N. DI PROT. 2232

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ IN DATA 03/12/2015 AL N. DI PROT. 7483

NOTE: SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ DI VARIANTE DEL 16 SETTEMBRE 2015 PROT. N°  
5769. CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE LAVORI DATATO 10 NOVEMBRE 2015 PROT. N° 7375.

**DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2]**

NOTE SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA:

RISPETTO AL PROGETTO ASSENTITO, AL PIANO PRIMO NON È PRESENTE UN VANO WC, IN QUANTO È  
STATO REALIZZATO IL CORRIDOIO CHE COLLEGA LA CONFINANTE U.I. DI ALTRA PROPRIETÀ, TRAMITE  
UN' APERTURA, DI CIRCA M. 1,00 RILEVATA IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE: CHIUSURA DELL'APERTURA DI COLLEGAMENTO TRA LE DUE UNITÀ  
IMMOBILIARI.

**DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**TERRENO AGRICOLO**

SONO STATE RISCOENTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ: NESSUNA

**DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI:** TORRECUSO FG.16 P.LLA 592



**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:****ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2]**

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO:	PIANO REGOLATORE GENERALE
IN FORZA DELLA DELIBERA:	PRG APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROV/LE DI BENEVENTO N. 1532 DEL 27.05.96 E PUBBLICATO SUL B.U.R.C. N. 39 DEL 01.07.96.
ZONA OMOGENEA:	"A" CENTRO STORICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:	VEDI AUTORIZZAZIONE, PROT. 2232 DEL 8.04.14 RILASCIATA DAL COMUNE DI TORRECUSO.

DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI: TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17

**TERRENO AGRICOLO**

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO:	PIANO REGOLATORE GENERALE
IN FORZA DELLA DELIBERA:	PRG APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROV/LE DI BENEVENTO N. 1532 DEL 27.05.96 E PUBBLICATO SUL B.U.R.C. N. 39 DEL 01.07.96.
ZONA OMOGENEA:	CENTRO STORICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:	VEDI AUTORIZZAZIONE, PROT. 2232 DEL 8.04.14 RILASCIATA DAL COMUNE DI TORRECUSO.

DATI PRECEDENTI RELATIVI AI CORPI: TORRECUSO FG.16 P.LLA 592

DESCRIZIONE: **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2] DI CUI AL PUNTO TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17**

L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO È UBICATA AI LIMITI DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI TORRECUSO, PRECISAMENTE ALLA VIA RAMPA S. MARIA, N. 29.

LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO, COMPOSTO DA UN PIANO TERRA ED UN PRIMO PIANO, È IN MURATURA DI PIETRA E COPERTURA A TETTO.

LA ZONA È PRETTAMENTE RESIDENZIALE.

DALLA VIA BISTORRA SI ACCEDE AL TERRENO (P.LLA 592) DI MQ. 528, SUL QUALE SONO IN CORSO LAVORI DI SISTEMAZIONE RELATIVI ALL'A RAMPA DI ACCESSO CARRABILE, AREA DI SOSTA, DUE RAMPE DI SCALE PER RAGGIUNGERE LA CORTE ANTISTANTE L'INGRESSO ALL'U. I.;

LA RESTANTE SUPERFICIE È DESTINATA A GIARDINO.

ALLA U.I. SI ACCEDE, ANCHE, CON UN PERCORSO PEDONALE, DALLA RAMPA S. MARIA SUL LATO A MONTE. IL DESCRITTO TERRENO, NEL SUO COMPLESSO, È DA CONSIDERARE PERTINENZA DELLA U.I.

**1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

1000/1000 DI [ ] ENA PROPRIETÀ

COD. FISCALE: [ ] RESIDENZA: TORRECUSO - STATO CIVILE: CONIUGATO

EVENTUALI COMPROPRIETARI: NESSUNO



SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA MQ **186,17**

L'EDIFICIO È STATO COSTRUITO NEL: ANTE 1967

L'EDIFICIO È STATO RISTRUTTURATO NEL: 2014

L'UNITÀ IMMOBILIARE È IDENTIFICATA CON IL NUMERO: 29; HA UN'ALTEZZA UTILE INTERNA DI CIRCA 2,80 MT..

