

---

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

promossa da: **REVALUE S.P.A.**

contro: 

Proc. Es. Riunite n°ri **45/2021 e 65/2021 R.G.E.**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.04.2023 ore 9.00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Lotto 001 - Fg 5 plla 603**

**Lotto 002 - Fg 22 plle 863-570-571-575-356-150 sub4-366-407-864**

**Lotto 003 - Fg 22 plla 364**

**Lotto 004 - Fg 22 plla 155**

**Lotto 005 - Fg 22 plla 160**

**Lotto 006 - Fg 22 plla 204**

**Lotto 007 - Fg 17 plla 188-189**

**Lotto 008 - Fg 19 plla 514-515-513**

**Lotto 009 - Fg 22 plla 383**

**Lotto 010 - Fg 22 plla ex 368 (ora 984)**

Il presente rapporto sostituisce integralmente quello depositato dal sottoscritto in data 13.03.2023 (nel fascicolo della Proc. Es. 65/2022 RGE) redatto antecedentemente alla riunione delle procedure.

**Esperto alla stima:** geom. Marco Fasulo

**Codice fiscale:** FSLMRC74R03A783V

**Email:** studiotecnicofasulo@email.it

**Pec:** studiotecnicofasulo@pec.it

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** - Torrecuso (BN)**Lotto: 001 - Terreno Fg. 5 p.IIIa 603****Corpo:** A - Foglio 5 particella 603**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 5, particella 603, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01 are 94 ca, reddito dominicale: € 1, reddito agrario: € 0.60,

**Lotto: 002 - Depositi c/da lardino ed abitazione****Corpo:** B - Foglio 22 particella 863**Categoria:** Deposito [D]

foglio 22, particella 863, indirizzo via lardino, comune Torrecuso, categoria C/2, classe 5, consistenza 44 mq, superficie 48, rendita € 70.44

**Corpo:** C - Foglio 22 pIle 570-571-575 (particella composta)**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[redacted] (concedente per 500/1000) [redacted]  
 [redacted] (concedente per 500/1000) [redacted]  
 [redacted] (Enfiteusi/livellario per 1000/1000), foglio 22, particella 570-571-575, indirizzo via lardino, piano S1-T, comune Torrecuso, categoria A/2, classe 5, consistenza 9.5 vani, superficie 275, rendita € 686.89

**Corpo:** D - Foglio 22 particelle 356**Categoria:** agricolo**Corpo:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4**Categoria:** Deposito [D]

[redacted] (concedente per 500/1000) [redacted]  
 [redacted] (concedente per 500/1000) [redacted]  
 [redacted] (Enfiteusi/livellario per 1000/1000), foglio 22, particella 150, subalterno 4, indirizzo via lardino, piano S-1, comune Torrecuso, categoria C/2, classe 3, consistenza 19, superficie 26, rendita € 21.59

**Corpo:** F - Foglio 22 particella 366**Categoria:** agricolo

foglio 22, particella 366, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 60ca, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.14,

**Corpo:** G - Foglio 22 particella 407**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 22, particella 407, qualità semin irrig, classe 1, superficie catastale 17are 70ca

**Corpo:** H - Foglio 22 particella 864**Categoria:** agricolo

**Lotto: 003 - Terreno Fg. 22 p.Ila 364**

**Corpo: I - Foglio 22 particella 364**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 22, particella 364, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 41 are, reddito dominicale: € 6.35, reddito agrario: € 8.47,

**Lotto: 004 - Terreno Fg. 22 p.Ila 155**

**Corpo: L - Foglio 22 particella 155**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 22, particella 155, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 68are 20 ca, reddito dominicale: € 39.24, reddito agrario: € 45.78,

**Lotto: 005 - Terreno Fg. 22 p.Ila 160**

**Corpo: M - Foglio 22 particella 160**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 22, particella 160, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 78are 50ca, reddito dominicale: € 46.17, reddito agrario: € 53.87,

**Lotto: 006 - Terreno Fg. 22 p.Ila 204**

**Corpo: N - Foglio 22 particella 204**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 22, particella 204, qualità incolto, classe 2, superficie catastale 3are 20 ca, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.02,

**Lotto: 007 - Terreno Fg. 17 p.Ile 188 - 189**

**Corpo: O - Foglio 17 particelle 188**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 17, particella 188, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 17are 40ca, reddito dominicale: € 2.70, reddito agrario: € 3.59,

**Corpo: P - Foglio 17 particella 189**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 17, particella 189, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1640 mq, reddito dominicale: € 2.26, reddito agrario: € 0.34,

**Lotto: 008 - Abitazione + pertinenze Fg. 19 plle 513-514-515**

**Corpo: Q - Foglio 19 particelle 514**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 19, particella 514, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 35 are 88 ca, reddito dominicale: € 16.02, reddito agrario: € 14.38,

**Corpo: R - Foglio 19 particella 515**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecusofoglio 19, particella 515, qualità seminativo, classe 4, superficie

catastale 07are 99ca, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 1.65,

**Corpo: S- Foglio 19 particella 513**

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

foglio 19, particella 516, indirizzo località Pezzapagliara, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 25 vani, superficie 653, rendita € 2.065,83

**Lotto: 009 - Terreno Fg. 22 p.lla 383**

**Corpo: T - Foglio 22 particella 383**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecuso foglio 22, particella 383, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 17are 70 ca, reddito dominicale: € 10.97, reddito agrario: € 12.80,

**Lotto: 010 - Terreno Fg. 22 p.lla 368 (ex 984)**

**Corpo: U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)**

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Torrecuso foglio 22, particella 984, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 26 are 32ca, reddito dominicale: € 16.31, reddito agrario: € 19.03,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Torrecuso (BN)

**Lotto:** 001 - Terreno Fg. 5 p.la 603

**Corpo:** A - Foglio 5 particella 603

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Deposito c/da Iardino

**Corpo:** B - Foglio 22 particella 863

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C - Foglio 22 p.lle 570-571-575 (particella composta)

