
Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **241/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Avv. G. D'Orsi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1 - formato da un fabbricato con corte comune e terreni alla C.da Cupe, Comune di San Lupo (Bn)

LOTTO 2 - formato da un fabbricato con corte comune e terreno con fabbricato in costruzione alla C.da Cupe, Comune di San Lupo (Bn);

LOTTO 3 - formato quattro porzioni di terreno alla C.da Farciola, Comune di San Lupo (Bn);

LOTTO 4 - formato due porzioni di terreno alla C.da Farciola, Comune di San Lupo (Bn);

LOTTO 5 - formato da tre porzioni di terreno e quattro porzioni fabbricati rurali (ruder) alla C.da Farciola, Comune di San Lupo (Bn);

LOTTO 6 - formato da due porzioni di terreno alla località Serre, Comune di San Lupo (Bn) ;

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Ricciardi

Codice fiscale: RCCGPP61L14A783X

Email: ing.ricciardi@techne-associati.it

Pec: giuseppe.ricciardi@ingpec.eu



ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA AL COMUNE DI SAN LUPO:

- Attestazione per richiesta documentazione;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Pratica Edilizia del 19/01/1979;
- Permesso di Costruire n. 10 del 30/09/2005;

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Porzione di mappa fg. 13 p.lle 436, 73, 74, 76, 78, 280;
- Porzione di mappa fg. 4 p.lle 131, 110, 111, 112, 130, 151, 182, 195, 198, 259, 262, 320;
- Porzione di mappa fg. 6 p.lle 52, 67;
- Planimetria p.lla 76 fg. 13;
- Planimetria p.lla 436 fg. 13;
- Visura per soggetto ;

TIPO MAPPALE - ATTO DI AGGIORNAMENTO - ATTESTATO DI APPROVAZIONE

ELENCO TRASCRIZIONI:

- Trascrizione p.lla 52 fg 6 – Terreno;
- Trascrizione p.lla 73 fg. 13 – terreno;
- Trascrizione p.lla 76 fg. 13 – fabbricato;
- Trascrizione p.lla 151 fg. 4 – terreno;
- Trascrizione p.lla 320 fg.4 – terreno;
- Trascrizione p.lla 436 fg.13 – fabbricato;

SCHEMI PLANIMETRIE FABBRICATI:

- Schema consistenza p.lla 76 fg. 13 – fabbricato ;
- Schema consistenza p.lla 436 fg. 13– fabbricato;

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- APE p.lla 76 fg. 13
 - Appartamento Est (dx) (con ricevuta di trasmissione)
 - Appartamento Ovest (sx) (con ricevuta di trasmissione);
- APE p.lla 436 fg. 13 (con ricevuta di trasmissione);

SCHEMI SUDDIVISIONE LOTTI:

- Schema lotti 1 e 2
- Schema lotti 3 – 4 e 5
- Schema lotto 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SPECIFICA DELLE COMPETENZE TECNICHE E DELLE SPESE

- Copia ricevute di pagamento.



PREMESSA

Con atto di pignoramento del 23 settembre 2013 reg. cron. n. 2260 reg. Dep. n. 1994, la █████ (█████) Impianti █████ sottoponeva ad esecuzione i seguenti immobili di proprietà del sig. Guerrera Enrico:

- Quota di 1/3 di fabbricato sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Cupe n. 4, riportato in NCEU al fg. 13 p.la n. 76 della consistenza di 24.5 vani;
- Quota di 1/3 di terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Cupe, in catasto al fg. 13 p.la n. 73 esteso ettari 2, 14 are e centiare 74;
- Quota di 1/9 (*nuda proprietà*) del fabbricato sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Cupe, in NCEU al fg. 13 p.la n. 436 della consistenza di 11 vani – Di fatto il sig. █████ risulta anche proprietario per intero per la quota di 1/6;
- Quota di 18/864 di terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 131 esteso are 5 e centiare 60;
- Quota di 5/18 di terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 320 esteso are 42 e centiare 88;
- Quota di 5/18 di terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Cupe, in catasto al fg. 4 p.la n. 67 esteso ettari 3, are 37 e centiare 10 – Di fatto trattasi del terreno sito alla località Serre del Comune di San Lupo, identificato catastalmente al fg. 6 p.la 67;

(Nota: Nella relazione notarile i beni seguenti risultano ipotecati per una quota pari a 18/864 in effetti il sig. █████ è proprietario di detti beni per una quota pari a 5/18.)

- Quota di 5/18 fabbricato rurale sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 130;
- Quota di 5/18 fabbricato rurale sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 259 esteso centiare 50;
- Quota di 5/18 fabbricato rurale sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 262 esteso centiare 65;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 110 esteso are 4 e centiare 20;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 111 esteso are 22 e centiare 80;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 112 esteso are 40 e centiare 80;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 195 esteso are 26 e centiare 10;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 151 esteso ettari 1, are 76 e centiare 90;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 182 esteso are 70 e centiare 98;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 198 esteso are 47 e centiare 20;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Cupe, in catasto al fg. 13 p.la n. 74 esteso are 13 e centiare 30;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Cupe, in catasto al fg. 13 p.la n. 78 esteso ettari 1, are 28 e centiare 70;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Cupe, in catasto al fg. 13 p.la n. 280 esteso ettari 1, are 21 e centiare 70;
- Quota di 5/72 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Serre, in catasto al fg. 6 p.la n. 52 esteso are 6 e centiare 80;
- Quota di 5/72 fabbricato rurale nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 272 esteso are 2 e centiare 60;



Data la diversa ubicazione, nel territorio comunale di San Lupo, e il numero dei beni pignorati si procede alla suddivisione in lotti, per facilitarne la vendita, così come segue:

LOTTO 1

- Fabbricato sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Cupe n. 4, riportato in NCEU al fg. 13 p.la n. 76 della consistenza di 24.5 vani;
- Terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Cupe, in catasto al fg. 13 p.la n. 73 esteso ettari 2, 14 are e centiare 74;
- Terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Cupe, in catasto al fg. 13 p.la n. 280 esteso ettari 1, are 21 e centiare 70;
- Terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Cupe, in catasto al fg. 13 p.la n. 74 esteso are 13 e centiare 30;

LOTTO 2

- Quota di 1/9 del fabbricato sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Cupe, in NCEU al fg. 13 p.la n. 436 della consistenza di 11 vani;
- Quota di 5/18 terreno (con fabbricato in costruzione) sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Cupe, in catasto al fg. 13 p.la n. 78 esteso ettari 1, are 28 e centiare 70;

LOTTO 3

- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 110 esteso are 4 e centiare 20;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 111 esteso are 22 e centiare 80;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 112 esteso are 40 e centiare 80;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 195 esteso are 26 e centiare 10;

LOTTO 4.

- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 182 esteso are 70 e centiare 98;
- Quota di 5/18 di terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 320 esteso are 42 e centiare 88;

LOTTO 5.

- Quota di 18/864 di terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 131 esteso are 5 e centiare 60;
- Quota di 5/18 fabbricato rurale sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 130;
- Quota di 5/18 fabbricato rurale sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 259 esteso centiare 50;
- Quota di 5/18 fabbricato rurale sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 262 esteso centiare 65;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 151 esteso ettari 1, are 76 e centiare 90;
- Quota di 5/18 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 198 esteso are 47 e centiare 20;
- Quota di 5/72 fabbricato rurale nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Farciola, in catasto al fg. 4 p.la n. 272 esteso are 2 e centiare 60;

LOTTO 6.

- Quota di 5/18 di terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla c.da Cupe, in catasto al fg. 6 p.la n. 67 esteso ettari 3, are 37 e centiare 10;
- Quota di 5/72 terreno sito nel Comune di San Lupo (Bn) alla località Serre, in catasto al fg. 6 p.la n. 52 esteso are 6 e centiare 80;

I beni pignorati sono ubicati nel territorio del Comune di San Lupo, piccolo paese di circa 800 abitanti, distante 30 km a Nord Ovest dalla città di Benevento che ne è il capoluogo. Il territorio del Comune è per la maggior parte collinare con dislivelli che variano da 120 a 895 mslm e la sua economia è in prevalenza agri-



cola.

Descrizione sintetica dei vari lotti

I **lotti 1 e 2** insistono su un'area sita nella periferia SE del paese e raggiungibile attraverso la strada vicinale Cupe dalla quale prende il nome la località stessa. La zona ha un andamento declive da Nord verso Sud. Nello specifico il

LOTTO 1 è composto da:

- un fabbricato che si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra;
- Tre terreni coltivati ad uliveto e parzialmente ad orto con colture stagionali.

LOTTO 2 composto da:

- Un fabbricato in muratura su due livelli (piano terra e piano primo);
- Un terreno parzialmente coltivato ad uliveto, sul quale è stato realizzato un fabbricato che risulta essere privo di finiture ma completo nella parte strutturale le compagnature e le partizioni interne.

I **lotti 3, 4 e 5** sono ubicati alla c.da Farciola – nella parte Nord del territorio Comunale - raggiungibile attraverso la strada vicinale Farciola, alla quale si accede dalla principale SS 87. L'area presenta un andamento declive da Nord a Sud. I lotti sono così ripartiti

LOTTO 3 composto da

- Quattro terreni, contigui tra di loro, che si presentano incolti.

LOTTO 4 composto da:

- Due porzioni di terreno incolte e poco distanti tra di loro.

LOTTO 5 composto da:

- Varie porzioni di terreno e porzioni di fabbricati diruti..

Il **lotto 6**, infine, è sito nella parte estrema Nord Est del territorio Comunale ha un andamento declive da Ne a SO ed è raggiungibile attraverso vie poderali accessibili dalla strada vicinale Difesa n. 11. Esso è formato da due porzioni di terreno incolte.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

- formato da un fabbricato con corte comune e terreni,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.lla 76

Dati Catastali:

proprietà per 334/1000.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 73

Dati Catastali:

proprietà per 1/3;

proprietà per 1/3;

proprietà per 1/3; foglio 13, particella 73, indirizzo via Cupe, Comune San Lupo (Bn), Porzione AA - qualità Uliveto, superficie 19972 mq, redd. Dom. 61.89€, redd. Agr. 51.57€ ; Porzione AB - qualità Sem Irr. Arb., superficie 1502 mq, redd. Dom. 13.58€, redd. Agr. 9.70€

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 74

Dati Catastali:

proprietà per 5/18;



per 3/18; foglio 13, particella 74, indirizzo via Cupe, Comune San Lupo (Bn), qualità Uliveto, superficie 1330 mq, redd. Dom. 4.12€, redd. Agr. 3.43€ ;

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 280

Dati Catastali:

Porzione AA - qualità Uliveto, superficie 10255 mq, redd. Dom. 31.78€, redd. Agr. 26.48€ ; Porzione AB - qualità Sem Irr. Arb., superficie 1915 mq, redd. Dom. 17.31€, redd. Agr. 12.36€

LOTTO 2

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

- formato da un fabbricato con corte comune e terreno con fabbricato in costruzione,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.lla 436

Dati Catastali:

proprietà per 112/1000 in regime di comunione dei beni e proprietà per 167/1000 bene personale,

indirizzo via Cupe n.- 4, Comune San Lupo (Bn), categoria A/7, consistenza 11 vani, rendita € 852.15

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 78

Dati Catastali:

proprietà per 3/18; foglio 13, particella 78, indirizzo via Cupe, Comune San Lupo (Bn), Porzione AA - qualità Uliveto, superficie 11593 mq, redd. Dom. 35.92€, redd. Agr. 29.94€ ; Porzione AB - qualità Sem Irr. Arb., superficie 1277 mq, redd. Dom. 9.89€, redd. Agr. 6.92€

LOTTO 3

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

- formato da 4 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 110

Dati Catastali:

proprietà per 3/18; foglio 4, particella 110, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 420 mq, redd. Dom. 1.84€, redd. Agr. 1.63€

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 111

Dati Catastali:

proprietà per 5/18
proprietà per 3/18; foglio 4, particella 111, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo



(Bn), qualità Seminativo, superficie 2280 mq, redd. Dom. 5.30€, redd. Agr. 6.48€

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 112

Dati Catastali:

proprietà per 3/18; foglio 4, particella 112, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 4080 mq, redd. Dom. 9.48€, redd. Agr. 11.59€

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 195

Dati Catastali:

proprietà per 3/18; foglio 4, particella 195, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 2610 mq, redd. Dom. 11.46€, redd. Agr. 10.11€

LOTTO 4.

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

- formato da 2 porzioni di terreno,

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.lla 182

Dati Catastali:

proprietà per 5/18, proprietà per 3/18; foglio 4, particella 182, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 7090 mq, redd. Dom. 16.48€, redd. Agr. 20.14€

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 320

Dati Catastali:

proprietà per 3/18; foglio 4, particella 320, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 4288 mq, redd. Dom. 9.97€, redd. Agr. 12.18€

LOTTO 5.