L'INTERO FABBRICATO È COMPOSTO DA N. 2 PIANI COMPLESSIVI DI CUI FUORI TERRA N. 2.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE: BUONO

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

L'U.I. SI SVILUPPA SU DUE PIANI, COLLEGATI DA SCALA INTERNA; IL PIANO TERRA SI COMPONE DI UN VANO CUCINA ED UN VANO SOGGIORNO (NON COMUNICANTI) CON ACCESSI INDIPENDENTI DALLA CORTE ESTERNA; DA QUEST'ULTIMO VANO, TRAMITE DUE RAMPA DI SCALA, SI ACCEDE, RISPETTIVAMENTE, AL WC E QUINDI RISPETTIVAMENTE AI N. 2 VANI PIÙ BAGNO E DISIMPEGNO DEL PRIMO PIANO.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

##### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

INFISSI ESTERNI	TIPOLOGIA: <b>DOPPIA ANTA A BATTENTE</b> MATERIALE: <b>PVC</b> PROTEZIONE: <b>VENEZIANE</b> MATERIALE PROTEZIONE: <b>PVC</b> CONDIZIONI: <b>OTTIME</b>
INFISSI INTERNI	TIPOLOGIA: <b>A BATTENTE</b> MATERIALE: <b>LEGNO TAMBURATO</b> CONDIZIONI: <b>OTTIME</b>
MANTO DI COPERTURA	MATERIALE: <b>TEGOLE IN COTTO</b>
PARETI ESTERNE	MATERIALE: <b>MURATURA DI MATTONI PIETrame</b> RIVESTIMENTO: <b>INTONACO DI CEMENTO</b> CONDIZIONI: <b>OTTIME</b>
PAVIM. ESTERNA	MATERIALE: <b>PIETRA</b> CONDIZIONI: <b>OTTIME</b>
PAVIM. INTERNA	MATERIALE: <b>PIASTRELLE IN GRES</b> CONDIZIONI: <b>OTTIME</b>
PLAFONI	MATERIALE: <b>TINTEGGIATO</b> CONDIZIONI: <b>OTTIME</b> - NOTE: CONTROSOFFITTATURA NEL VANO SOGGIORNO
PORTONE DI INGRESSO	TIPOLOGIA: <b>DOPPIA ANTA A BATTENTE</b> MATERIALE: <b>LEGNO E ALLUMINIO</b> ACCESSORI: <b>SENZA MANIGLIONE ANTIPANICO</b> CONDIZIONI: <b>OTTIME</b>
RIVESTIMENTO	UBICAZIONE: <b>BAGNO</b> MATERIALE: <b>GRES</b> CONDIZIONI: <b>OTTIME</b> - NOTE: UN WC CON MATTONELLE BLU UN WC CON LISTELLI DI PIETRA
SCALE	POSIZIONE: <b>INTERNA</b>



RIVESTIMENTO: **PIASTRELLE IN GRES**CONDIZIONI: **OTTIME****IMPIANTI:**

ELETTRICO

TIPOLOGIA: **SOTTOTRACCIA**

IDRICO

TIPOLOGIA: **SOTTOTRACCIA**

TERMICO

TIPOLOGIA: **AUTONOMO**CONDIZIONI: **PREDISPOSIZIONE****IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****IMPIANTO ELETTRICO:**

ESISTE IMPIANTO ELETTRICO	SI
EPOCA DI REALIZZAZIONE/ADEGUAMENTO	2015
ESISTE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ L. 46/90 E SUCCESSIVE	NO

**RISCALDAMENTO:**

ESISTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	PREDISPOSIZIONE
----------------------------------	-----------------

**CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE:**

ESISTE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO O CLIMATIZZAZIONE	NO
--	----