**Possesso:** Occupato da Figlia del debitore senza alcun titolo.

**Corpo:** D - Foglio 22 particelle 356

**Possesso:** Libero

**Corpo:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4

**Possesso:** Libero

**Corpo:** F - Foglio 22 particella 366

**Possesso:** Libero

**Corpo:** G - Foglio 22 particella 407

**Possesso:** Libero

**Corpo:** H - Foglio 22 particella 864

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003

**Corpo:** I - Foglio 22 particella 364

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** L - Foglio 22 particella 155

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005

**Corpo:** M - Foglio 22 particella 160

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006

**Corpo:** N - Foglio 22 particella 204

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 007

**Corpo:** O - Foglio 17 particelle 188

**Possesso:** Libero

**Corpo:** P - Foglio 17 particella 189

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 008

**Corpo:** Q - Foglio 19 particelle 514

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** R - Foglio 19 particella 515

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** S - Foglio 19 particella 513

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 009

**Corpo:** T - Foglio 22 particella 383

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 010

**Corpo:** U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** - Torrecuso (BN)

**Lotto:** 001 - Terreno Fg. 5 p.la 603

**Corpo:** A - Foglio 5 particella 603

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Deposito c/da Iardino

**Corpo:** B - Foglio 22 particella 863

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C - Foglio 22 plle 570-571-575 (particella composta)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** D - Foglio 22 particelle 356

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** F - Foglio 22 particella 366

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** G - Foglio 22 particella 407

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** H - Foglio 22 particella 864

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** I - Foglio 22 particella 364

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** L - Foglio 22 particella 155

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** M - Foglio 22 particella 160

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006

**Corpo:** N - Foglio 22 particella 204

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007

**Corpo:** O - Foglio 17 particelle 188

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** P - Foglio 17 particella 189

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008

**Corpo:** Q - Foglio 19 particelle 514

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** R - Foglio 19 particella 515

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** S - Foglio 19 particella 513

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 009

**Corpo:** T - Foglio 22 particella 383

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 010

**Corpo:** U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Torrecuso (BN)

**Lotto:** 001 - Terreno Fg. 5 p.IIa 603

**Corpo:** A - Foglio 5 particella 603

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Lotto:** 002 - Deposito c/da Iardino

**Lotto:** 003

**Corpo:** I - Foglio 22 particella 364

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Lotto:** 004

**Corpo:** L - Foglio 22 particella 155

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Lotto:** 005

**Corpo:** M - Foglio 22 particella 160

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Lotto:** 006

**Corpo:** N - Foglio 22 particella 204

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Lotto:** 007

**Corpo:** O - Foglio 17 particelle 188

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Corpo:** P - Foglio 17 particella 189

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Lotto:** 008

**Corpo:** Q - Foglio 19 particelle 514

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Corpo:** R - Foglio 19 particella 515

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Corpo:** S- Foglio 19 particella 513

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Lotto:** 009

**Corpo:** T - Foglio 22 particella 383

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

**Lotto:** 010

**Corpo:** U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)

**Creditori Iscritti:** REVALEU SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Torrecuso (BN)

**Lotto:** 001 - Terreno Fg. 5 p.lla 603

**Corpo:** A - Foglio 5 particella 603

Comproprietari:

**Lotto:** 002 - Deposito c/da Iardino

**Corpo:** B - Foglio 22 particella 863

Comproprietari:

**Corpo:** C - Foglio 22 p.lle 570-571-575 (particella composta)

Comproprietari:

**Corpo:** D - Foglio 22 particelle 356

**Corpo:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4

Comproprietari:

**Corpo:** F - Foglio 22 particella 366

Comproprietari:

**Corpo:** G - Foglio 22 particella 407

Comproprietari:

**Corpo:** H - Foglio 22 particella 864

Comproprietari:

**Lotto:** 003

**Corpo:** I - Foglio 22 particella 364

Comproprietari:

**Lotto:** 004

**Corpo:** L - Foglio 22 particella 155

Comproprietari:

**Lotto:** 005

**Corpo:** M - Foglio 22 particella 160

Comproprietari:

**Lotto:** 006

**Corpo:** N - Foglio 22 particella 204

Comproprietari:

**Lotto:** 007

**Corpo:** O - Foglio 17 particelle 188

Comproprietari:

**Corpo:** P - Foglio 17 particella 189

Comproprietari:

**Lotto:** 008

**Corpo:** Q - Foglio 19 particelle 514

Comproprietari:

**Corpo:** R - Foglio 19 particella 515

Comproprietari:

**Corpo:** S- Foglio 19 particella 513

Comproprietari:

**Lotto:** 009

**Corpo:** T - Foglio 22 particella 383

Comproprietari:

**Lotto:** 010

**Corpo:** U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Torrecuso (BN)

**Lotto:** 001 - Terreno Fg. 5 p.lla 603

**Corpo:** A - Foglio 5 particella 603

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Deposito c/da lardino

**Corpo:** B - Foglio 22 particella 863

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C - Foglio 22 p.lle 570-571-575 (particella composta)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D - Foglio 22 particelle 356

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F - Foglio 22 particella 366

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** G - Foglio 22 particella 407

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** H - Foglio 22 particella 864

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** I - Foglio 22 particella 364

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** L - Foglio 22 particella 155

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** M - Foglio 22 particella 160

**Misure Penali:** NO

**Lotto: 006**

**Corpo:** N - Foglio 22 particella 204  
**Misure Penali:** NO

**Lotto: 007**

**Corpo:** O - Foglio 17 particelle 188  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** P - Foglio 17 particella 189  
**Misure Penali:** NO

**Lotto: 008**

**Corpo:** Q - Foglio 19 particelle 514  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** R - Foglio 19 particella 515  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** S - Foglio 19 particella 513  
**Misure Penali:** NO