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) – 82034

- formato da 3 porzioni di terreno e 3 porzioni di fabbricati rurali (ruder),

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 131

Dati Catastali:

redd. Dom. 0.07€, redd. Agr. 0.02€ ; Porzione AB - qualità Pascolo, superficie 478 mq, redd. Dom. 0.27€, redd. Agr. 0.12€.

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.lla 130

Dati Catastali:



proprietà per 3/18; foglio 4, particella 130, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), porzione di fabbricato rurale;

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 259

Dati Catastali

proprietà per 3/18; foglio 4, particella 259, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), porzione di fabbricato rurale, superficie 50 mq;

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 262

Dati Catastali:

proprietà per 3/18; foglio 4, particella 262, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), porzione di fabbricato rurale, superficie 55 mq;

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 151

Dati Catastali:

proprietà per 3/18; foglio 4, particella 151, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 17690 mq, redd. Dom. 41.11€, redd. Agr. 50.25€

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 198

Dati Catastali

proprietà per 3/18; foglio 4, particella 198, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 4720 mq, redd. Dom. 10.97€, redd. Agr. 13.41€

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 272

Dati Catastali

foglio 4, particella 272, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), porzione di fabbricato rurale, superficie 260 mq

LOTTO 6.

Beni: loc. Serre – San Lupo (Benevento) – 82034

- formato da 2 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 6 p.la 67

Dati Catastali:

qualità Pascolo, superficie 33710 mq, redd. Dom. 19.15€, redd. Agr. 8.70€



Corpo: Terreno Fg. 6 p.IIa 57

Dati Catastali:

Comune di
San Lupo diritti del concedente per 1/1 ; foglio 6, particella 67, indirizzo via loc. Serre, Comune San Lupo (Bn), qualità Pascolo, superficie 680 mq, redd. Dom. 0.39€, redd. Agr. 0.18€

2. Stato di possesso

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 1 - formato da un fabbricato con corte comune e terreni,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 76

Possesso: Nella disponibilità parziale dell'esecutato , occupato dai sigg.ri che lo abitano con le rispettive famiglie.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 73

Possesso: Libero nella disponibilità dell'esecutato ma lavorato dai fratelli.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 74

Possesso: Libero nella disponibilità dell'esecutato ma lavorato dai fratelli

Corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 280

Possesso: Libero nella disponibilità dell'esecutato ma lavorato dai fratelli

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 2 - formato da un fabbricato con corte comune e terreno con fabbricato in costruzione,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 436

Possesso: Nella disponibilità parziale dell'esecutato che lo abita congiuntamente alla madre

Corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 78 con fabbricato in costruzione

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri

Il permesso di costruire del fabbricato è stato rilasciato a nome del Sig. (esecutato)

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 3- formato da 4 porzioni di terreno

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 110

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 111

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 112

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 195



Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.r'

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 4- formato da 2 porzioni di terreno

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 182

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri e dell'esecutato

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 320

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.r e dell'esecutato

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 5- formato da 3 porzioni di terreno e 3 porzioni di fabbricati rurali (ruderi),

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 131

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.r e dell'esecutato

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 130

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri e dell'esecutato

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 259

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri e dell'esecutato

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 262

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.r' e dell'esecutato

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 151

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.r e dell'esecutato

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 198

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.r' e dell'esecutato

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 272

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri e dell'esecutato

Beni: loc. Serre – San Lupo (Benevento) – 82034

Lotto: 6- formato da 2 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 6 p.IIa 67

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.r' e dell'esecutato

Corpo: Terreno Fg. 6 p.IIa 52

Possesso: Libero nella disponibilità dei sig.ri e dell'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 1 - formato da un fabbricato con corte comune e terreni,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 76

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 73

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 74



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 13 p.la 280

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 2 - formato da un fabbricato con corte comune e terreno con fabbricato in costruzione,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.la 436

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 13 p.la 78 con fabbricato in costruzione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 3- formato da 4 porzioni di terreno

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 110

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 111

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 112

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 195

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 4- formato da 2 porzioni di terreno

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 182

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 320

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 5- formato da 3 porzioni di terreno e 3 porzioni di fabbricati rurali (ruderi),

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 131

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 130

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 262

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 262

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 151

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 198

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 272

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Beni: loc. Serre – San Lupo (Benevento) – 82034

Lotto: 6- formato da 2 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 67

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 52

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 1 - formato da un fabbricato con corte comune e terreni,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.lla 76

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 73

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 74

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 280

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 2 - formato da un fabbricato con corte comune e terreno con fabbricato in costruzione,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.lla 436

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 78 con fabbricato in costruzione

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 3- formato da 4 porzioni di terreno

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 110

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento..



Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 111

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 112

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 195

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 4- formato da 2 porzioni di terreno

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 182

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 320

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 5- formato da 3 porzioni di terreno e 3 porzioni di fabbricati rurali (ruderi),

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 131

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 130

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 259

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 262

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 151

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 198

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.IIa 272

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento

Beni: loc. Serre – San Lupo (Benevento) – 82034

Lotto: 6- formato da 2 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 6 p.IIa 67

Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

Corpo: Terreno Fg. 6 p.IIa 52



Creditori Iscritti: Equitalia Sud spa – procedure immobiliari via dei Longobardi Pal. Arechi - Benevento.

5. Comproprietari

LOTTO1

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

- formato da un fabbricato con corte comune e terreni,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.lla 76

Comproprietari:

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 73

Comproprietari:

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 74

Comproprietari.

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 280

Comproprietà:

LOTTO 2

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) – 82034

- formato da un fabbricato con corte comune e terreno con fabbricato in costruzione,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.lla 436

Comproprietari: in regime di comunione dei beni e bene personale,
n regime di comunione dei beni e bene personale,

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 78

Comproprietari

LOTTO 3

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

1 - formato da 4 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 110

Comproprietari.

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 111

Comproprietari

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 112

Comproprietari.

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 195

Comproprietari:

LOTTO 4.

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

1 - formato da 2 porzioni di terreno,



Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.lla 182

Comproprietari:

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 320

Comproprietari:

LOTTO 5.

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) – 82034

1 - formato da 3 porzioni di terreno e 3 porzioni di fabbricati rurali (ruderi),

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 131

Comproprietari in regime di comunione dei beni, in regime di comunione dei beni

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.lla 130

Comproprietari:

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.lla 262

Comproprietari:

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.lla 259

Comproprietari

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 151

Comproprietari:

Corpo: Terreno Fg. 4 p.lla 198

Comproprietari:

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.lla 272

Comproprietari in regime di comunione dei beni, in regime di comunione dei beni

LOTTO 6.

Beni: loc. Serre – San Lupo (Benevento) – 82034

1 - formato da 2 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 67

Comproprietari

Corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 52

Dati Catastali

6. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 1

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

1 - formato da un fabbricato con corte comune e terreni,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.lla 76

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 73

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 13 p.lla 74

Continuità delle trascrizioni: si



Corpo: Terreno Fg. 13 p.la 280

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 2

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) – 82034

1 - formato da un fabbricato con corte comune e terreno con fabbricato in costruzione,

Corpo: Fabbricato Fg. 13 p.la 436

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 13 p.la 78

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 3

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

1 - formato da 4 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 110

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 111

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 112

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 195

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 4.

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

1 - formato da 2 porzioni di terreno,

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 182

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 320

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 5.

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) – 82034

1 - formato da 3 porzioni di terreno e 3 porzioni di fabbricati rurali (ruderi),

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 131

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 130

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 262

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.la 259

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 151

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 4 p.la 198

Continuità delle trascrizioni: si



Corpo: Fabbricato Fg. 4 p.lla 272

Continuità delle trascrizioni: si

LOTTO 6.

Beni: loc. Serre – San Lupo (Benevento) – 82034

1 - formato da 2 porzioni di terreno,

Corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 67

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 52

Continuità delle trascrizioni: si



Beni LOTTO 1 - in **San Lupo**
Località/Frazione c.da Cupe

LOTTO 1

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 1 - formato da un fabbricato con corte comune e terreni,

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: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 76.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

333/1000 d'

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

334/1000 d

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

333/1000 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

proprietà per 334/1000,
proprietà per 333/1000;
proprietà per 333/1000, foglio 13, particella 76, indirizzo via Cupe n.- 4,
Comune San Lupo (Bn), categoria A/7, consistenza 24.5 vani, rendita € 1897.98
Confini: L'immobile insiste su un terreno appartenente alla stessa proprietà (bene comune), ad
Ovest confina con la strada Cupe a Nord e ad Est con una strada privata (della stessa proprietà)
che conduce ad un piazzale a quota inferiore, – confine Sud -.

Per quanto sopra si dichiara la parziale conformità catastale; il fabbricato è accatastato come
unica unità immobiliare ma di fatto è suddiviso in due.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 73.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

1/3 d

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

1/3 d'

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

1/3 d



Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 1/3;
 proprietà per 1/3;

proprietà per 1/3; foglio 13, particella 73, indirizzo via Cupe, Comune San Lupo (Bn), Porzione AA - qualità Uliveto, superficie 19972 mq, redd. Dom. 61.89€, redd. Agr. 51.57€ ;
 Porzione AB - qualità Sem Irr. Arb., superficie 1502 mq, redd. Dom. 13.58€, redd. Agr. 9.70€

Confini: La porzione di terreno confina a Nord con la particella 71 di altra proprietà e le particelle 74 e 280 della stessa proprietà, a Est con la particella n. 79 di proprietà aliena, a Sud con la Strada Vicinale Pennino n. 1 - che catastalmente è riportata ma di fatto esiste solo per un piccolo tratto - e ad Ovest con la particella n. 78 appartenente alla stessa proprietà..

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 74.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

5/18 d

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

3/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18;
 proprietà per 5/18

proprietà per 5/18, proprietà per
 3/18; foglio 13, particella 280, indirizzo via Cupe, Comune San Lupo (Bn), Porzione AA - qualità Uliveto, superficie 1330 mq, redd. Dom. 4.12€, redd. Agr. 3.43€ ;

Confini: La porzione di terreno confina a Nord con la particella 71 e 65 di proprietà aliena, a Est con la particella 280 stessa proprietà, a Nord e Ovest con la particella 73 appartenente alla stessa proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 280.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 di



Cod. Fiscale 5/18 c - Stato Civile: coniugato –
 Cod. Fiscale: 3/18 d - Stato Civile: coniugato –
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato –

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18;
 Carmine nato a San Lupo il 28/08/1950 proprietà per 5/18
 proprietà per 5/18, proprietà per
 3/18; foglio 13, particella 280, indirizzo via Cupe, Comune San Lupo (Bn), Porzione AA - qualità Uliveto, superficie 10255 mq, redd. Dom. 31.78€, redd. Agr. 26.48€ ; Porzione AB - qualità Sem Irr. Arb., superficie 1915 mq, redd. Dom. 17.31€, redd. Agr. 12.36€
Confini: La porzione di terreno confina a Nord con le particelle 65, 279 e 426 di altra proprietà, a Est con la particella 92 di proprietà aliena, a Sud con la particella 79 di proprietà aliena e la particella 73 stessa proprietà, a Ovest con le particelle 73 e 74 appartenenti alla stessa proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni facenti parte di questo lotto sono ubicati in una zona periferica del Comune di San Lupo (Bn) e precisamente nella parte Sud/Est del territorio Comunale. L'area, che orograficamente si presenta pendente da Nord a Sud, è a vocazione agricola con gruppi di fabbricati che sono diradati sul territorio e distanti tra di loro. C.da Cupe è raggiungibile dalla Strada Statale 87 – di collegamento tra il Comune di Pontelandolfo e il Comune di Guardia Sanframondi - attraverso strade vicinali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comuni di Guardia Sanframondi – San Lorenzo Maggiore e Pontelandolfo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 76.

Nella disponibilità del sig. _____, in qualità di comproprietario dell'immobile.

Note: Il fabbricato è attualmente occupato dai fratelli del sig. _____ che lo abitano con le rispettive famiglie .

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 73

Nella disponibilità del sig. _____ in qualità di comproprietario del bene.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 74

Nella disponibilità del sig. _____ in qualità di comproprietario del bene.



Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.Ila 280.

Nella disponibilità del sig. _____ in qualità di comproprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 13 p.Ila 76.**

- Trascrizione del 11/11/2013 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 9152 Reg. Gen. 12199 – rep. 2260 del 25/09/2013
- Iscrizione del 16/06/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito i – Pubblico Ufficiale Rossi Franco – Reg. Part. 961 Reg. Gen. 6581 – rep. 57808/21529 del 14/06/2011
- Iscrizione del 26/11/2010 – Ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 – Pubblico Ufficiale Equitalia Polis spa – Reg. Part. 1877 Reg. Gen. 13446 – rep. 23/1710 del 25/11/2010

Terreni fg. 13 p.Ile 73-74 – 280

- Trascrizione del 11/11/2013 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 9152 Reg. Gen. 12199 – rep. 2260 del 25/09/2013
- Iscrizione del 16/06/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito i – Pubblico Ufficiale Rossi Franco – Reg. Part. 961 Reg. Gen. 6581 – rep. 57808/21529 del 14/06/2011

Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 13 p.Ila 76.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 333/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 88.58 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fig. 13 p.IIa 73

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1/3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fig. 13 p.IIa 74

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fig. 13 p.IIa 280

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: Fabbricato Fig. 13 p.IIa 76.