**IMPIANTO ANTINCENDIO:**

ESISTE IMPIANTO ANTINCENDIO	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:**

LA SOTTOSCRITTA ESPERTA PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DATA DALLA SOMMA DELLA SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI, COMPENSIVI DEI MURI INTERNI ED ESTERNI (PER UN MASSIMO DI CM.50); LA SUPERFICIE TOTALE È COMPENSIVA DELLA SUPERFICIE DEI BALCONI (CALCOLATA AL 25% DELL' AREA) E CORTE ESCLUSIVA (CALCOLATI AL 30% DELL'AREA), NONCHÈ UN MEZZO DELL'AREA PERTINENZIALE.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
RESIDENZIALE	SUP REALE LORDA	186,17	1,00	186,17
		<b>186,17</b>		<b>186,17</b>

**CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)**

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

PERIODO: I - 2017

ZONA: TORRECUSO

TIPO DI DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI

SUPERFICIE DI RIFERIMENTO: LORDA

STATO CONSERVATIVO: OTTIMO

VALORE DI MERCATO MIN (€/MQ): 850

VALORE DI MERCATO MAX (€/MQ): 1000

AMBIENTE: IL SITO NON NECESSITA DI INDAGINI AMBIENTALI AI FINI DELLA PRESENZA DI MATERIALE INQUINANTE NEI FABBRICATI ED IN SOTTOSUOLO

DESCRIZIONE: **TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO TORRECUSO FG.16 P.LLA 592**

DALLA VIA BISTORRA SI ACCEDE AL TERRENO (P.LLA 592) DI MQ. 528, SUL QUALE SONO IN CORSO LAVORI DI SISTEMAZIONE RELATIVI ALLA RAMPA DI ACCESSO CARRABILE, AREA DI SOSTA, DUE RAMPE DI SCALE PER RAGGIUNGERE LA CORTE ANTISTANTE L'INGRESSO ALL'U. I.; IL DESCRITTO TERRENO, NEL SUO COMPLESSO, È DA CONSIDERARSI PERTINENZA DELLA U.I. (FG. 16 P.LLA 540 SUB 17) PERTANTO IN TAL SENSO E' VALUTATO

**1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**1000/1000 DI  PROPRIETÀCOD. FISCALE:  RESIDENZA: TORRECUSO

EVENTUALI COMPROPRIETARI: NESSUNO

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE: IN CORSO DI ULTIMAZIONE LAVORI

AMBIENTE: IL SITO NON NECESSITA DI INDAGINI AMBIENTALI AI FINI DELLA PRESENZA DI MATERIALE INQUINANTE NEI FABBRICATI ED IN SOTTOSUOLO



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 CRITERIO DI STIMA:**

E' NOTO CHE UNO DEI PRINCIPI SUL QUALE SI BASA LA LOGICA ESTIMATIVA È CHE IL VALORE DI UN BENE DIPENDE DALLO SCOPO DELLA STIMA. NON ESISTE QUINDI L'UNICITÀ ESTIMATIVA DEL CONCETTO DI VALORE, MA UNA PLURALITÀ DI VALORI DIPENDENTI DA ALTRETTANTI SCOPI AI QUALI POSSONO QUINDI CORRISPONDERE, PER UNO STESSO BENE, ALTRETTANTI GIUDIZI DI VALORE. LO SCOPO, QUINDI, INDIVIDUA L'OBIETTIVO STESSO DELLA STIMA, CONSENTENDO L'IDENTIFICAZIONE PREVENTIVA DELLA CARATTERISTICA DEL BENE DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE.

**8.2 FONTI DI INFORMAZIONE:**

CATASTO DI BENEVENTO;

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BENEVENTO;

UFFICI DEL REGISTRO DI BENEVENTO;

UFFICIO TECNICO DI TORRECUSO;

AGENZIE IMMOBILIARI E/O OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE: TECNOCASA, CASA.IT, OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO;

PARAMETRI MEDI DI ZONA PER DESTINAZIONE PRINCIPALE (€/MQ.): 900,00 .