**Lotto: 009**

**Corpo:** T - Foglio 22 particella 383  
**Misure Penali:** NO

**Lotto: 010**

**Corpo:** U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Torrecuso (BN)

**Lotto:** 001 - Terreno Fg. 5 p.lla 603

**Corpo:** A - Foglio 5 particella 603  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Deposito c/da lardino

**Corpo:** B - Foglio 22 particella 863  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C - Foglio 22 p.lle 570-571-575 (particella composta)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D - Foglio 22 particelle 356  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F - Foglio 22 particella 366  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** G - Foglio 22 particella 407  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** H - Foglio 22 particella 864  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** I - Foglio 22 particella 364  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** L - Foglio 22 particella 155  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** M - Foglio 22 particella 160  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006

**Corpo:** N - Foglio 22 particella 204  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007

**Corpo:** O - Foglio 17 particelle 188  
**Continuità delle trascrizioni:**SI

**Corpo:** P - Foglio 17 particella 189  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008

**Corpo:** Q - Foglio 19 particelle 514  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** R - Foglio 19 particella 515  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** S- Foglio 19 particella 513  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009

**Corpo:** T - Foglio 22 particella 383  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010

**Corpo:** U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - Torrecuso (BN)

**Lotto:** 001 - Terreno Fg. 5 p.lla 603

**Valore complessivo intero:** € 291,00

**Lotto:** 002 - Fg. 22 p.lle 863-570-571-575-356-150 sub 4-366-407-864

**Valore complessivo intero:** € 246.259,00

**Lotto:** 003 - Fg. 22 p.lla 364

**Valore complessivo intero:** € 12.300,00

**Lotto:** 004 - Fg. 22 p.lla 155

**Valore complessivo intero:** € 20.460,00

**Lotto:** 005 - Fg. 22 p.lla 160

**Valore complessivo intero:** € 22.350,00

**Lotto:** 006 - Fg. 22 p.lla 204

**Valore complessivo intero:** € 320,00

**Lotto:** 007 - Fg. 17 p.lle 188-189

**Valore complessivo intero:** € 6.760,00

**Lotto:** 008 - Fg. 19 p.lle 514-515-513

**Valore complessivo intero:** € 1.122.566,00

**Lotto:** 009 - Fg. 22 p.lla 383

**Valore complessivo intero:** € 2.655,00

**Lotto:** 010 - Fg. 22 ex 368 (ora 984)

**Valore complessivo intero:** € 3.948,00

**Beni in Torrecuso (BN)**

**Lotto: 001 - Terreno Fg. 5 p.IIa 603**

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: A - Foglio 5 particella 603.**

**agricolo sito in Torrecuso (BN) CAP: 82030 frazione: Collepiano**

Note: Zona sottoposta alle norme di tutela di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle (C.A.F.) - Vedi certificato di prescrizioni urbanistiche rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torrecuso (BN) - ALLEGATO N. 5 -

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 5, particella 603, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01 are 94 ca, reddito dominicale: € 1, reddito agrario: € 0.60

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il bene costituente il lotto 1 è ubicato alla località Collepiano del Comune di Torrecuso (BN), zona periferica a prevalente destinazione commerciale, posizionata a sud-est del territorio comunale, accessibile dalla SP 4, situata nelle immediate vicinanze dello svincolo della SS372 (Benevento-Caianello), uscita Ponte-Torrecuso.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di REVALEU SPA contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/05/2021 ai nn. 5399/4340.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Foglio 5 particella 603

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

##### 7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA CONSILIARE N. 20 DEL 20/04/1993
Zona omogenea:	D2

Norme tecniche di attuazione:	Vincolo zona CAF (zona di conservazione paesaggio agricolo di declivio e fondovalle)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	NON EDIFICABILE - VINCOLO PER ZONA SOTTOPOSTA A TUTELA DI CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DI DECLIVIO E FONDOVALLE (C.A.F.)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Foglio 5 particella 603**

Il lotto in questione, situato nella periferia ad ovest del centro abitato. è costituito da una porzione di terreno che si presenta di forma rettangolare ed ha una superficie complessiva di c.ca 194 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Risulta incolto e recintato con un muretto in c.a. nel lato nord.

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni	sup lorda di pavimento	194,00	1,00	194,00
		<b>194,00</b>		<b>194,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 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 metodologia è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovuto tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Torrecuso (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali ed intermediari in contratti di compravendita.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Foglio 5 particella 603. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni	194,00	€ 1,50	€ 291,00
Valore corpo			€ 291,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 291,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 291,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Foglio 5 particella 603	agricolo	194,00	€ 291,00	€ 291,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 291,00</b>
---	-----------------

**Lotto: 002 - Deposito c/da Iardino**

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: B - Foglio 22 particella 863.**

**Deposito [D] sito in Torrecuso (BN), c/da Iardino**

Note: Piano Territoriale Paesistico (zona CAF: zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle) - Vedi certificato di prescrizioni urbanistiche rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torrecuso (BN) - ALLEGATO N. 5 -

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 22, particella 863, indirizzo via Iardino, comune Torrecuso, categoria C/2, classe 5, consistenza 44 mq, superficie 48, rendita € 70.44

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale risulta il possesso del debitore come livellario. Trattandosi di vecchie procedure di affidamento immobili da persone ormai decedute, occorre una variazione catastale al fine di riportate l'esecutato come attuale proprietario in virtù dell'atto di acquisto risultante al Registro Immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione in visura

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C - Foglio 22 plle 570-571-575 (particella composta).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torrecuso (BN), via Iardino civ. 9****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:-----

Note: -----

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (concedente per 500/1000) [REDACTED]  
 [REDACTED] (concedente per 500/1000) [REDACTED]  
 [REDACTED] (Enfiteusi/livellario per 1000/1000), foglio 22, particella 570-571-575,  
 indirizzo via Iardino, piano S1-T, comune Torrecuso, categoria A/2, classe 5, consistenza 9.5  
 vani, superficie 275, rendita € 686.89

Note: Trattasi di particella composta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale risulta il possesso del debitore come livellario. Trattandosi di vecchie procedure di affidamento immobili da persone ormai decedute, occorre una variazione catastale al fine di riportare l'esecutato come attuale proprietario in virtù dell'atto di acquisto risultante nei Registri Immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione in visura

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Locali interni con utilizzo diverso da quello riportato in planimetrie catastali come anche la distribuzione interna degli stessi.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna e di utilizzo di alcuni locali.