Identificativo corpo: Terreno Fig. 13 p.IIa 73

I beni sono pervenuti al sig. _____ per la quota di 1/3 della piena proprietà in virtù di atto di donazione per Notaio Mario Iannella del 13 maggio 1991, rep. 211554, trascritto a Benevento il 1 Giugno 1991 ai nn. 5168/4414, d

A quest'ultimo, pervennero in virtù di atto di compravendita per Notar Eduardo Iambellone del 13 Maggio 1954 Rep. 3933, trascritto a Benevento l'8 giugno 1954 ai nn. 4761/4410 da

Identificativo corpo: Terreno Fig. 13 p.IIa 74

Identificativo corpo: Terreno Fig. 13 p.IIa 280.

I beni sono pervenuti al sig. _____ per la quota di 2/18 della piena proprietà in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per Notaio Giovanni Iannella del 24 aprile 2002, rep. 500, trascritto a Benevento il 24 Aprile 2002 ai nn. 5904/5043, _____ e per la quota di 3/18 della piena proprietà in virtù di successione legittima di _____ e de-

trascritta a Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039.

Alla sig.ra _____ i beni erano pervenuti in virtù di successione legittima di _____ opera citata.

I beni pervennero in virtù dei seguenti titoli:

- Successione legittima di _____ trascritta a Benevento in data 29 ottobre 1981 ai nn. 9733/9008.
- Successione legittima di _____ e



1978 ai nn. 6810/6135.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 13 p.lla 76.

Numero pratica:

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di San Lupo

Per lavori: di Restauro ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato rurale esistente alla c.da Cupe Crocelle.

Oggetto: ampliamento e sopraelevazione

Rilascio in data 19/01/1979

NOTE: Presso il settore provinciale del genio civile di Benevento non sono stati reperiti documenti in merito al titolo rilasciato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato Fg. 13 p.lla 76

7.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore Generale
In forza della delibera:	del 1997
Zona omogenea:	"E1 Zona agricola normale".
Norme tecniche di attuazione:	art. 26/A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If=0.10 mc/mq - per abitazione 0.03 mc/mq e-0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie
Altezza massima ammessa:	8.50 m (per abitazione)

Fabbricato Fg. 13 p.lla 76.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- realizzazione del piano sottotetto difforme a quanto assentito. Di fatto è stata realizzata una copertura a due falde che ricopre tutto lo sviluppo del fabbricato, La parte centrale (colmo) è alta 4.50 metri, circa 2.00 metri in più rispetto a quanto assentito; sul lato a Sud la falda copre delle logge, anch'esse non autorizzate.
- Frazionamento in due unità immobiliari
- Partizione in due ambienti del locale stalla, al piano parzialmente interrato, con cambio di destinazione d'uso
- Realizzazione al piano terra/rialzato di balconi più ampi rispetto a quelli assentiti

Regularizzabili mediante: sanatoria con cambio di destinazione d'uso e frazionamento immobiliare (in sanatoria)

Descrizione delle opere da sanare: Volumi realizzati, frazionamento immobiliare e cambio di destinazione d'uso

Note: la sanatoria è possibile se l'acquirente risulta essere imprenditore agricolo a titolo principale, in possesso di sufficiente estensione di terreno (asservibile), ubicato nel territorio comunale di San Lupo, per sviluppare la volumetria da sanare sulla base degli indici di zona (E3, IF=0.03 mc/mq per le abitazioni e



IF= 0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola (...);

Il frazionamento, anch'esso in sanatoria, è sempre possibile. Oltre l'aspetto urbanistico dovrà essere effettuata una verifica sulla conformità delle strutture, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni NTC 2008 e s.m.i., ed eventualmente migliorate sismicamente.

Si evidenzia un elenco di operazioni i cui costi saranno quantificati a corpo – in maniera empirica - in percentuale del 6% circa sul valore presunto dell'immobile:

- Costo pratica PdC e oneri di costruzione (bolli ed istruttoria)
- Spese progettuali comprensive della valutazione della sicurezza del fabbricato e sanatoria strutturale con collaudo (in conformità alle NTC 2008 e smi)
- Oneri di urbanizzazione: non dovuti se imprenditore agricolo
- Regolarizzazione catastale
- Richiesta certificato di agibilità

Costo eventuale per miglioramento e/o adeguamento sismico: non è possibile valutare preventivamente
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato Fg. 13 p.lla 76.

Descrizione: **Fabbricato Fg. 13 p.lla 76.**

Tale particella è costituita da un fabbricato su tre piani di cui uno parzialmente interrato, destinato a pertinenze, e due fuori terra con destinazione residenziale. La struttura si presenta mista in muratura e cemento armato con muri di tamponamento parzialmente costituiti da blocchetti di calcestruzzo a vista e muratura in laterizio rifinita con intonaco civile.

La costruzione si presenta planimetricamente a forma rettangolare con due scale, poste sui lati corti, che servono rispettivamente le due unità immobiliari poste nel fabbricato. Al piano residenziale è possibile accedere attraverso delle rampe di scale, che smontano su dei terrazzini, accessibili da una strada privata che costeggia il lato lungo a Nord. Il piano parzialmente interrato è interamente fruibile da un piazzale posto a Sud e raggiungibile attraverso la stradina privata, sopra riportata, che costeggia l'immobile anche sul lato Est e declina sul piazzale.

Il piano parzialmente interrato ha un'altezza netta di circa 3.30 m e presenta gli ambienti con le seguenti superfici utili:

- Portico di circa 85.00 mq, dalla profondità di circa 2.50 m, che si sviluppa lungo tutta la facciata;

descrizione parte da sinistra a destra:

- Pianerottolo scala sx 8.50 m circa;
- Ampio Locale, aperto nella parte frontale, di circa 53.00 mq. Rifinito con intonaco grezzo sulle pareti e utilizzato come autorimessa.
- Locale retrostante di circa 19.00 mq adibito a deposito;
- Locale di circa 38.00 mq confinante su un lato con il primo ambiente e avente analoghe caratteristiche;
- A seguire locale di circa 58.00 mq, anch'esso rifinito con il solo intonaco grezzo e utilizzato a deposito.
- Loggia di circa 40.00 mq sita nella parte posteriore;

Descrizione dalla destra alla sinistra:

- Pianerottolo scala di circa 8.50 mq;
- Locale di circa 37.00 mq utilizzato e attrezzato come cucina/ tinello – dotato di termo camino;
- Ambiente di circa 37.00 mq, collegato al precedente, utilizzato come deposito ma rifinito con pavimenti e intonaco civile;
- Deposito di circa 19.00 mq, sito nella parte retrostante, utilizzato come dispensa – rifinito con ripiani in muratura piastrellati e intonaco civile;
- Loggia, di circa 20.00 mq, utilizzata come accesso alla cucina tinello precedentemente descritta.

Le logge sono sottoposte rispetto alla strada, che costeggia la facciata Nord del fabbricato, pertanto dal piano stradale è possibile l'accesso attraverso una rampa di scale.



Il piano terra/rialzato – come accennato il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari che di seguito verranno distinte in parte sinistra e parte destra.

L'appartamento di sinistra di circa 200.00 mq, presenta un'altezza interna pari a circa 2.90 m ed è composto dai seguenti ambienti con le rispettive superfici utili:

- Tinello di 19.00 mq;
- Bagno di 6.80 mq;

detti ambienti sono collocati nella parte Nord della costruzione e planimetricamente si sviluppano con una forma ellittica. A servizio di questi ambienti vi è un terrazzo di circa 30.00 mq accessibile da una rampa di scale esterna collegata al piano stradale precedentemente descritto.

- Cucina di 18.00 mq;
- Letto 1 di 18.00 mq;
- Letto 2 di 21.00 mq;
- Letto 3 di 31.00 mq;
- Ripostiglio di 4.00 mq;
- Salone di 39.00 mq;
- Ingresso/disimpegno, collegato al salone, di 22.30 mq;

l'ambiente in oggetto funge da secondo accesso all'appartamento e presenta una forma semi ellittica.è

- Corridoio di 23.20 mq;

All'appartamento si accede anche da una scala, di collegamento tra i vari piani posta sul lato corto del fabbricato. Gli ambienti posti a Sud sono provvisti di due balconi, dalla forma tondeggianti, di circa 5.00 mq ognuno.

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici generali. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a biomasse, i corpi radianti sono in ghisa – per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un impianto solare termico con pannelli fotovoltaici posizionati sul tetto.

Le pareti sono rivestite da intonaco tradizionale e tinteggiate con idropittura, i pavimenti in gres nei vari ambienti e maiolica nel bagno; le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno douglas - con vetro camera - e quelli esterni con lamelle alla veneziana. Lo stato manutentivo si presenta buono.

L'appartamento di destra presenta analoghe caratteristiche e anch'esso è di circa 200.00 mq, presenta un'altezza interna pari a circa 2.90 m ed è composto dai seguenti ambienti con le rispettive superfici utili:

- Tinello di 24.50 mq;

posto nella parte Nord della costruzione planimetricamente si sviluppa con una forma ellittica. A servizio vi è un terrazzo di circa 20.00 mq accessibile da una rampa di scale esterna e collegata al piano stradale precedentemente descritto.

- Cucina di 20.50 mq;
- Letto 1 di 15.60 mq;
- Letto 2 di 23.60 mq;
- Letto 3 di 26.85 mq;
- Ripostiglio di 4.00 mq;
- Salone di 31.60 mq;
- Ingresso/disimpegno, collegato al salone, di 25.00 mq;

l'ambiente in oggetto funge da secondo accesso all'appartamento e presenta una forma semi ellittica.

- Corridoio di 25.80 mq;

All'appartamento si accede anche da una scala, di collegamento tra i vari piani, posta sul lato corto del fabbricato. Gli ambienti a Sud sono dotati di tre balconi, dalla forma tondeggianti, di circa 5.00 mq ognuno.

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici generali. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a biomasse, i corpi radianti sono in ghisa – per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un impianto solare termico con pannelli fotovoltaici posizionati sul tetto.

Le pareti sono rivestite da intonaco tradizionale e tinteggiate con idropittura, i pavimenti sono in gres nei



vari ambienti e di maiolica nel bagno; le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno douglas - con vetro camera - e quelli esterni con lamelle alla veneziana. Lo stato manutentivo si presenta buono.

Il piano sottotetto– Presenta una superficie netta di circa 165.00 mq, vi si accede attraverso le due scale laterali e si presenta privo di rifiniture e della parte impiantistica con altezza massima pari a 4.50 e altezze minime rispettivamente di 2.00 m e 3.15 m. Esso è così composto:

- Vano laterale sinistro di 103.00 mq
- Vano centrale di 65.00 mq;
- Vano laterale destro di 90 mq;
- Terrazzo di forma ellittica in corrispondenza del tinello a sinistra 44.00 mq circa
- Terrazzo di forma ellittica in corrispondenza del tinello a destra 44.00 mq circa;
- Terrazzo in corrispondenza dell'ingresso – appartamento sinistro 34.00 mq circa;
- Terrazzo in corrispondenza dell'ingresso – appartamento destro 34.00 mq circa;
- Terrazzo sotto il prolungamento della falda lato a Sud 70.00 mq

1. Quota e tipologia del diritto

333/1000 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

2. Quota e tipologia del diritto

334/1000 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

3. Quota e tipologia del diritto

333/1000 di

Cod. Fiscale - Stato Civile: coniugato - -

Superficie complessiva **Fabbricato** di circa mq **1500.00**

E' composto da tre piani di cui uno parzialmente interrato

L'edificio è stato costruito intorno al 1980

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta un buon stato manutentivo

PIANO PARZIALMENTE INTERRATO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
portico	sup lorda di pavimento	25.00	0,25	6.25
		60.00	0.10	6.00
Pianerottolo scala/scala sx	sup lorda di pavimento	26.00	0.50	13.00
Depositi parte sx	sup lorda di pavimento	197.70	0.25	49.25
Depositi/pertinenze parte dx	sup lorda di pavimento	118.00	0.35	41.30
Pianerottolo scala/scala dx	sup lorda di pavimento	26.00	0.50	13.00
Loggia posteriore sx	sup lorda di pavimento	25.00	0.35	8.75
		15.00	0.10	1.50
Loggia posteriore dx	sup lorda di pavimento	20.00	0.35	7.00
		512.70		146.05



PIANO TERRA/RIALZATO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (sx)	sup lorda di pavimento	235.00	1.00	235.00
Terrazzo (lato nord)	sup lorda di pavimento	26.00	0.35	9.10
Balconi (lato Sud)	sup lorda di pavimento	6.00	0.25	1.50
		5.00	0.25	1.25
Abitazione (dx)	sup lorda di pavimento	242.00	1.00	242.00
Terrazzo (lato nord)	sup lorda di pavimento	20.00	0.35	7.00
Balconi (lato Sud)	sup lorda di pavimento	5.00	0.25	1.25
		5.00	0.25	1.25
		5.00	0.25	1.25
		2.70	0.35	0.95
loggia				
		551.70		500.55

PIANO SOTTOTETTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sottotetto	sup lorda di pavimento	291.00	0.35	101.85
Terrazzi (lato nord)	sup lorda di pavimento	25.00	0.35	8.75
		19.00	0.10	1.90
		25.00	0.35	8.75
		19.00	0.10	1.90
Terrazzi (lato Sud)	sup lorda di pavimento	25.00	0.35	8.75
		9.00	0.10	0.90
		25.00	0.35	8.75
		9.00	0.10	0.90
Terrazzi/loggia (lato Sud)	sup lorda di pavimento	25.00	0.35	8.75
		45.00	0.10	4.50
		517.00		155.70

L'immobile al piano parzialmente interrato presenta una parte più rifinita e una meno rifinita, al piano superiore - destinato ad abitazione – presenta un buono stato manutentivo; il piano sottotetto, infine, si presenta allo stato grezzo e privo di rifiniture. L'immobile è dotato degli impianti non conformi alla normativa vigente. Per il fabbricato non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Descrizione: **terreno fg. 13 p.IIa 73**

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma irregolare, nella parte a Nord, e di forma rettangolare nella restante parte. Ha un andamento declive da Nord a Sud ed è coltivata, nella parte più alta, da colture di stagione e nella restante parte sono presenti piante di ulivo.