**8.3 VALUTAZIONE CORPI:****TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2] E FG.16 P.LLA 592**

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA)

LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO EVIDENZIARE CHE, NEL CASO IN ESAME, LO SCOPO DELLA STIMA È LA VALUTAZIONE RIGUARDANTE LE PORZIONI DI FABBRICATO (CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA) OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA. ATTRAVERSO LE INDAGINI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TORRECUSO E PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE I DATI FORNITI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, LA SCRIVENTE HA DETERMINATO IL VALORE DI MERCATO, SULLA BASE DEL QUALE È STATA EFFETTUATA LA VALUTAZIONE CHE SEGUE, TENENDO CONTO DI QUANTO ALTRO È INFLUENTE SUL GIUDIZIO DI STIMA. LE FONTI, DALLE QUALI SONO STATE ACQUISITE LE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA SCELTA DEL PARAMETRO DI STIMA, VENGONO SELEZIONATE TRA LE SEGUENTI AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI: OMI AGENZIA DEL TERRITORIO, AGENZIE LOCALI, TECNOCASA, NONCHÈ DAI SITI INTERNET. I PARAMETRI MEDI RISCOINTRATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI FORNISCONO IL SEGUENTE VALORE DI STIMA: 925,00 €/MQ..

L' AGENZIA DELLE ENTRATE ATTRAVERSO L' "OMI", NEL CASO DI SPECIE FORNISCE DATI RIFERITI AL PERIODO SEMESTRE I- ANNO 2017 , DOVE IL VALORE PER LE RESIDENZE OSCILLA TRA 850,00 E 1.000,00 €/MQ.;

LA SCRIVENTE HA DETERMINATO IL VALORE DI MERCATO, SULLA BASE DEL QUALE È STATA EFFETTUATA LA VALUTAZIONE CHE SEGUE, TENENDO CONTO DI QUANTO ALTRO È INFLUENTE SUL GIUDIZIO DI STIMA PARI A € 900,00 €/MQ.

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE EQUIVALENTE</i>	<i>VALORE UNITARIO</i>	<i>VALORE COMPLESSIVO</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------



RESIDENZIALE	186,17	€ 900,00	€ 167.553,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO			€ 167.553,00

Reporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 247 / 2015

**RIEPILOGO:**

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA
TORRECUSO FG.16 P.LLA 540 SUB 17 E P.LLA 592	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2] E PERTINENZE	186,17

**8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%, DOVUTA ALL'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI COME DA DISP. DEL G.E. ( MIN.15% )	€ 25.132,95
SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE:	€ 500,00

**8.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA:	€ 141.920,05
---	--------------

**LOTTO: 002 - TORRECUSO FG.15 P.LLA 178**

LA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. RISULTA COMPLETA? SI  
LA TRASCRIZIONE DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO RISULTA COMPLETA? SI

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

IDENTIFICATIVO CORPO: TORRECUSO FG.15 P.LLA 178.

TERRENO AGRICOLO SITO IN VIA CENTORE

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

1000/1000 DI  PROPRIETÀ  
COD. FISCALE  RESIDENZA: TORRECUSO  
EVENTUALI COMPROPRIETARI: NESSUNO

**IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI:**

INTESTAZIONE:  EZIONE CENSUARIA  
TORRECUSO , FOGLIO 15, PARTICELLA 178, QUALITÀ ULIVETO, CLASSE 1, SUPERFICIE  
CATASTALE 8.280,00, REDDITO DOMINICALE: € 29,93, REDDITO AGRARIO: € 23,52  
DERIVANTE DA: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 20/03/1991 REP. N. 2627 ROGANTE  
CLAUDIO CUSANI N. 2522.3/1991  
MILLESIMI DI PROPRIETÀ DI PARTI COMUNI: 1000/1000  
CONFINI: VIA COMUNALE CENTORE, FUSCHETTI ANTONIO, CALABRESE GIOVANNI, CALABRESE ANTONIO.



PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

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

TRATTASI DI UN COMUNE AGRICOLO, DI PIACEVOLE SOGGIORNO CONSIDERATA LA SUA ALTEZZA DI M. 420 S.L.M. E LA SUA POSIZIONE, AI PIEDI DEL MONTE TABURNO, DOMINANTE SU TUTTA LA VALLE CHE DAL COMUNE DI PONTE SI ESTENDE OLTRE IL TERRITORIO DEL COMUNE DI S. SALVATORE TELESINO.

**CARATTERISTICHE ZONA:** PERIFERIA

**AREA URBANISTICA:** AGRICOLA.

**CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE:** AGRICOLA

**IMPORTANTI CENTRI LIMITROFI:** BENEVENTO, TELESE TERME.

## 3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO DA  IN QUALITÀ DI PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

#### 4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

NESSUNA.

#### 4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE:

NESSUNA.

#### 4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO:

NESSUNA.

#### 4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

NESSUNA.

### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1 ISCRIZIONI:

- IPOTECA VOLONTARIA ATTIVA; A FAVORE DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI S. MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO CONTRO  DERIVANTE DA: MUTUO; IMPORTO IPOTECA: € 182.000,00; IMPORTO CAPITALE: € 91.000,00 ; A ROGITO DI SABATELLI IN DATA 25/03/2013 AI NN. 21779; ISCRITTO/TRASCRITTO AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO IN DATA 26/03/2013 AI NN. 3754/237

#### 4.2.2 PIGNORAMENTI:

NESSUNA.

#### 4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

NESSUNA.

#### 4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:

NESSUNA.

### 4.3 MISURE PENALI

NESSUNA.



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

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: SI

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**TITOLARE/PROPRIETARIO:** [REDACTED] CF  
 [REDACTED] DAL 20/03/1991 AD OGGI (ATTUALE/I PROPRIETARIO/I) IN FORZA DI ATTO DI DONAZIONE - A ROGITO DI CUSANI, IN DATA 20/03/1991, AI NN. 2627; TRASCRITTO A BENEVENTO, IN DATA 16/04/1991, AI NN. 3843/3324.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:****TERRENO AGRICOLO**

STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO:	
IN FORZA DELLA DELIBERA:	PRG APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELL' AMMINISTRAZIONE PROV/LE DI BENEVENTO N. 1532 DEL 27.05.96 E PUBBLICATO SUL B.U.R.C. N. 39 DEL 01.07.96.
ZONA OMOGENEA:	E - AGRICOLA

NOTE SULLA CONFORMITÀ: NESSUNA.

DESCRIZIONE: **TERRENO AGRICOLO** DI CUI AL PUNTO **TORRECUSO FG.15 P.LLA 178**

L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN ESAME È UBICATO A VALLE DEL CENTRO STORICO DI TORRECUSO IN ZONA PIUTTOSTOSCOSCESA. ESSO È COLTIVATO IN GRAN PARTE AD ULIVETO E LA RESTANTE PARTE SI PRESENTA INCOLTA. AD ESSO SI ACCEDE DALLA VIA COMUNALE CENTORE.

**1. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

1000/1000 D [REDACTED] PROPRIETÀ  
 COD. FISCALE [REDACTED] RESIDENZA: TORRECUSO  
 EVENTUALI COMPROPRIETARI: NESSUNO  
 SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA MQ **8.280,00**  
 COLTURE ARBOREE ULIVETO

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

LA SOTTOSCRITTA ESPERTA PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONSIDERANDO CHE MQ. 5.280,00 SONO COLTIVATI AD ULIVETO E CHE LA RESANTE PARTE CIRCA MQ. 3.000,00 RISULTANO ESSERE INCOLTI

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
TERRENO AGRICOLO	SUP REALE LORDA	5.280,00	1,00	5.280,00