Pratica DOCFA per diversa distribuzione interna: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Occorre una pratica catastale DOCFA per corretta intestazione immobile e per una esatta rappresentazione grafica dell'immobile, con particolare riferimento alla distribuzione interna dei locali.

**Identificativo corpo: D - Foglio 22 particelle 356.****Terreno agricolo sito in Torrecuso (BN)****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:-----

Note: -----

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (concedente per 500/1000) [REDACTED]  
 [REDACTED] (concedente per 500/1000) [REDACTED]  
 [REDACTED] (Enfiteusi/livellario per 1000/1000)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale risulta il possesso del debitore come livellario. Trattandosi di vecchie procedure di affidamento immobili da persone ormai decedute, occorre una variazione catastale al fine di riportare l'esecutato come attuale proprietario in virtù dell'atto di acquisto risultante nei Registri Immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione in visura

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E - Foglio 22 particella 150 sub 4.**

**Deposito [D] sito in Torrecuso (BN)**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:-----

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (concedente per 500/1000) [REDACTED]  
[REDACTED] (concedente per 500/1000) [REDACTED]  
[REDACTED] (Enfiteusi/livellario per 1000/1000), foglio 22, particella 150, subalterno 4, indirizzo via Iardino, piano S-1, comune Torrecuso, categoria C/2, classe 3, consistenza 19, superficie 26, rendita € 21.59

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale risulta il possesso del debitore come livellario. Trattandosi di vecchie procedure di affidamento immobili da persone ormai decedute, occorre una variazione catastale al fine di riportare l'esecutato come attuale proprietario in virtù dell'atto di acquisto risultante nei Registri Immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione in visura

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F - Foglio 22 particella 366.**

**agricolo sito in Torrecuso (BN)**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , foglio 22, particella 366, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 60ca, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale risulta il possesso del debitore come livellario. Trattandosi di vecchie procedure di affidamento immobili da persone ormai decedute, occorre una variazione catastale al fine di riportare l'esecutato come attuale proprietario in virtù dell'atto di acquisto di seguito riportato.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione in visura

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: G - Foglio 22 particella 407.**

**agricolo sito in Torrecuso (BN)**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Note: Trattasi di possesso con diritto di livello. I concedenti di tale diritto sono deceduti.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 22, particella 407, qualità semin irrig, classe 1, superficie catastale 17are 70ca

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale risulta il possesso del debitore come livellario. Trattandosi di vecchie procedure di affidamento immobili da persone ormai decedute, occorre una variazione catastale al fine di riportate l'esecutato come attuale proprietario in virtù dell'atto di acquisto riscontrato nei Registri Immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione in visura

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: H - Foglio 22 particella 864.**

**agricolo sito in Torrecuso**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale risulta il possesso del debitore come livellario. Trattandosi di vecchie procedure di affidamento immobili da persone ormai decedute, occorre una variazione catastale al fine di riportate l'esecutato come attuale proprietario in virtù dell'atto di acquisto riscontrato nei Registri Immobiliari.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Intestazione in visura

Pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il bene costituente il lotto 2 è ubicato alla contrada Iardino del Comune di Torrecuso (BN), zona periferica a prevalente destinazione agricola, posizionata a sud-ovest del territorio comunale.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: B - Foglio 22 particella 863**  
**Deposito [D] sito in Torrecuso (BN), c/da Iardino**  
**Libero**

**Identificativo corpo: C - Foglio 22 p.lle 570-571-575 (particella composta)**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torrecuso (BN), via Iardino civ. 9**  
**Occupato da Figlia del debitore senza alcun titolo.**

**Identificativo corpo: D - Foglio 22 particelle 356**  
**agricolo sito in Torrecuso (BN),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: E - Foglio 22 particella 150 sub 4**  
**Deposito [D] sito in Torrecuso (BN),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: F - Foglio 22 particella 366**  
**agricolo sito in Torrecuso (BN),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: G - Foglio 22 particella 407**  
**agricolo sito in Torrecuso (BN),**  
**Libero**

**Identificativo corpo: H - Foglio 22 particella 864**  
**agricolo sito in Torrecuso (BN),**  
**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/05/2021 ai nn. 5399/4340.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio 22 particella 863**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/05/2021 ai nn. 5399/4340.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Foglio 22 plle 570-571-575 (particella composta)

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/05/2021 ai nn. 5399/4340.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Foglio 22 particelle 356

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/05/2021 ai nn. 5399/4340.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/05/2021 ai nn. 5399/4340.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Foglio 22 particella 366

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/05/2021 ai nn. 5399/4340.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G - Foglio 22 particella 407

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/05/2021 ai nn. 5399/4340.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** H - Foglio 22 particella 864

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** B - Foglio 22 particella 863

sito in Torrecuso (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C - Foglio 22 plle 570-571-575 (particella composta)**

sito in Torrecuso (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: D - Foglio 22 particelle 356**

agricolo sito in Torrecuso (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: E - Foglio 22 particella 150 sub 4**

sito in Torrecuso (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** F - Foglio 22 particella 366  
agricolo sito in Torrecuso (BN),  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** G - Foglio 22 particella 407  
agricolo sito in Torrecuso (BN),  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** H - Foglio 22 particella 864  
agricolo sito in Torrecuso (BN),  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**  dal 14/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza

di atto di compravendita - a rogito di notaio Iannella Giovanni, in data 14/03/2005, ai nn. 12437.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Torrecuso (BN), via Iardino civ. 9**

Numero pratica: Prot. n. 5886 del 03/08/2009

Intestazione: 

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione interna ad una porzione di fabbricato

Presentazione in data 03/08/2009 al n. di prot. 5886

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Foglio 22 plle 570-571-575 (particella composta)

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Deposito [D]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Foglio 22 particella 863