La sua estensione è di circa 21.400 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Cod. Fiscale:

– Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 d'

Cod. Fiscale:

– Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -



3. Quota e tipologia del diritto**1/3 d.**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **21.474**

Stato generale: Coltivato da diverse colture;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	19.972	Uliveto	61.89	51.57	19.972
		1.502	Sem. Irr. Arb.	13.58	9.70	1.502
		21.474				21.474

Descrizione: **terreno fg. 13 p.lla 74**

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma rettangolare ed è posta a Nord della particella 73. Ha un andamento leggermente declive da Nord a Sud e per la sua estensione ed è coltivata con piante di ulivo. La sua estensione è di circa 1.300 mq

1. Quota e tipologia del diritto**5/18 di -**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: -

2. Quota e tipologia del diritto**5/18 d'**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

3. Quota e tipologia del diritto**5/18 d**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto**3/18 d'**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq 1.330

Stato generale: Coltivato ad Ulivi;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	1.330	Uliveto	4.12	3.43	1.330
		1.330				1.330

Descrizione: **terreno fg. 13 p.lla 280**

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma trapezoidale irregolare con andamento declive da Nord a Sud ed è coltivata parzialmente ad olivi. La sua estensione è di circa 12.000 mq

1. Quota e tipologia del diritto**5/18 di -**

Cod. Fiscale: - - - - - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: -

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - - - - - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: -

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - - - - - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale: - - - - - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di circa mq **12.170**

Stato generale: Coltivato da diverse colture;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	10.255	Uliveto	31.78	26.48	10.255
		1.915	Sem. Irr. Arb.	17.31	12.36	1.915
		12.170				12.170

Si riporta come criterio generale, valido per tutti i beni da stimare, una sintesi sul calcolo della consistenza immobiliare e sul criterio di stima utilizzato.

- INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA PER I FABBRICATI E I TERRENI:

la consistenza si esprime misurando la superficie commerciale dell'immobile, ovvero: la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 30%, fino a mq. 25; - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

I coefficienti di ponderazione possono essere suscettibili di discrezionalità da parte dell'esperto.

Per i terreni si considera l'effettiva estensione superficiale.

Criterio di stima:

- procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti orientativamente al tempo di riferimento della stima stessa.

Attraverso tale metodo, è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

- punto di riferimento è pur sempre l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anche se i dati forniti, appaiono in alcuni casi affetti da una certa genericità risultando obiettivamente difficile la suddivisione e la classificazione dei dati per mercati elementari omogenei.

- offerte di vendita delle agenzie immobiliari.



Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Lupo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (abitazioni di tipo economico) valore minimo 750€/mq - valore massimo 830 €/mq

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino immobiliare (abitazione di tipo economico) valore minimo 744 €/mq - valore medio 785 €/mq - valore massimo 825 €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari valore offerto da 300 €/mq a 400 €/mq unità da ristrutturare

Agenzia del territorio VAM – Regione agraria n. 4 - per i terreni Uliveto 3.00 €/mq Seminativo arborato 1.68 €/mq.- Seminativo Irriguo 2.18€/mq – Seminativo 1.17€/mq – Incolto produttivo 0.28 €/mq- pascolo 0.41€/mq – pascolo arborato 0.66 €/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Valutazione corpi:****Fabbricato fg. p.IIa 76.** Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato Abitazione e pertinenze	802.30	€ 500,00	€ 401.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 401.150,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato immobiliare detrazione del 10%			€ -40.150,00
oneri e accessori per sanatoria detrazione – 6%			€ -20.057,50
Valore corpo			€ 339.340,00
Valore complessivo intero			€ 339.340,00

Terreno fg. 13 p.IIa 73.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a uliveto	19.972	€ 3,00	€ 59.916,00
Terreno seminativo	1.502	€ 1,50	€ 2.253,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.169,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato -detrazione del 10%			€ -6.216,00
Valore complessivo intero			€ 55.952,00



Terreno fg. 13 p.lla 74.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a uliveto	1.330	€ 3,00	€ 3.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.990,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato			€ -399,00
-detrazione del 10%			
Valore complessivo intero			€ 3.591,00

terreno fg. 13 p.lla 280.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a uliveto	10.255	€ 3,00	€ 30.765,00
Terreno seminativo	1.915	€ 1,50	€ 2.872,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.637,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato			€ -3.363,00
-detrazione del 10%			
Valore complessivo intero			€ 30.030,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (equivalente)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 76 fg. 13	Fabbricato	802,30	€ 339.340,00	€ 113.113,00
p.lla 73 fg. 13	Terreno	21.474,00	€ 55.952,00	€ 18.650,00
p.lla 74 fg. 13	Terreno	1.330,00	€ 3.591,00	€ 997,00
p.lla 280 fg. 13	Terreno	12.170,00	€ 30.030,00	€ 8.341,00
Beni (Lotto 1) valore € 414.470,00 quota valore esecutato € 141.101,00				



Beni LOTTO 2 - in **San Lupo**
Località/Frazione c.da Cupe

LOTTO 2

Beni: c.da Cupe – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 2 - formato da un fabbricato con corte comune e un terreno con fabbricato in costruzione,

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: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 436.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

111/1000 di - nuda proprietà

166/1000 di - proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

111/1000 di Nuda proprietà in regime di comunione dei beni

167/1000 di Proprietà bene personale

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

112/1000 di Nuda proprietà in regime di comunione dei beni

167/1000 di - Proprietà bene personale

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

334/1000 di - Oneri abitazione

Cod. Fiscale: Stato Civile: Vedova

166/1000 di - Proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione da proprietà per 111/1000 in regime di comunione dei beni e proprietà per 167/1000 bene personale, oneri abitazione per 334/1000,

nuda proprietà per 112/1000 in regime di comunione dei beni e proprietà per 167/1000 bene personale, nuda proprietà per 111/1000 e proprietà per 166/1000,

proprietà per 166/1000; foglio 13, particella 436, indirizzo via Cupe n.- 4, Comune San Lupo (Bn), categoria A/7, consistenza 11 vani, rendita € 852.15

Confini: Il fabbricato insiste su una corte comune e pertanto a Nord vi è una piccola porzione di terreno a giardino la cui recinzione è lambita dalla strada Cupe, sul lato ovest la strada continua e da quest'ultima si accede ad uno slargo – pavimentato in pietra locale - che costeggia il lato Sud dell'immobile; lo slargo sopra riportato si ricongiunge con il piazzale del fabbricato riportato al lotto 1 contraddistinto dalla particella n. 76.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;



Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 78 – con fabbricato in costruzione .

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

5/18 di · proprietà

Cod. Fiscale: · Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 d - proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato –

5/18 di - proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato –

3/18 di – Proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18;

proprietà per 5/18.

proprietà per 5/18, (

proprietà per

3/18; foglio 13, particella 78, indirizzo via Cupe, Comune San Lupo (Bn), Porzione AA - qualità Uliveto, superficie 11593 mq, redd. Dom. 35.92€, redd. Agr. 29.94€ ; Porzione AB - qualità Sem Irr. Arb., superficie 1277 mq, redd. Dom. 9.89€, redd. Agr. 6.92€€

Confini: La porzione di terreno confina a Nord con la corte del fabbricato identificato alla particella n. 436, a Ovest con la strada vicinale Cupe, a Nord con la strada vicinale Pennino n. 1 (della quale non vi è più traccia) e a Est con la particella n. 73 appartenente alla stessa proprietà.

Note: Per quanto sopra non è stata riscontrata la conformità catastale e pertanto si è proceduto ad effettuare i rilievi e a redigere il tipo mappale per aggiornare la cartografia catastale. Da tale operazione si sono generate due diverse particelle contraddistinte rispettivamente dal n. 822 (fabbricato in costruzione) e dal n. 821 (porzione residua di terreno) (vedi ricevuta allegata).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni facenti parte di questo lotto sono ubicati in una zona periferica del Comune di San Lupo (Bn) e precisamente nella parte Sud/Est del territorio Comunale. L'area è a vocazione agricola con gruppi di fabbricati che sono diradati sul territorio e distanti tra di loro. C.da Cupe è raggiungibile dalla Strada Statale 87 – di collegamento tra il Comune di Pontelandolfo e il Comune di Guardia Sanframondi - attraverso strade vicinali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comuni di Guardia Sanframondi – San Lorenzo Maggiore e Pontelandolfo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 436.**

Nella disponibilità del sig _____ in qualità di comproprietario dell'immobile.

Note: Il fabbricato è attualmente occupato dalla madre e dal del sig _____ che lo utilizzano come abitazione.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 78

Nella disponibilità del sig _____, in qualità di comproprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Per il solo fabbricato identificato al fg 13 p.IIa 436 vi è un diritto di abitazione .

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 436**

- Trascrizione del 11/11/2013 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 9152 Reg. Gen. 12199 – rep. 2260 del 25/09/2013
- Iscrizione del 02/04/2012 – Ipoteca Legale derivante da ruolo (art 77 del dpr n. 602 del 1973)– Pubblico Ufficiale Equitalia – Reg. Part. 229 Reg. Gen. 3562 – rep. 334/1712 del 22/03/2012
Annotazione n. 530 del 29/05/2012 (cancellazione totale).
- Iscrizione del 16/06/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito i – Pubblico Ufficiale Rossi Franco – Reg. Part. 961 Reg. Gen. 6581 – rep. 57808/21529 del 14/06/2011
- Trascrizione del 24/04/2002 – Atto tra vivi – Compravendita – Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni – Reg. Part. 5043 Reg. Gen. 5904
- Trascrizione del 06/12/1999 – Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione – Pubblico Ufficio del registro – Reg. Part. 10039 Reg. Gen. 12277 – rep. 41/375 del 25/10/1999

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 78

- Trascrizione del 11/11/2013 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 9152 Reg. Gen. 12199 – rep. 2260 del 25/09/2013
- Iscrizione del 16/06/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito i – Pubblico Ufficiale Rossi Franco – Reg. Part. 961 Reg. Gen. 6581 – rep. 57808/21529 del 14/06/2011
- Iscrizione del 26/11/2010 – Ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 – Pubblico Ufficiale Equitalia Polis spa – Reg. Part. 1877 Reg. Gen. 13446 – rep. 23/1710 del 25/11/2010



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 436.****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** 111/1000 Nuda proprietà
166/1000 Proprietà**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 112.5380 KWh/mq anno**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 78****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** 5/18**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 13 p.IIa 436.**

L'unità immobiliare è pervenuta al sig. _____ per la quota di 1/9 della nuda proprietà in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per notar Giovanni Iannella del 24 Aprile 2002 rep. 500 trascritto il 24 aprile 2002 ai nn. 5904/5403 da _____ il bene era pervenuto in virtù di successione legittima del coniuge _____

_____ trascritta a Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039. A _____ il bene pervenne in virtù di atto di compravendita per Notar Eduardo Iambellone del 13 Maggio 1954 Rep. 3933, trascritto a Benevento il 8 Giugno 1954 ai nn. 4761/4410 da _____

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 78

I beni sono pervenuti al sig. _____ per la quota di 2/18 della piena proprietà in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per Notaio Giovanni Iannella del 24 aprile 2002, rep. 500, trascritto a Benevento il 24 Aprile 2002 ai nn. 5904/5043. _____ quota di 3/18 della piena proprietà in virtù di successione legittima di _____

trascritta a Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039.