ULIVETO				
TERRENO AGRICOLO INCOLTO	SUP REALE LORDA	3.000,00	1,00	3.000,00
		<b>8.280,00</b>		<b>8.280,00</b>

AMBIENTE: IL SITO NON NECESSITA DI INDAGINI AMBIENTALI AI FINI DELLA PRESENZA DI MATERIALE INQUINANTE NEI FABBRICATI ED IN SOTTOSUOLO

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 CRITERIO DI STIMA:

E' NOTO CHE UNO DEI PRINCIPI SUL QUALE SI BASA LA LOGICA ESTIMATIVA È CHE IL VALORE DI UN BENE DIPENDE DALLO SCOPO DELLA STIMA. NON ESISTE QUINDI L'UNICITÀ ESTIMATIVA DEL CONCETTO DI VALORE, MA UNA PLURALITÀ DI VALORI DIPENDENTI DA ALTRETTANTI SCOPI AI QUALI POSSONO QUINDI CORRISPONDERE, PER UNO STESSO BENE, ALTRETTANTI GIUDIZI DI VALORE. LO SCOPO, QUINDI, INDIVIDUA L'OBIETTIVO STESSO DELLA STIMA, CONSENTENDO L'IDENTIFICAZIONE PREVENTIVA DELLA CARATTERISTICA DEL BENE DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE.

### 8.2 FONTI DI INFORMAZIONE:

CATASTO DI BENEVENTO;

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BENEVENTO;

UFFICI DEL REGISTRO DI BENEVENTO;

UFFICIO TECNICO DI TORRECUSO;

AGENZIE IMMOBILIARI E/O OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE: TECNOCASA, CASA.IT, MERCATO LOCALE.

### 8.3 VALUTAZIONE CORPI:

#### TORRECUSO FG.15 P.LLA 178. TERRENO AGRICOLO

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA)

ATTRAVERSO LE INDAGINI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TORRECUSO E PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE I DATI FORNITI DAL MERCATO IN ZONA, LA SCRIVENTE HA DETERMINATO IL VALORE DI MERCATO, SULLA BASE DEL QUALE È STATA EFFETTUATA LA VALUTAZIONE CHE SEGUE, TENENDO CONTO DI QUANTO ALTRO È INFLUENTE SUL GIUDIZIO DI STIMA. LE FONTI, DALLE QUALI SONO STATE ACQUISITE LE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA SCELTA DEL PARAMETRO DI STIMA, VENGONO SELEZIONATE TRA LE VARIE AGENZIE IMMOBILIARI: AGENZIE LOCALI, TECNOCASA, NONCHÈ DAI SITI INTERNET. I PARAMETRI MEDI RISCONTRATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI FORNISCONO IL SEGUENTE VALORE DI STIMA: 4,00 €/MQ. PER TERRENI COLTIVATI AD ULIVETO E 1,50 €/MQ. PER TERRENI INCOLTI.

DESTINAZIONE		SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
TERRENO ULIVETO	AGRICOLO	5.280,00	€ 4,00	€ 21.120,00
TERRENO INCOLTO	AGRICOLO	3.000,00	€ 1,50	€ 4.500,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO				€ 25.620,00



VALORE CORPO

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 247 / 2015

€ 25.620,00

**RIEPILOGO:**

<i>ID</i>	<i>IMMOBILE</i>	<i>SUPERFICIE LORDA</i>	<i>VALORE INTERO MEDIO PONDERALE</i>	<i>VALORE DIRITTO E QUOTA</i>
TORRECUSO FG.15 P.LLA 178	TERRENO AGRICOLO	8.280,00	€ 25.620,00	€ 25.620,00

**8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15%, DOVUTA ALL'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA E PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI COME DA DISP. DEL G.E. ( MIN.15% ) € 3.843,00

**8.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

VALORE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA: € 21.777,00

DATA:

20-11-2017

L'ESPERTO ALLA STIMA

**Ing. Patrizia Lanni**