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Si osserva che la pratica DIA precedentemente menzionata è stata presentata presso i competenti Uffici Comunali dall'esecutato nella qualità di proprietario, cosa che non risulta nei certificati catastali.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Foglio 22 plle 570-571-575 (particella composta)

#### **agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Foglio 22 particelle 356

#### **Deposito [D]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4

agricolo

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Foglio 22 particella 366

agricolo

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G - Foglio 22 particella 407

agricolo

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** H - Foglio 22 particella 864

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 20 del 23.04.1996
Zona omogenea:	E1 Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Piano Territoriale Paesistico (zona CAF: zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio 22 particella 863****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del C.C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	E1-agricola
Norme tecniche di attuazione:	Zona C.A.F. - sottoposta alle norme di tutela e conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle. Vedi certificato di prescrizioni urbanistiche rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torrecuso (BN) - ALLEGATO N. 5 -
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Foglio 22 pille 570-571-575 (particella composta)****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera de C.C. n. 20 del 23/04/1993
Norme tecniche di attuazione:	PRG - zona rispetto fiumi. Paesaggistico - zona di conservazione integrata del paesaggio fluviale (CIF) - Si allega certificato di destinazioni urbanistiche rilasciato del competente ufficio del Comune di Torrecuso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Foglio 22 particelle 356**

**Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera de C.C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	E1-Agricola -
Norme tecniche di attuazione:	Zona sottoposta a tutela di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle (C.A.F.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Foglio 22 particella 150 sub 4

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	e1 - agricola
Norme tecniche di attuazione:	Zona CAF per 50 mq. Zona CIF per 10 mq. Si rimanda al certificato destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio del Comune di Torrecuso (allegato n. 5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Foglio 22 particella 366

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 20 del 23/04/1993

Zona omogenea:	E1 per 240 mq - Rispetto fiumi per 1530 mq
Norme tecniche di attuazione:	Zona CIF - zona di conservazione integrale del paesaggio fluviale per l'intera estensione - vedi certificato destinazione urbanistica (allegato n. 5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G - Foglio 22 particella 407

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	E1 - agricola
Norme tecniche di attuazione:	per mq. 1430 ricade in zona CIF (zona conservazione integrato paesaggio fluviale) per mq. 460 ricade in zona CAF (zona di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** H - Foglio 22 particella 864

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **B - Foglio 22 particella 863**

L'immobile è situato nella periferia sud-ovest del centro abitato in zona con prevalente destinazione agricola. Trattasi di un locale adibito a deposito di attrezzature e mezzi agricoli.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.65

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile consiste in un locale deposito per attrezzature e mezzi agricoli. La struttura portante è realizzata con muratura perimetrale in blocchi di calcestruzzo e copertura con profili in ferro con sovrastante lamiera. Si riscontra la mancanza di un impianto elettrico e idrico all'interno dello stesso. Il locale è sottoposto e attiguo al compendio immobiliare, staggito nella medesima procedura, identificato al N.C.E.U. al Foglio 22 particelle 570, 571, 575. Si rimanda alla relazione fotografica per i particolari sopradescritti.

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie convenzione dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	48,00	0,30	14,40
		<b>48,00</b>		<b>14,40</b>



Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	24 Kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 ed alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare. Per la superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La norma UNI 10750/2005 stabilisce quanto segue: 1) Per il computo della superficie commerciale si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; -le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) 2) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri: a. 100% delle superfici calpestabili; b. 100% delle pareti divisorie interne non portanti; c. 50% delle superfici pareti interne e perimetrali portanti. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: -25% dei balconi e terrazzi scoperti; -35% dei balconi e terrazzi coperti; -35% per patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamenti; 10% di giardini di ville e villini.

Nella consuetudine è possibile utilizzare altri coefficienti di ponderazione estrapolati sia dal D.P.R. 138/98 - Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: -50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili qualora con essi comunicanti; -25% qualora non comunicanti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO - cantina	sup reale netta	19,96	0,25	4,99
PIANO SEMINTERRATO - ripostiglio	sup reale netta	3,50	0,25	0,88
PIANO SEMINTERRATO - deposito	sup reale netta	29,04	0,25	7,26
PIANO SEMINTERRATO - ricovero attrezzi	sup reale netta	35,20	0,25	8,80
PIANO TERRA - ingresso	sup reale netta	18,52	1,00	18,52
PIANO TERRA - disimpegno 1	sup reale netta	7,68	1,00	7,68
PIANO TERRA - camera 1	sup reale netta	16,57	1,00	16,57
PIANO TERRA - camera 2	sup reale netta	20,75	1,00	20,75
PIANO TERRA - cucina 1	sup reale netta	9,74	1,00	9,74
PIANO TERRA - Cucina 2	sup reale netta	12,69	1,00	12,69
PIANO TERRA - ripostiglio 1	sup reale netta	3,25	0,50	1,63
PIANO TERRA - ripostiglio 2	sup reale netta	0,50	2,82	1,41
PIANO TERRA - ingresso 2	sup reale netta	13,67	1,00	13,67
PIANO TERRA - soggiorno	sup reale netta	19,89	1,00	19,89
PIANO TERRA - veranda	sup reale netta	9,02	1,00	9,02
PIANO TERRA - wc	sup reale netta	5,27	1,00	5,27
PIANO TERRA - Letto	sup reale netta	17,11	1,00	17,11
PIANO TERRA - balcone	sup reale netta	3,68	0,25	0,92
PIANO PRIMO - disimpegno	sup reale netta	16,39	1,00	16,39
PIANO PRIMO - soggiorno	sup reale netta	26,84	1,00	26,84
PIANO PRIMO - wc	sup reale netta	4,87	1,00	4,87
PIANO PRIMO - letto	sup reale netta	19,52	1,00	19,52
PIANO PRIMO - terrazzo 1 (camera da letto)	sup reale netta	8,33	0,25	2,08
PIANO PRIMO - cucina	sup reale netta	18,48	1,00	18,48
PIANO PRIMO -	sup reale netta	2,65	1,00	2,65