Alla sig.ra _____ beni erano pervenuti in virtù di successione legittima di _____ sopra citata.

I _____ beni pervennero in virtù dei seguenti titoli:

- Successione legittima di _____ de-
_____ trascritta a Benevento in data 29 ottobre 1981 ai
nn. 9733/9008.
- Successione legittima di _____



6810/6135.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: Fabbricato Fig. 13 p.IIa 436.

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Fabbricato costruito precedentemente al 1967 e pertanto agli atti del Comune di San Lupo non risulta alcuna documentazione tecnica-amministrativa

Per lavori: - fabbricato rurale -

Oggetto:

Rilascio in data antecedente il 1967

NOTE: Come riportato nell'attestazione del Comune di San Lupo, essendo il fabbricato di vecchia costruzione antecedente il 1967, presso gli archivi non risulta alcuna documentazione tecnica-amministrativa relativa al fabbricato in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato Fig. 13 p.IIa 436

Identificativo corpo: Fabbricato in costruzione sulla particella di terreno Fig. 13 p.IIa 78.

Numero pratica: 10 del 30 settembre 2005

Intestazione

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale -

Oggetto: Lavori per la realizzazione di un fabbricato rurale alla via Cupe

Rilascio in data 06/10/2005

NOTE: Di fatto il fabbricato non risulta accatastato ma è in corso di costruzione ed è edificato su una porzione della particella di terreno identificata al catasto terreni al Fig. 13 p.IIa 78. Da quanto verificato sul posto il costruendo immobile non risulta totalmente conforme al titolo edilizio rilasciato.

Presso il settore provinciale del genio civile di Benevento sono stati depositati i calcoli delle strutture al n. 7397 del 2005, tale procedimento non risulta completato da Relazione a Strutture Ultimate e dal Collaudo statico.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato in costruzione sulla particella di terreno Fig. 13 p.IIa 78

7.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore Generale
In forza della delibera:	del 1997
Zona omogenea:	"E1 Zona agricola normale".
Norme tecniche di attuazione:	art. 26/A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If=0.10 mc/mq - per abitazione 0.03 mc/mq e-0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie
Altezza massima ammessa:	8.50 m (per abitazione)



Fabbricato Fg. 13 p.IIa 78.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione al piano primo di tompagni perimetrali sullo sbalzo del prospetto posteriore
- Realizzazione diversa tompagnatura facciata principale
- Realizzazione al piano sottotetto di un balcone sul prospetto posteriore.

Regolarizzabili mediante: variante in corso d'opera

Note: Il procedimento edilizio e la pratica relativa al deposito delle strutture sono ancora in essere e il loro iter procedurale non concluso, pertanto, date le modifiche apportate, sarà possibile presentare una variante urbanistica ed eventualmente una variante strutturale.

Fabbricato Fg. 13 p.IIa 436.

Non avendo reperito documentazione tecnico-amministrativa relativa al fabbricato e date le sue caratteristiche tipologiche e costruttive si ritiene di attenersi alla documentazione catastale. E pertanto si considera la conformità urbanistica a quanto riportato in catasto.

Note: Si considera la conformità urbanistica a quanto riportato in catasto..

Descrizione: **Fabbricato Fg. 13 p.IIa 436.**

Il bene in oggetto è un fabbricato rurale che si sviluppa su due piani, il piano terra destinato a pertinenze e il piano primo a residenza. La struttura è in muratura di tufo con intonaco esterno grezzo, la copertura è del tipo a doppia falda contrapposta. La costruzione si presenta planimetricamente a forma rettangolare con le pareti di testa prive di finestre. Al piano superiore è possibile accedervi attraverso una scala interna a due rampe.

Si procede alla descrizione separata dei piani.

Piano terra: ha un'altezza netta di circa 3.00 m e presenta gli ambienti con le seguenti superfici utili:

- Locale adibito a deposito/pertinenza di circa 39.00 mq,
Il locale presenta dei pavimenti in pietra locale levigata, due lavandini, un forno a legna, una cucina anch'essa a legna ed infine un grande camino sempre in pietra locale;
- Scala 6.00 mq circa;
- Ampio Locale utilizzato come cucina, di circa 40.00 mq.

Detta cucina presenta un pavimento in marmo levigato, le pareti rifinite in parte con intonaco civile tinteggiato e in parte con piastrelle in ceramica. Sono presenti un camino, in pietra locale, e una stufa a biomassa; sia il camino sia la stufa vengono utilizzati per il riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso uno scaldabagno elettrico.

- Locale utilizzato come deposito di circa 17.00 mq;
la stanza è pavimentata con piastrelle di ceramica e le pareti rifinite con intonaco civile tinteggiato.
- Bagno di circa 2.50 mq;
pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, sono presenti un lavabo e vaso igienico/sanitario.
Sia gli ambienti, sia la scala sono direttamente accessibili dall'esterno e comunicanti tra di loro.

Il piano primo – presenta la stessa estensione del piano terra (circa 115.00 mq) ha un'altezza utile di circa 2.90 m ed è suddiviso come segue:

- Corridoio, a servizio delle stanze da letto, posto nella parte Nord della costruzione, che si sviluppa per circa 21.50 mq
- Cinque stanze da letto rispettivamente di:
 - 1) 13.50 mq;
 - 2) 15.90 mq;
 - 3) 17.40 mq;
 - 4) 15.10 mq;



5) 13.05 mq;

- Due bagni, posti alle estremità del corridoio, rispettivamente di circa 5.40 mq ciascuno.

Le stanze sono poste nella parte sud del fabbricato e affacciano su un balcone che si sviluppa lungo il prospetto.

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici generali. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a biomasse, i corpi radianti sono in ghisa – per la produzione di acqua calda sanitaria è utilizzato uno scaldino elettrico.

Le pareti sono rivestite da intonaco tradizionale e tinteggiate con idropittura o rivestite con carta da parati, i pavimenti sono in gres nei vari ambienti e di maiolica nel bagno; le porte sono in legno tamburato e gli infissi esterni parte in legno e parte in PVC con vetro camera e infissi esterni con lamelle alla veneziana. Lo stato manutentivo si presenta discreto.

1. Quota e tipologia del diritto

166/1000 di -

- proprietà

111/1000 di

- nuda proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: -

2. Quota e tipologia del diritto

111/1000 di

- Nuda proprietà in regime di comunione dei beni

167/1000 di

Proprietà bene personale

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

3. Quota e tipologia del diritto

112/1000 di

- Nuda proprietà in regime di comunione dei beni

167/1000 di

proprietà bene personale

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

4. Quota e tipologia del diritto

334/1000 di

Oneri abitazione

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: vedova

5. Quota e tipologia del diritto

166/1000 di

- Proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile:

Superficie complessiva **Fabbricato** di circa mq **300.00**

E' composto da due piani di cui uno terra e uno primo

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo – andrebbero effettuate opere di manutenzione straordinaria soprattutto all'esterno – ripristino dell'intonaco e pitturazione – drenaggio e isolamento della parete a Nord per evitare infiltrazioni a piano terra.

PIANO TERRA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	54.00	0.50	27.00
Pianerottolo scala/scala	sup lorda di pavimento	11.50	0.50	5.75
Abitazione cucina/soggiorno	sup lorda di pavimento	84.00	0.90	75.60
		149.50		108.35



PIANO PRIMO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	149.00	1.00	149.00
Balcone	sup lorda di pavimento	18.50	0.35	6.50
		167.50		155.50

L'immobile è dotato degli impianti ma gli stessi non sono conformi alla normativa vigente –

Descrizione: **terreno fg. 13 p.lla 78 (con fabbricato in costruzione)**
(p.lla 822 fabbricato in costruzione e p.lla 821 porzione residua di terreno)

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma rettangolare irregolare. Ha un andamento declive da Nord-Ovest a Sud-Est ed è coltivata ad ulivi. La sua estensione è di circa 12.870,00 mq. Nella parte planimetricamente più elevata è presente un fabbricato in costruzione completato nelle sole strutture portanti e nei muri di tompagno ma senza alcuna rifinitura.

Il fabbricato, attualmente, si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato. La struttura è in calcestruzzo armato con copertura a falde e muri di tompagno non rifiniti. La costruzione è priva di rifiniture di ogni tipo.

L'immobile si presenta planimetricamente a forma rettangolare irregolare. Ai piani è possibile accedervi attraverso una scala interna a quattro rampe con cavedio centrale.

Si procede alla descrizione separata dei piani.

Piano terra: ha un'altezza netta di circa 3.50 m e presenta un ambiente unico di circa 350 mq la sua destinazione, prevista in progetto, è pertinenziale. La parte di fabbricato presenta, come detto, le strutture visibili. Nella parte Nord, Ovest ed Est sono presenti dei muri in c.a., per contenere un eventuale riporto di terreno, di altezza pari a circa 1.70 m

Il piano primo – presenta, quasi, la stessa estensione del piano terra ha un'altezza utile di circa 3.00 m ed è suddiviso, con dei tramezzi. Come riportato nel titolo la suddivisione dovrebbe essere la seguente:

- Parte di piano destinata a residenza di circa 152.00 mq
- Parte di piano destinata a pertinenze di circa 193.00 mq

Il piano sottotetto (secondo) – presenta una superficie di circa 143.00 mq con altezza media di circa 2.80 m. in riferimento al titolo rilasciato la destinazione d'uso è pertinenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di - - proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di - proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di - Proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di Proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Superficie complessiva di circa mq **838.00**

Stato generale: Fabbricato in costruzione privo di rifiniture;



PIANO TERRA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pertinenze	sup lorda di pavimento	358.00	0.50	179.00
		358.00		179.00

PIANO PRIMO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pertinenze	sup lorda di pavimento	193.00	0.50	96.50
Abitazione	sup lorda di pavimento	152.00		152.00
		345.00		248.50

PIANO SECONDO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
pertinenze	sup lorda di pavimento	142.00	0.50	71.00
		142.00		71.00

L'immobile deve essere completato nelle con tutte le rifiniture, la dotazione impiantistica, gli infissi.

TERRENO p.lla 78

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	11.593	Uliveto	35.92	29.94	11.593
		1.277	Sem. Irr. Arb.	9.89	6.92	1.277
		12.870				12.870

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione corpi:

Fabbricato fg.13 p.lla 436. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato Abitazione e pertinenze	263.85	€ 500,00	€ 131.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.925,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato immobiliare detrazione del 10%			€ -13.193,00
Detrazione vetustà e manutenzione fabbricato – 5%			€ -5.936,00
Abitato – 20%			€ -22.559,00
Per diritto di abitazione (assimilabile usufrutto) – 15%			€ -13.535,00



Valore corpo	€ 76.702,00
Valore complessivo intero	€ 76.702,00

Fabbricato in costruzione sulla porzione di terreno al fg.13 p.lla 78. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato Abitazione e pertinenze	498.50	€ 500,00	€ 249.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 249.250,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato immobiliare detrazione del 10%			€ -24.925,00
Detrazione per completamento – 70%			€ -157.028,00
Valore corpo			€ 67.297,00
Valore complessivo intero			€ 67.297,00

terreno fg. 13 p.lla 78. (terreno p.lla 821 – fabbricato p.lla 822)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a uliveto	11.593	€ 3,00	€ 34.799,00
Terreno seminativo	1.277	€ 1,50	€ 1.278,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.058,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato -detrazione del 10%			€ -3.600,00
Per presenza del fabbricato -detrazione del 20%			€ -6.492,00
Valore complessivo intero			€ 25.966,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (equivalente)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 436 fg. 13	Fabbricato	263,85	€ 76.702,00	Nuda prop. € 8.522,00 Piena prop. € 12.784,00
p.lla 78 (821) fg. 13	Terreno	12.870,00	€ 25.966,00	€ 7.212,00
(p.lla 822) Fabbricato costruito sul terreno	fabbricato	498,50	€ 67.297,00	€ 18.693,00
Beni (Lotto 2) valore € 169.965,00 - quota valore esecutato € 47.211,00				



Beni LOTTO 3 - in San Lupo
Località/Frazione c.da Farciola

LOTTO 3

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 3 - formato da quattro porzioni di terreno,

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: Terreno Fg. 4 p.IIa 110..

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

5/18 d.

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

3/18 di Proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18,

proprietà per 5/18,

proprietà per

3/18; foglio 4, particella 110, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 420 mq, redd. Dom. 1.84€, redd. Agr. 1.63€

Confini: La porzione di terreno confina a Nord con la particella 229 (proprietà aliena) a Nord-Est con la n.ro 192 (proprietà aliena) a Sud con la 112 appartenente alla stessa proprietà e a Sud Ovest con la 111 anch'essa appartenente alla stessa proprietà .

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 111.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

5/18 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà



5/18 di
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

5/18 di
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

3/18 di **Proprietà**
Cod. Fiscale: Stato Civile:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18,
proprietà per 5/18,
proprietà per 5/18, proprietà per
3/18; foglio 4, particella 111, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Semina-
tivo, superficie 2280 mq, redd. Dom. 5.30€, redd. Agr. 6.48€
Confini: La porzione di terreno confina a Nord-Est con la particella 110 appartenente alla stessa
proprietà, a Sud-Est con la n. 112 appartenente alla stessa proprietà, a Sud-Ovest con la strada
vicinale Lago e a Nord-Ovest con la particella 94 (proprietà aliena) .

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 112.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

5/18 di
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:**Quota e tipologia del diritto - proprietà**

5/18 di
Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

5/18 di
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

3/18 di
Cod. Fiscale: Stato Civile:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18,
proprietà per 5/18,
proprietà per 5/18, proprietà per
3/18; foglio 4, particella 112, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Semina-
tivo, superficie 4080 mq, redd. Dom. 9.48€, redd. Agr. 11.59€
Confini: La porzione di terreno confina a Nord con le particelle n. 110 e 111 appartenenti alla
stessa proprietà, a Nord-Est con la particella 193, di proprietà aliena, e con parte della 195 ap-
partenente alla stessa proprietà, a Sud con la restante parte della 195 ed infine a Sud-Ovest
con la strada vicinale Lago.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 195.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

5/18 d

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:**Quota e tipologia del diritto - proprietà**

5/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

5/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

3/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18,
 proprietà per 5/18,
 proprietà per 5/18, proprietà per
 3/18; foglio 4, particella 195, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Semina-
 tivo, superficie 2610 mq, redd. Dom. 11.46€, redd. Agr. 10.11€

Confini: La porzione di terreno confina a Nord e Nord Ovest con la particella n. 112 apparte-
 nente alla stessa proprietà, a Nord-Est in parte con la particella n. 196 ed in parte con la la n.
 271 appartenenti a proprietà aliene, ad Est e a Sud con la restante parte della n. 271 ed infine il
 confine posto a Sud-Ovest è costeggiato dalla strada Vicinale Lago.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le porzioni di terreno componenti il lotto sono ubicate in una zona periferica del Comune di San Lupo (Bn) e precisamente alla c.da Farciola – nella parte Nord del territorio Comunale - raggiungi-
 bile attraverso la strada vicinale Farciola, alla quale si accede dalla principale SS 87. L'area, dove
 insistono le porzioni di terreno, presenta un andamento declive da Sud-Ovest a Nord-Est.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comuni di Guardia Sanframondi – San Lorenzo Maggiore e Pontelan-
 dolfo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 110

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 111

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 112

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 195.

Nella disponibilità del sig. in qualità di comproprietario dell'immobile.



4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 110

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 111

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 112

Identificativo corpo: Terreno Fg. 13 p.IIa 195

- Trascrizione del 11/11/2013 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 9152 Reg. Gen. 12199 – rep. 2260 del 25/09/2013
- Iscrizione del 16/06/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito i – Pubblico Ufficiale Rossi Franco – Reg. Part. 961 Reg. Gen. 6581 – rep. 57808/21529 del 14/06/2011
- Trascrizione del 24/02/2002 – Atto tra vivi – Compravendita – Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni – Reg. Part. 5043 Reg. Gen. 5904 – rep. 500 del 24/04/2002
- Trascrizione del 08/02/2001 – Atto tra vivi – Divisione – Pubblico Ufficiale Iannella Mario – Reg. Part. 1302 Reg. Gen. 1516 – rep. 271771 del 18/01/2001
- Trascrizione del 06/12/1999 – Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – Pubblico Ufficiale Ufficio del registro – Reg. Part. 10039 Reg. Gen. 12277 – rep. 41/375 del 25/10/1999

Misure Penali

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 110

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 111

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fig.4 p.lla 112

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fig.4 p.lla 195.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: Terreno Fig. 4 p.lla 110.

Identificativo corpo: Terreno Fig. 4 p.lla 111.

Identificativo corpo: Terreno Fig. 4 p.lla 112.

Identificativo corpo: Terreno Fig. 4 p.lla 195.

I beni sono pervenuti al sig. _____ in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di 3/18 della piena proprietà in virtù di atto di divisione per Notaio Mario Iannella del 18 febbraio 2001, rep. 271771, trascritto a Benevento l'8 febbraio 2001 ai nn. 1516/1302, tra i condividenti
- per la quota di 2/18 della piena proprietà, in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per Notar Giovanni Iannella del 24 aprile 2002, rep. 500, trascritto a Benevento in data il 24 Aprile 2002 ai nn. 5904/5043, da

Ai condividenti

è predette unità immobiliari, erano pervenute, in virtù di successione legittima di

trascritta a Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 1221//10039. Ai germani

pervennero, in virtù delle successioni legittime

dei genitori

7 Conformità urbanistico-edilizia:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore Generale
In forza della delibera:	del 1997
Zona omogenea:	"E1 Zona agricola normale".
Norme tecniche di attuazione:	art. 26/A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



tà	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If=0.10 mc/mq - per abitazione 0.03 mc/mq e- 0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie
Altezza massima ammessa:	8.50 m (per abitazione)

Descrizione: **Terreno Fig. 4 p.IIa 110..**

Tale particella è costituita da una porzione di terreno avente forma trapezoidale pressochè pianeggiante ed è incolta. La sua estensione è di circa 420,00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale:

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 d

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di circa mq **420.00 mq**

Stato generale: incolto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	420	Seminativo	1.84	1.63	420
		420				420

Descrizione: **terreno fg. 4 p.IIa 111**

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma rettangolare. Ha un andamento fortemente declive da Sud/Ovest a Nord/Est ed è incolta. La sua estensione è di circa 2.280,00 mq

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 d

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale:

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 d'



Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **2.280,00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	2.280	Seminativo	5.30	6.48	2.280
		2.280				2.280

Descrizione: **terreno fg. 4 p.IIa 112**

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma rettangolare. Ha un andamento fortemente declive da Sud/Ovest a Nord/Est ed è incolta. La sua estensione è di 4080,00 mq

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 c

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Superficie complessiva di mq **4.080,00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	4.080	Seminativo	9.48	11.59	4.080
		4.080				4.080

Descrizione: **terreno fg. 4 p.IIa 195**

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma rettangolare. Ha un andamento fortemente declive da Sud/Ovest a Nord/Est ed è incolta. La sua estensione è di circa 2.610,00 mq

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:\

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:



3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: – Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale: – Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **2.610,00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	2.610	Seminativo	11.46	10.11	2.610
		2.610				2.610

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**3 Valutazione corpi:****terreno fg. 4 p.lla 110.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a seminativo	420	€ 1,50	€ 630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 630,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato			€ -63,00
-detrazione del 10%			
Valore complessivo intero			€ 567,00

terreno fg. 4 p.lla 111.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a seminativo	2.280	€ 1,50	€ 3.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.420,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato			€ -342,00
-detrazione del 10%			
Valore complessivo intero			€ 3.078,00

terreno fg. 4 p.lla 112.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a seminativo	4.080	€ 1,50	€ 6.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.120,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato			€ -612,00
-detrazione del 10%			
Valore complessivo intero			€ 5.508,00



terreno fg. 4 p.lla 195.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a seminativo	2.610	€ 1,50	€ 3.915,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.915,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato	€ -392,00
-detrazione del 10%	
Valore complessivo intero	€ 3.523,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (equivalente)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 110 fg. 4	Terreno	420,00	€ 567,00	€ 157,50
p.lla 111 fg.4	Terreno	2.280,00	€ 3.078,00	€ 855,00
p.lla 112 fg. 4	Terreno	4.080,00	€ 5.508,00	€ 1.530,00
p.lla 195 fg. 4	Terreno	2.160,00	€ 3.523,00	€ 978,00
Beni (Lotto 3) valore € 12.676,00 - quota valore esecutato € 3.520,00				



Beni LOTTO 4 - in **San Lupo**
Località/Frazione c.da Farciola

LOTTO 4

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 4 - formato da due porzioni di terreno,

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: Terreno Fg. 4 p.IIa 182..

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: . Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato –

5/18 di

Cod. Fiscale: . - Stato Civile: coniugato –

3/18 d

Cod. Fiscale: – Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto terreni:

Intestazione:

proprietà per 5/18, proprietà per 5/18, proprietà per 3/18; foglio 4, particella 182, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 7090 mq, redd. Dom. 16.48€, redd. Agr. 20.14€
Confini: La porzione di terreno confina a Nord/Ovest con la strada vicinale Difesa n. II a Nord/Est con la particella n. 9 di proprietà aliena, a Sud/Est e Sud/Ovest rispettivamente con le particelle 184 e 8 entrambe di proprietà aliene..

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 320.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: . Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato –



5/18 d.
 Cod. Fiscale Stato Civile: coniugato –
 3/18 (**Proprietà**
 Cod. Fiscale: – Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18,
 proprietà per 5/18
 proprietà per 5/18, proprietà per
 3/18; foglio 4, particella 111, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Semina-
 tivo, superficie 4288 mq, redd. Dom. 9.97€, redd. Agr. 12.18€
Confini: La porzione di terreno confina a Sud e a Ovest con la particella 14 di proprietà aliena a
 Nord e ad Est con proprietà aliene e a Sud/Ovest confina con la strada vicinale Farciola .

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le porzioni di terreno componenti il lotto sono ubicate in una zona periferica del Comune di San Lupo (Bn) e precisamente alla c.da Farciola – nella parte Nord del territorio Comunale - raggiungibile attraverso la strada vicinale Farciola, alla quale si accede dalla principale SS 87. L'area, dove insistono le porzioni di terreno, presenta un andamento declive da Sud-Ovest a Nord-Est.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comuni di Guardia Sanframondi – San Lorenzo Maggiore e Pontelandolfo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 182 .

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 320

Nella disponibilità del sig in qualità di comproprietario del bene.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 182

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 320

- Trascrizione del 11/11/2013 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 9152 Reg. Gen. 12199 – rep. 2260 del 25/09/2013
- Iscrizione del 16/06/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito i – Pubblico Ufficiale Rossi Franco – Reg. Part. 961 Reg. Gen. 6581 – rep. 57808/21529 del 14/06/2011
- Trascrizione del 24/02/2002 – Atto tra vivi – Compravendita – Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni – Reg. Part. 5043 Reg. Gen. 5904 – rep. 500 del 24/04/2002
- Trascrizione del 08/02/2001 – Atto tra vivi – Divisione – Pubblico Ufficiale Iannella Mario – Reg. Part. 1302 Reg. Gen. 1516 – rep. 271771 del 18/01/2001
- Trascrizione del 06/12/1999 – Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – Pubblico Ufficiale Ufficio del registro – Reg. Part. 10039 Reg. Gen. 12277 – rep. 41/375 del 25/10/1999

Misure Penali

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 182

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 320

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 182.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 320.

I beni sono pervenuti al sig. _____ in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di 3/18 della piena proprietà in virtù di atto di divisione per Notaio Mario Iannella del 18 febbraio 2001, rep. 271771, trascritto a Benevento l'8 febbraio 2001 ai nn. 1516/1302, tra i condividenti
- per la quota di 2/18 della piena proprietà, in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per Notar Giovanni Iannella del 24 aprile 2002, rep. 500, trascritto a Benevento in data il 24 Aprile 2002 ai nn. 5904/5043, da



Ai condividenti:

le predette unità immobiliari, erano pervenute, in virtù di successione legittima di

trascritta a Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039 ai germani pervennero, in virtù delle successioni legittime

dei genitori

7 Conformità urbanistico-edilizia:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore Generale
In forza della delibera:	del 1997
Zona omogenea:	"E1 Zona agricola normale".
Norme tecniche di attuazione:	art. 26/A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If=0.10 mc/mq - per abitazione 0.03 mc/mq e-0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie
Altezza massima ammessa:	8.50 m (per abitazione)

.Descrizione: **Terreno Fig. 4 p.IIa 182..**

Tale particella è costituita da una porzione di terreno avente forma rettangolare pressochè pianeggiante ed è incolta. La sua estensione è di circa 7.000,00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: -

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 d.

Cod. Fiscale - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: -

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **7.090,00 mq**

Stato generale: incolto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	7.090	Seminativo	16.48	20.14	7.090
		7.090				7.090



Descrizione: **terreno fg. 4 p.IIa 320**

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma rettangolare. Ha un andamento declive da Sud/Ovest a Nord/Est (con dislivello di circa 6.00 m) ed è incolta. La sua estensione è di circa 4.200,00 mq

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 d

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 d.