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 45 e 65 / 2021 R.G.E.**

ripostiglio				
PIANO PRIMO - terrazzo 2	sup reale netta	80,66	0,25	20,17
CORTE ESTERNA	sup reale netta	104,00	0,20	20,80
		<b>527,78</b>		<b>308,59</b>

**Descrizione: agricolo di cui al punto D - Foglio 22 particelle 356**

Il fondo, di forma trapezoidale e coltivato in parte a vigneto nel versante verso est, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest dove termina a confine con il fiume Calore dove, in quest'ultima porzione, acquista caratteristiche boschive. - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

Superficie complessiva di circa mq **1.370,00**

il terreno risulta di forma Trapezoidale

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo	sup reale netta	1.370,00	1,00	1.370,00
		<b>1.370,00</b>		<b>1.370,00</b>

**Descrizione: Deposito [D] di cui al punto E - Foglio 22 particella 150 sub 4**

Trattasi di piccolo locale deposito sito nelle vicinanze dei beni staggiti adibiti ad abitazione (Fg 22 plle 570-571-575)

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 ed alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare. Per la superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La norma UNI 10750/2005 stabilisce quanto segue: 1) Per il computo della superficie commerciale si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; -le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) 2) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri: a. 100% delle superfici calpestabili; b. 100% delle pareti divisorie interne non portanti; c. 50% delle superfici pareti interne e

perimetrali portanti. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: -25% dei balconi e terrazzi scoperti; -35% dei balconi e terrazzi coperti; -35% per patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamenti; 10% di giardini di ville e villini. Nella consuetudine è possibile utilizzare altri coefficienti di ponderazione estrapolati sia dal D.P.R. 138/98 - Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: -50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili qualora con essi comunicanti; -25% qualora non comunicanti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale deposito	sup reale netta	26,00	0,25	6,50
		<b>26,00</b>		<b>6,50</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F - Foglio 22 particella 366**

Trattasi di piccola porzione di terreno situata adiacente al complesso residenziale staggito nella medesima procedura (Fg 22 p.lle 570-571-575). Il terreno attualmente risulta incolto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **60,00**  
il terreno risulta di forma Trapezoidale

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressa in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	60,00	1,00	60,00
		<b>60,00</b>		<b>60,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **G - Foglio 22 particella 407**

Il fondo, di forma trapezoidale e coltivato a vigneto, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest  
- vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.770,00**  
il terreno risulta di forma trapezoidale  
Sistemi irrigui presenti no  
Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	1.770,00	1,00	1.770,00
		<b>1.770,00</b>		<b>1.770,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **H - Foglio 22 particella 864**

Il fondo, di forma trapezoidale e coltivato a vigneto, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest.  
Il versante ad est, invece, incorpora al suo interno i beni staggiti nella medesima procedura ed individuati con le particelle 570-571-575 e 863 - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.894,00**  
 il terreno risulta di forma Irregolare  
 Colture arboree parzialmente a vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	1.894,00	1,00	1.894,00
		<b>1.894,00</b>		<b>1.894,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

**8.2 Fonti di informazione:**

**8.3 Valutazione corpi:**

**B - Foglio 22 particella 863. Deposito [D]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

La consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale e tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco, di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge . Per quanto concerne adesso le finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	14,40	€ 600,00	€ 8.640,00
Valore corpo			€ 8.640,00

Valore Accessori	€ 8.640,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.640,00

**C - Foglio 22 plle 570-571-575 (particella composta). Abitazione di tipo civile [A2]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

La consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale e tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco, di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge. Per quanto concerne adesso le finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO SEMINTERRATO - cantina	4,99	€ 700,00	€ 3.493,00
PIANO SEMINTERRATO - ripostiglio	0,88	€ 700,00	€ 616,00
PIANO SEMINTERRATO - deposito	7,26	€ 700,00	€ 5.082,00
PIANO SEMINTERRATO - ricovero attrezzi	8,80	€ 700,00	€ 6.160,00
PIANO TERRA - ingresso	18,52	€ 700,00	€ 12.964,00
PIANO TERRA - disimpegno 1	7,68	€ 700,00	€ 5.376,00
PIANO TERRA - camera 1	16,57	€ 700,00	€ 11.599,00
PIANO TERRA - camera 2	20,75	€ 700,00	€ 14.525,00
PIANO TERRA - cucina 1	9,74	€ 700,00	€ 6.818,00
PIANO TERRA - Cucina 2	12,69	€ 700,00	€ 8.883,00
PIANO TERRA - ripostiglio 1	1,63	€ 700,00	€ 1.141,00
PIANO TERRA - ripostiglio 2	1,41	€ 700,00	€ 987,00
PIANO TERRA - ingresso 2	13,67	€ 700,00	€ 9.569,00
PIANO TERRA - soggiorno	19,89	€ 700,00	€ 13.923,00
PIANO TERRA - veranda	9,02	€ 700,00	€ 6.314,00
PIANO TERRA - wc	5,27	€ 700,00	€ 3.689,00
PIANO TERRA - Letto	17,11	€ 700,00	€ 11.977,00
PIANO TERRA - balcone	0,92	€ 700,00	€ 644,00
PIANO PRIMO - disimpegno	16,39	€ 700,00	€ 11.473,00
PIANO PRIMO - soggiorno	26,84	€ 700,00	€ 18.788,00
PIANO PRIMO - wc	4,87	€ 700,00	€ 3.409,00
PIANO PRIMO - letto	19,52	€ 700,00	€ 13.664,00
PIANO PRIMO - terrazzo 1 (camera da letto)	2,08	€ 700,00	€ 1.456,00
PIANO PRIMO - cucina	18,48	€ 700,00	€ 12.936,00

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 45 e 65 / 2021 R.G.E.**

PIANO PRIMO - ripostiglio	2,65	€ 700,00	€ 1.855,00
PIANO PRIMO - terrazzo 2	20,17	€ 700,00	€ 14.119,00
CORTE ESTERNA	20,80	€ 700,00	€ 14.560,00
Valore corpo			€ 216.013,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 216.013,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 216.013,00