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **4.288,00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	4.288	Seminativo	9.97	12.18	4.288
		4.288				4.288

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Valutazione corpi:****terreno fg. 4 p.IIa 182.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno a seminativo	7.090	€ 1,50	€ 10.635,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10.635,00

per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato € -1.063,00

-detrazione del 10%

Valore complessivo intero € 9.572,00

terreno fg. 4 p.IIa 320.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno a seminativo	4.288	€ 1,50	€ 6.432,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 6.432,00

per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato € -643,00

-detrazione del 10%

Valore complessivo intero € 5.788,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (equivalente)</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 182 fg. 4	Terreno	7.090,00	€ 9.572,00	€ 2.658,00
p.lla 320 fg.4	Terreno	4.288,00	€ 5.788,00	€ 1.607,00
Beni (Lotto 4) valore € 15.360,00 -quota valore esecutato € 4.265,00				



Beni LOTTO 5 - in San Lupo
Località/Frazione c.da Farciola

LOTTO 5

Beni: c.da Farciola – San Lupo (Benevento) - 82034

Lotto: 5 - formato da tre porzioni di terreno, e tre porzioni di fabbricati diruti

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: Terreno Fg. 4 p.IIa 131..

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

12/288 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

12/288 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di comunione dei beni

12/288 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto terreni:

Intestazione

proprietà per 12/288,

proprietà per 12/288 in regime di comunione dei beni,
proprietà per 12/288, Porzione AA - qualità Pascolo Arb, superficie 82 mq, redd. Dom. 0.07€, redd. Agr. 0.02€ ; Porzione AB - qualità Pascolo, superficie 478 mq, redd. Dom. 0.27€, redd. Agr. 0.12€

Confini: La porzione di terreno confina a Nord con la particella 249 (proprietà aliena) a Nord-Est con la n.ro 199 (proprietà aliena) la restante parte confina con la particella 197 anch'essa di proprietà aliena.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato Fg. 4 p.IIa 130.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

5/18 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato –

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato –



3/18 di - Proprietà
Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18,
proprietà per 5/18,
proprietà per 5/18, proprietà per
3/18; foglio 4, particella 130, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), porzione di
fabbricato rurale diruto;
Confini: .

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale – non è stato possibile identificare cata-
stalmente detta particella;

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurle Fg. 4 p.IIa 259.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

3/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 5/18,
proprietà per 5/18,
proprietà per 5/18, proprietà per
3/18; foglio 4, particella 262, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), porzione di
fabbricato rurale diruto, superficie 50 mq;
Confini: La porzione di fabbricato confina sul lato Est con il fabbricato identificato in catasto dal-
la particella 255 (di proprietà aliena) il lato Sud e il lato Ovest affacciano su una porzione di cor-
te comune (p.IIa 249).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;



Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurle Fg. 4 p.IIa 262.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Farciola

Quota e tipologia del diritto

5/18 d

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 d'

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

3/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietà per 5/18,

proprietà per 5/18,

proprietà per 5/18,

proprietà per

3/18; foglio 4, particella 259, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), porzione di fabbricato rurale diruto, superficie 50 mq;

Confini: La porzione di fabbricato confina sul lato Est con il fabbricato identificato in catasto dalla particella 258 (di proprietà aliena) il lato Sud confina con altri fabbricati (p.IIa 259 - stessa proprietà) a quota inferiore, il lato Ovest affaccia su una porzione di corte comune (p.IIa 249).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 151.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

5/18 c'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

3/18 d.

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietà per 5/18,

proprietà per 5/18,

proprietà per 5/18,

3/18; foglio 4, particella 151, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 17690 mq, redd. Dom. 41.11€, redd. Agr. 50.25€

Confini: La porzione di terreno confina a Nord con le particelle di terreno identificate in catasto ai n.ri 137, 141 e 210 (proprietà aliene) ad Ovest con la particella 210 a Sud-Est con la particella 211 (di proprietà aliena).



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 198.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 di

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato -

5/18 di

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato -

3/18 di

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 5/18,
[redacted] proprietà per 5/18, [redacted] proprietà per 3/18; foglio 4, particella 198, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), qualità Seminativo, superficie 4720 mq, redd. Dom. 10.97€, redd. Agr. 13.41€

Confini: La porzione di terreno confina a Nord-Est con la strada vicinale Farciola ad Est con la particella 139 di proprietà aliena a Nord-Ovest con la particella n. 294 sempre di proprietà aliena.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurle Fg. 4 p.IIa 272.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: C.da Cupe

Quota e tipologia del diritto

2/72 di

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

2/72 di

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - in regime di comunione dei beni

2/72 di

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: coniugato - in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 2/72 regime di comunione dei beni, [redacted] proprietà per 2/72 regime di comunione dei beni, [redacted] proprietà per 2/72, foglio 4, particella 272, indirizzo via c.da Farciola, Comune San Lupo (Bn), porzione di fabbricato rurale diruto, superficie 260 mq

Confini: La porzione di fabbricato rurale, utilizzato come ricovero animali, affaccia a Nord e Nord/Est sulla stessa particella mentre gli altri lati affacciano sulla particella 199 di proprietà aliena.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati, componenti il lotto, sono ubicati in una zona periferica del Comune di San Lu precisamente alla c.da Farciola – nella parte Nord del territorio Comunale - raggiungibile att strada vicinale Farciola, alla quale si accede dalla principale SS 87. L'area, dove insistono le porzi reno, presenta un andamento declive da Sud-Ovest a Nord-Est.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comuni di Guardia Sanframondi – San Lorenzo Maggiore e Pontelani

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 131..

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg. 4 p.IIa 130.

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg. 4 p.IIa 259

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg. 4 p.IIa 262

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 151

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 198.

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg. 4 p.IIa 272.

I beni sono nella disponibilità del sig. _____ in qualità di comproprietario degli immobili.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Per i fabbricati riportati al fg 4 p.IIe 259 e 262 vi è un diritto alla corte identificata con la p.IIa 249.

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

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 131..



Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fig. 4 p.Ila 130.

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fig. 4 p.Ila 259.

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fig. 4 p.Ila 262.

Identificativo corpo: Terreno Fig. 4 p.Ila 151

Identificativo corpo: Terreno Fig. 4 p.Ila 198.

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fig. 4 p.Ila 272.

- Trascrizione del 11/11/2013 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 9152 Reg. Gen. 12199 – rep. 2260 del 25/09/2013
- Iscrizione del 16/06/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito i – Pubblico Ufficiale Rossi Franco – Reg. Part. 961 Reg. Gen. 6581 – rep. 57808/21529 del 14/06/2011
- Trascrizione del 24/02/2002 – Atto tra vivi – Compravendita – Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni – Reg. Part. 5043 Reg. Gen. 5904 – rep. 500 del 24/04/2002
- Trascrizione del 08/02/2001 – Atto tra vivi – Divisione – Pubblico Ufficiale Iannella Mario – Reg. Part. 1302 Reg. Gen. 1516 – rep. 271771 del 18/01/2001
- Trascrizione del 06/12/1999 – Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – Pubblico Ufficiale Ufficio del registro – Reg. Part. 10039 Reg. Gen. 12277 – rep. 41/375 del 25/10/1999

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fig. 4 p.Ila 131

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 12/288

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fig. 4 p.Ila 130.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fig. 4 p.Ila 259

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fig. 4 p.Ila 262

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fg.4 p.IIa 151.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fg.4 p.IIa 198.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg. 4 p.IIa 272.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 2/72

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg. 4 p.IIa 130

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg.4 p.IIa 262

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg.4 p.IIa 259

Identificativo corpo: Terreno Fg.4 p.IIa 151.

Identificativo corpo: Terreno Fg.4 p.IIa 198

I beni sono pervenuti al sig. _____ in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di 3/18 della piena proprietà in virtù di atto di divisione per Notaio Mario Iannella del 18 febbraio 2001, rep. 271771, trascritto a Benevento l'8 febbraio 2001 ai nn. 1516/1302, tra i dividendi
- per la quota di 2/18 della piena proprietà, in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per Notar Giovanni Iannella del 24 aprile 2002, rep. 500, trascritto a Benevento in data il 24 Aprile 2002 ai nn. 5904/5043, di:

Ai dividendi _____

le predette unità immobiliari, erano pervenute, in virtù di successione legittima di _____

_____ trascritta a Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039. Ai germani _____ pervennero, in virtù delle successioni legittime

dei genitori _____

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato rurale Fg. 4 p.IIa 272

L'unità immobiliare è pervenuta al sig.

- per la quota di 2/72 della piena proprietà in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per notar Giovanni Iannella del 24 Aprile 2002, rep. 500 trascritto a Bene-



vento il 24 aprile 2002 ai nn. 5904/5043, d'è per la quota di 3/72 della
piena proprietà, in virtù di successione legittima d'

..scritta a

Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039.

/ era pervenuta in virtù di successione legittima d'

, pervenire, in virtù dei seguenti titoli:

- successione legittima di

trascritta a Benevento in data 29 ottobre

1981 ai nn. 9733/9008;ù

- successione legittima di

, trascritta a Benevento in data 1 settembre

1978 ai nn. 6810/6135.

Identificativo corpo: Terreno Fg. 4 p.IIa 131

L'unità immobiliare è pervenuta al sig.

- per la quota di 18/864 della piena proprietà in virtù di successione legittima d.

ascritta a Benevento il 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039

ervenire, in virtù dei seguenti titoli:

- successione legittima d'

trascritta a Benevento in data 29 ottobre

1981 ai nn. 9733/9008;

- successione legittima di

ascritta a Benevento in data 1 settembre

1978 ai nn. 6810/6135.

ervenire per successione legittima di opera citata.

A ervenire in virtù di atto di divisione per Notaio Francesco Lombardi del
23 Febbraio 1965, reg. in data 5 marzo 1965 al n. 88, vol. 116, mod. I, trascritto a Benevento il
6 Marzo 1965 ai nn. 2729/2508.

7 Conformità urbanistico-edilizia:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore Generale
In forza della delibera:	del 1997
Zona omogenea:	"E1 Zona agricola normale".
Norme tecniche di attuazione:	art. 26/A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	lf=0.10 mc/mq - per abitazione 0.03 mc/mq e- 0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie
Altezza massima ammessa:	8.50 m (per abitazione)



Descrizione: **Terreno Fg. 4 p.IIa 131..**

Tale particella è costituita da una porzione di terreno avente forma pressochè quadrata e andamento declive da Nord a Sud con dislivello di circa 3.00 m e si presenta incolta. La sua estensione è di circa 550,00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

12/288 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

12/288 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

3. Quota e tipologia del diritto

12/288 d

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **560.00 mq**

Stato generale: incolto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	82	Pascolo arborato	0.07	0.02	82
		478	Pascolo	0.27	0.12	478
		560				560

Descrizione: **porzione di fabbricato rurale fg. 4 p.IIa 130**

La porzione di fabbricato non risulta rilevabile

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: _ coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **0,00**

Stato generale: ;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
fabbricato	sup lorda	0,00	o			0,00
		0,00				0,00



Descrizione: **porzione di fabbricato rurale fg. 4 p.lla 259**

Il bene in oggetto è una porzione di fabbricato, facente parte di una piccola cortina edilizia di tipo rurale, utilizzato per il ricovero degli animali e/o deposito di attrezzature agricole. L'insieme delle costruzioni è fatiscente e in cattivo stato di conservazione, strutturalmente sono state realizzate in muratura di pietra locale, la copertura è in legno ricoperto da coppi in argilla. Planimetricamente è di forma rettangolare, nella parte posteriore confina con un fabbricato – appartenente alla stessa proprietà - e nella parte anteriore affaccia su una corte comune ad altri fabbricati. Lo sviluppo planimetrico risulta essere catastalmente pari a 50.00 mq. Date le sue condizioni attuali il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria volta soprattutto al miglioramento sismico oltre che alle finiture e la dotazione impiantistica.

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: -

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **50.00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pertinenza Agricola	sup lorda di pavimento	50.00	1.00	50.00
		50.00		50.00

Descrizione: **porzione di fabbricato rurale fg. 4 p.lla 262**

Il bene in oggetto è una porzione di fabbricato, facente parte di una piccola cortina edilizia di tipo rurale, utilizzato per il ricovero degli animali e/o deposito di attrezzature agricole. L'insieme delle costruzioni è fatiscente e in cattivo stato di conservazione, strutturalmente sono state realizzate in muratura di pietra locale, la copertura è in legno ricoperto da coppi in argilla. Planimetricamente è di forma rettangolare e nella parte posteriore presenta una parete sottoposta al livello della strada esistente; la parte anteriore affaccia su una corte comune ad altri fabbricati. Lo sviluppo planimetrico risulta essere catastalmente pari a 55.00 mq. Date le sue condizioni attuali il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria volta soprattutto al miglioramento sismico oltre che alle finiture e la dotazione impiantistica.

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale:

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: -

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **55.00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pertinenza Agricola	sup lorda di pavimento	55.00	1.00	55.00
		55.00		55.00

Descrizione: **terreno fg. 4 p.IIa 151**

La porzione di terreno planimetricamente ha una forma trapezoidale irregolare con andamento declive da Nord a Sud con dislivello di circa 15,00 m. Si presenta incolta con e la sua estensione è pari a 17.690,00 mq

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato -

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: -

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale:

- Stato Civile : coniugato Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **17.690,00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	17.690,00	Seminativo	41.11	50.25	17.690,00
		17.690,00				17.690,00

Descrizione: **terreno fg. 4 p.IIa 198**

La porzione di terreno si presenta planimetricamente di forma rettangolare irregolare con andamento declive da Nord a Sud con dislivello di circa 10,00 m. Si presenta incolta e la sua estensione è pari a 4.720,00 mq

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di -



Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 d'

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **4.720,00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	4.720,00	Seminativo	10.97	13.41	4.720,00
		4.720,00				4.720,00

Descrizione: **porzione di fabbricato rurale fg. 4 p.IIa 272**

Il fabbricato in oggetto è di tipo pertinenziale/rurale utilizzato per il ricovero degli animali. Strutturalmente è costituito da muratura in pietra locale, copertura a falde in legno sormontato da tegole marsigliesi in laterizio. Planimetricamente è di forma rettangolare. La parte posteriore è rivolta verso la strada podereale Farciola mentre la parte anteriore affaccia su un'aia di terreno recintata. Date le sue condizioni attuali il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria volta soprattutto al miglioramento sismico oltre che alle finiture e la dotazione impiantistica. La sua consistenza catastale è pari a 260,00 mq

1. Quota e tipologia del diritto

2/72 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

2. Quota e tipologia del diritto

2/72 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

3. Quota e tipologia del diritto

2/72 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Superficie complessiva di mq **260,00**

Stato generale: Incolto;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pertinenza Agricola	sup lorda di pavimento	260.00	1.00	260.00
		260.00		260.00



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Valutazione corpi:****terreno fg. 4 p.IIa 131.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pascolo	560	€ 0.50	€ 280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 280,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato	€ -28,00
-detrazione del 10%	
Valore complessivo intero	€ 252,00

Porzione di fabbricato fg. 4 p.IIa 130.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di fabbricato		€	€ ,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ ,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato	€ ,00
-detrazione del 10%	
Valore complessivo intero	€ ,00

Porzione di fabbricato fg. 4 p.IIa 259.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il valore unitario utilizzato è riferito al potenziale valore edificatorio dell'area in quanto risulterebbe anti economico ristrutturare l'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di fabbricato	50.00	€ 30,00	€ 1.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.500,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato	
-detrazione del 10%	€ -150,00
Valore complessivo intero	€ 1.350,00

Porzione di fabbricato fg. 4 p.IIa 262.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il valore unitario utilizzato è riferito al potenziale valore edificatorio dell'area in quanto risulterebbe anti economico ristrutturare l'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di fabbricato	55.00	€ 30,00	€ 1.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.650,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato	
-detrazione del 10%	€ -165,00
Valore complessivo intero	€ 1.485,00



terreno fg. 4 p.lla 151.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a seminativo	17.690,00	€ 1,50	€ 26.535,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.535,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato			
-detrazione del 10%			€ -2.653,00
Valore complessivo intero			€ 23.881,00

terreno fg. 4 p.lla 198.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a seminativo	4.720	€ 1,50	€ 7.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.080,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato			€ -710,00
-detrazione del 10%			
Valore complessivo intero			€ 6.370,00

Fabbricato fg. 4 p.lla 272.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il valore unitario utilizzato è riferito al potenziale valore edificatorio dell'area in quanto risulterebbe anti economico ristrutturare l'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato rura- le/pertinenze	260	€ 30,00	€ 7.800,00-
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.800,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato			
-detrazione del 10%			€ -780,00
Valore complessivo intero			€ 7.020,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (equivalente)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 131 fg. 4	Terreno	560,00	€ 252,00	€ 10,50
p.lla 130 fg.4	Fabbricato	00	€ 00,00	€ 00,00
p.lla 259 fg. 4	Fabbricato	50,00	€ 1.350,00	€ 375,00
p.lla 262 fg. 4	fabbricato	55,00	€ 1.485,00	€ 412,00
p.lla 151 fg. 4	Terreno	17.690,00	€ 23.881,00	€ 6.633,00
p.lla 198 fg. 4	Terreno	4.720,00	€ 6.370,00	€ 1.769,00
p.lla 272 fg. 4	Fabbricato	250	€ 7.020,00	€ 195,00
Beni (Lotto 5) valore € 40.358,00 -quota valore esecutato € 9.394,00				



Beni LOTTO 6 - in **San Lupo**
Località/Frazione c.da Serre

LOTTO 6.

Beni: loc. Serre – San Lupo (Benevento) – 82034

Lotto: 6 - formato da due porzioni di terreno

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: Terreno Fg. 6 p.IIa 67..

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: Loc. Serre

5/18 di

Cod. Fiscale - Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - proprietà

5/18 c'

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

5/18 di /

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

3/18 d. Proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato

Identificato al catasto terreni:

Intestazione

proprietà per
3/18; foglio 6, particella 67, indirizzo via loc. Serre, Comune San Lupo (Bn), qualità Pascolo, superficie 33710 mq, redd. Dom. 19.15€, redd. Agr. 8.70€

Confini: La porzione di terreno confina a Nord/Ovest con la particella 83 (proprietà aliena) a Nord/Est con le particelle di proprietà aliena n. 88, 89, 90, a Est con la particelle 16, 18 e 19 (di proprietà aliene), a Sud/Est con le particelle 53 e 70 appartenenti a diverso proprietario e 52 della stessa proprietà; il lato Ovest e Sud/Ovest confina con la particella 15 di proprietà aliena.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Terreno Fg. 6 p.IIa 52.

Sito in San Lupo CAP: 82034 frazione: loc. Serre

Quota e tipologia del diritto - Enfiteusi

5/72 d

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto - Enfiteusi

5/72 c'



Cod. Fiscale 5/72 di Stato Civile: coniugato –
 Cod. Fiscale 3/72 di Stato Civile: coniugato –
 Cod. Fiscale: 18/72 d' Stato Civile:
 Cod. Fiscale: - 36/72 d' – Stato Civile:
 Cod. Fiscale: Usufrutto parziale di – Stato Civile:
 Cod. Fiscale: 1/1 Comune di San Lupo – Stato Civile
 Cod. Fiscale: -00000000018

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di San Lupo diritto del concedente per 1/1,
 enfiteuta per 5/72, enfi-
 teuta per 5/72, enfiteuta per 5/72,
 enfiteuta per 3/72,
 enfiteuta per 18/72,
 ifiteuta per 36/72, Jsuf-
 tuario Parziale- foglio 6, particella 67, indirizzo via loc. Serre, Comune San Lupo (Bn), qualità
 Pascolo, superficie 680 mq, redd. Dom. 0.39€, redd. Agr. 0.18€;
Confini: La porzione di terreno confina a Nord/Ovest con la particella 67 appartenente alla
 stessa proprietà, a Nord/Est con la particella 53 (proprietà aliena), a Sud/Est con la particella 51
 e a Sud/Ovest con la particella 70 entrambe di proprietà aliene.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale ;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni in oggetto sono ubicati in una zona periferica a Nord/Est del territorio comunale e precisamente in località Serre sita nella parte estrema Nord/Ovest del territorio Comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scarso

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comuni di Guardia Sanframondi – San Lorenzo Maggiore e Pontelandolfo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 6 p.lle 52 e 67.

Nella disponibilità del sig. in qualità di comproprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Identificativo corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 67

Identificativo corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 52

- Trascrizione del 11/11/2013 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 9152 Reg. Gen. 12199 – rep. 2260 del 25/09/2013
- Iscrizione del 16/06/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito i – Pubblico Ufficiale Rossi Franco – Reg. Part. 961 Reg. Gen. 6581 – rep. 57808/21529 del 14/06/2011
- Trascrizione del 24/02/2002 – Atto tra vivi – Compravendita – Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni – Reg. Part. 5043 Reg. Gen. 5904 – rep. 500 del 24/04/2002
- Trascrizione del 08/02/2001 – Atto tra vivi – Divisione – Pubblico Ufficiale Iannella Mario – Reg. Part. 1302 Reg. Gen. 1516 – rep. 271771 del 18/01/2001
- Trascrizione del 06/12/1999 – Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – Pubblico Ufficiale Ufficio del registro – Reg. Part. 10039 Reg. Gen. 12277 – rep. 41/375 del 25/10/1999

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno Fg.6 p.lla 67

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Fg. p.lla 52

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: 5/72

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 6 p.lla 67



Il bene è pervenuto al sig. _____ in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di 3/18 della piena proprietà in virtù di atto di divisione per Notaio Mario Iannella del 18 febbraio 2001, rep. 271771, trascritto a Benevento l'8 febbraio 2001 ai nn. 1516/1302, tra i dividendi

- per la quota di 2/18 della piena proprietà, in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per Notar Giovanni Iannella del 24 aprile 2002, rep. 500, trascritto a Benevento in data il 24 Aprile 2002 ai nn. 5904/5043,

Ai dividendi

le predette unità immobiliari, erano pervenute, in virtù di successione legittima di

trascritta a

Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039 ai germani

, pervennero, in virtù delle successioni legittime dei genitori.

Identificativo corpo: Terreno Fg.6 p.IIa 52

L'unità immobiliare è pervenuta al sig. _____ in virtù dei seguenti titoli

- per la quota di 3/72 della piena proprietà in virtù di atto di divisione per Notaio Mario Iannella del 18 febbraio 2001, rep. 271771, trascritto a Benevento l'8 febbraio 2001 ai nn. 1516/1302, tra i dividendi
- per la quota di 2/72 della piena proprietà, in virtù di atto di trasferimento immobiliare a titolo oneroso per Notar Giovanni Iannella del 24 aprile 2002, rep. 500, trascritto a Benevento in data il 24 Aprile 2002 ai nn. 5904/5043, d

Ai dividendi

la predetta unità immobiliare, era pervenuta, in virtù di successione legittima di

Benevento in data 6 dicembre 1999 ai nn. 12277/10039 ai germani

vero, in virtù delle successioni legittime dei genitori.

7.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore Generale
In forza della delibera:	del 1997
Zona omogenea:	"E1 Zona agricola normale".
Norme tecniche di attuazione:	art. 26/A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If=0.10 mc/mq - per abitazione 0.03 mc/mq e-0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie
Altezza massima ammessa:	8.50 m (per abitazione)

Descrizione: **Terreno Fg. 6 p.IIa 67**



Tale particella è costituita da una porzione di terreno avente forma rettangolare e andamento declive da Nord/Ovest a Sud/Est con dislivello di circa 50 m e si presenta incolta ma sulla gran parte della sua estensione sono presenti alberi di medio fusto. La sua estensione è di circa 33.700 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

2. Quota e tipologia del diritto

5/18 d.

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

3. Quota e tipologia del diritto

5/18 di

Cod. Fiscale: – Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

4. Quota e tipologia del diritto

3/18 d'

Superficie complessiva di circa mq **33.710,00 mq**

Stato generale: incolto - Bosco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	33.710	Pascolo	19.15	8.70	33.710
		33.710				33.710

Descrizione: **Terreno fg. 6 p.IIa 52**

La porzione di terreno è di forma rettangolare con andamento leggermente declive da Nord/Ovest a Sud/Est e si presenta incolto. La sua estensione è pari a 680 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

5/72 di - enfiteuta

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato —

2. Quota e tipologia del diritto

5/72 d' enfiteuta

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato —

3. Quota e tipologia del diritto

5/72 di enfiteuta

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

4. Quota e tipologia del diritto

3/72 d' enfiteuta

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato -

5. Quota e tipologia del diritto

18/72 di - enfiteuta

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

6. Quota e tipologia del diritto

36/72 d' - enfiteuta

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato -

7. Quota e tipologia del diritto

3/72 di - usufruttuario parziale

Cod. Fiscale: Stato Civile:

8. Quota e tipologia del diritto

1/1 COMUNE DI SAN NLUPO – diritto del concedente

Cod. Fiscale: – Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Superficie complessiva di mq **680,00**

Stato generale: incolto ;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Qualità	Reddito dom..	Redd. Agrario	Superficie equivalente
fabbricato	sup lorda	680	pascolo	0.39	0.18	680
		680				680

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.3 Valutazione corpi:****terreno fg. 6 p.lla 67.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
pascolo	33.710	€ 0.70	€ 23.597,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 23.597,00

per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato
-detrazione del 10% € -2.360,00

Valore complessivo intero € 21.237,00

terreno fg. 6 p.lla 52.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
pascolo	680	€ 0.50	€ 340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo €340,00

per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato
-detrazione del 10% € 34,00

Valore complessivo intero € 306,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (equivalente)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
p.lla 67 fg. 6	Terreno	33.710,00	€ 21.237,00	€ 5.900,00
p.lla 52 fg.6	Terreno	680,00	€ 306,00	€ 22,00
Beni (Lotto 6) valore € 5.926,00 quota valore esecutato € 5.922,00				

Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Ricciardi