**D - Foglio 22 particelle 356. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciatami dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	1.370,00	€ 3,00	€ 4.110,00
Valore corpo			€ 4.110,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.110,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.110,00

**E - Foglio 22 particella 150 sub 4. Deposito [D]**

La consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale e tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco, di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge. Per quanto concerne adesso le finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito	6,50	€ 700,00	€ 4.550,00
Valore corpo			€ 4.550,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 4.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.550,00

**F - Foglio 22 particella 366. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreno; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercato locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	60,00	€ 1,00	€ 60,00
Valore corpo			€ 60,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60,00

**G - Foglio 22 particella 407. agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreno; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercato locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Terreno agricolo	1.770,00	€ 3,00	€ 5.310,00
Valore corpo			€ 5.310,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.310,00

**H - Foglio 22 particella 864. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciatami dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.894,00	€ 4,00	€ 7.576,00
Valore corpo			€ 7.576,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.576,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.576,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Foglio 22 particella 863	Deposito [D]	14,40	€ 8.640,00	€ 8.640,00
C - Foglio 22 plle 570-571-575 (particella composta)	Abitazione di tipo civile [A2]	308,59	€ 216.013,00	€ 216.013,00
D - Foglio 22 particelle 356	agricolo	1.370,00	€ 4.110,00	€ 4.110,00
E - Foglio 22 particella 150 sub 4	Deposito [D]	6,50	€ 4.550,00	€ 4.550,00
F - Foglio 22 particella 366	agricolo	60,00	€ 60,00	€ 60,00
G - Foglio 22 particella 407	agricolo	1.770,00	€ 5.310,00	€ 5.310,00
H - Foglio 22 particella 864	agricolo	1.894,00	€ 7.576,00	€ 7.576,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 242.509,00

**Lotto: 003**

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: I - Foglio 22 particella 364.

agricolo sito in Torrecuso

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 22, particella 364, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 41 are, reddito dominicale: € 6.35, reddito agrario: € 8.47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** I - Foglio 22 particella 364

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

##### 7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del C. C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	E1 - per mq. 3140 mq
Norme tecniche di attuazione:	zona Rispetto Fiumi per mq. 960 zona CIF per mq. 4100 (vedi allegato n. 5 - destinazioni urbanistiche)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto I - Foglio 22 particella 364

Il fondo, di forma trapezoidale e coltivato a vigneto, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **4.100,00**

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	4.100,00	1,00	4.100,00
		<b>4.100,00</b>		<b>4.100,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 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 metodologia è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovuto tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Torrecuso (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali ed intermediari in contratti di compravendita.

**8.3 Valutazione corpi:****I - Foglio 22 particella 364. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciatami dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	4.100,00	€ 3,00	€ 12.300,00

Valore corpo	€ 12.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
I - Foglio 22 particella 364	agricolo	4.100,00	€ 12.300,00	€ 12.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.300,00

**Lotto: 004**

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: L - Foglio 22 particella 155.

agricolo sito in Torrecuso (BN)

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 22, particella 155, qualità vegneto, classe 3, superficie catastale 68are 20 ca, reddito dominicale: € 39.24, reddito agrario: € 45.78

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** L - Foglio 22 particella 155

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** RILLO ELVIRA dal 01/01/1974 al 14/03/2005 . In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** ████████████████████ dal 14/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Iannella Giovanni, in data , ai nn. .

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

**7.2 Conformità urbanistica:**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	E1 per 710 mq
Norme tecniche di attuazione:	Rispetto fiumi per mq. 6110 zona CIF per mq. 6820 vedi allegato 5 (prescrizioni urbanistiche)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **L - Foglio 22 particella 155**

Il fondo, situato nella periferia ad ovest del centro abitato, di forma trapezoidale e coltivato a vigneto, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **6.820,00**

Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiati, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	6.820,00	1,00	6.820,00
		<b>6.820,00</b>		<b>6.820,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 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 metodologia è ancora possibile esprimere giudizi di stima obbiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovuto tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Torrecuso (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali ed intermediari in contratti di compravendita.

**8.3 Valutazione corpi:****L - Foglio 22 particella 155. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciatami dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento

sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuo; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	6.820,00	€ 3,00	€ 20.460,00
Valore corpo			€ 20.460,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.460,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
L - Foglio 22 particella 155	agricolo	6.820,00	€ 20.460,00	€ 20.460,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 20.460,00**

**Lotto: 005**

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: M - Foglio 22 particella 160.**

agricolo sito in Torrecuso

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 22, particella 160, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 78are 50ca, reddito dominicale: € 46.17, reddito agrario: € 53.87  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** M - Foglio 22 particella 160

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C. C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	E1 per mq 4880
Norme tecniche di attuazione:	Rispetto fiumi per mq. 2570 zona CIF per mq. 7450 vedi prescrizioni urbanistiche (allegato n. 5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **M - Foglio 22 particella 160**

Il fondo, situato nella periferia ad ovest del centro abitato, di forma trapezoidale e coltivato a vigneto, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **7.450,00**

Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	7.450,00	1,00	7.450,00
		<b>7.450,00</b>		<b>7.450,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 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 metodologia è ancora possibile esprimere giudizi di stima obbiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovuto tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Torrecuso (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali ed intermediari in contratti di compravendita.

**8.3 Valutazione corpi:****M - Foglio 22 particella 160. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciatami dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	7.450,00	€ 3,00	€ 22.350,00
Valore corpo			€ 22.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
M - Foglio 22 particella 160	agricolo	7.450,00	€ 22.350,00	€ 22.350,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 22.350,00**

**Lotto: 006**

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: N - Foglio 22 particella 204.**

**agricolo sito in Torrecuso (BN)**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 22, particella 204, qualità incolto, classe 2, superficie catastale 3are 20 ca, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** N - Foglio 22 particella 204

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**7.2 Conformità urbanistica:**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	CIF - ZONA DI CONSERVAZIONE INTEGRATA DEL PASAGGIO FLUVIALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **N - Foglio 22 particella 204**

Il fondo, situato nella periferia ad ovest del centro abitato, consiste in un piccolo appezzamento di terreno di forma rettangolare sito in prossimità del fiume Calore. Si presenta incolto con presenza di arbusti naturali.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà 

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **320,00**

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	320,00	1,00	320,00
		<b>320,00</b>		<b>320,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. 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 metodologia è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovuto tanto alla

frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

#### 8. Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Torrecuso (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali ed intermediari in contratti di compravendita.

#### 8. Valutazione corpi:

##### N - Foglio 22 particella 204. agricolo

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercato locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	320,00	€ 1,00	€ 320,00
Valore corpo			€ 320,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 320,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
N - Foglio 22 particella 204	agricolo	320,00	€ 320,00	€ 320,00

#### 8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 320,00</b>

### Lotto: 007

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: O - Foglio 17 particelle 188.**

agricolo sito in Torrecuso (BN)

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 17, particella 188, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 17are 40ca, reddito dominicale: € 2.70, reddito agrario: € 3.59

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella visura catastale il debitore risulta "livellario" in contrasto a quanto risulta dai registri immobiliari in cui risulta la piena proprietà a seguito di atto di donazione regolarmente registrato.

Voltura catastale intestazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Opportuna pratica DOCFA per voltura catastale per corretto nominativo e relativo titolo di proprietà

**Identificativo corpo: P - Foglio 17 particella 189.**

agricolo sito in

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 17, particella 189, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 1640 mq, reddito dominicale: € 2.26, reddito agrario: € 0.34

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella visura catastale il debitore risulta "livellario" in contrasto a quanto risulta dai registri immobiliari in cui risulta la piena proprietà a seguito di atto di donazione regolarmente registrato.

Voltura catastale intestazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Opportuna pratica DOCFA per voltura catastale per corretto nominativo e relativo titolo di proprietà

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: O - Foglio 17 particelle 188**  
agricolo sito in Torrecuso (BN),  
Libero

**Identificativo corpo: P - Foglio 17 particella 189**  
agricolo sito in Torrecuso (BN),  
Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca giudiziale attiva a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi: O - Foglio 17 particelle 188**

- **Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca giudiziale attiva a favore di REVALEU SPA contro .

- **Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca giudiziale attiva a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi: P - Foglio 17 particella 189**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: O - Foglio 17 particelle 188**

**agricolo sito in Torrecuso (BN),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: P - Foglio 17 particella 189**

**agricolo sito in Torrecuso (BN),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: O - Foglio 17 particelle 188**

**agricolo**

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: P - Foglio 17 particella 189

**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C. C. n. 20 del 23.04.1993
Zona omogenea:	Rispetto fiumi per mq. 1290
Norme tecniche di attuazione:	zona E1 per mq. 450 zona CIP (zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: O - Foglio 17 particelle 188

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 20 del 19/04/1993
Zona omogenea:	E1 agricola
Norme tecniche di attuazione:	zona CIP - zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana collinare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: P - Foglio 17 particella 189

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **O - Foglio 17 particelle 188**

Il fondo, situato nella periferia ad ovest del centro abitato, di forma trapezoidale, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest. Attualmente viene rinvenuto non coltivato e con la presenza di vegetazione arborea naturale - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.740,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	1.740,00	1,00	1.740,00
		<b>1.740,00</b>		<b>1.740,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **P - Foglio 17 particella 189**

Il fondo, situato nella periferia ad ovest del centro abitato, di forma rettangolare, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest. Attualmente viene rinvenuto con la presenza di vegetazione arborea naturale - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.640,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	1.640,00	1,00	1.640,00
		<b>1.640,00</b>		<b>1.640,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8. 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 metodologia è ancora possibile esprimere giudizi di stima obbiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovuto tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

**8. Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Torrecuso (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali ed intermediari in contratti di compravendita.

**8. Valutazione corpi:**

**O - Foglio 17 particelle 188. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.740,00	€ 2,00	€ 3.480,00
Valore corpo			€ 3.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.480,00

**P - Foglio 17 particella 189. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.640,00	€ 2,00	€ 3.280,00
Valore corpo			€ 3.280,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.280,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 3.280,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
O - Foglio 17 particelle 188	agricolo	1.740,00	€ 3.480,00	€ 3.480,00
P - Foglio 17 particella 189	agricolo	1.640,00	€ 3.280,00	€ 3.280,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.760,00

**Lotto: 008**

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: Q - Foglio 19 particelle 514.****agricolo sito in Torrecuso (BN)****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 19, particella 514, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 35 are 88 ca, reddito dominicale: € 16.02, reddito agrario: € 14.38Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale il debitore risulta avere titolo di "livellario" (per quota 1000/1000) in contrasto con quanto riscontrato nei Registri Immobiliari dove risulta proprietario (quota 1/1) a seguito di regolare atto compravendita per notar Mario Iannella del 06/05/1995, rep 242344, trascritto presso la Conservatoria di Benevento addì 15/05/1995 al nn. 4472/3826

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Pratica DOCFA per voltura catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Opportuna pratica DOCFA per voltura catastale per corretto nominativo e relativo titolo di proprietà

**Identificativo corpo: R - Foglio 19 particella 515.****agricolo sito in Torrecuso**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 19, particella 515, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 07are 99ca, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 1.65

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale il debitore risulta avere titolo di "livellario" (per quota 1000/1000) in contrasto con quanto riscontrato nei Registri Immobiliari dove risulta proprietario (quota 1/1) a seguito di regolare atto compravendita per notar Mario Iannella del 06/05/1995, rep 242344, trascritto presso la Conservatoria di Benevento addì 15/05/1995 al nn. 4472/3826

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Pratica DOCFA per voltura catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Opportuna pratica DOCFA per voltura catastale per corretto nominativo e relativo titolo di proprietà

**Identificativo corpo: S- Foglio 19 particella 513.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Torrecuso (BN)**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 19, particella 516, indirizzo località Pezzapagliara, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 25 vani, superficie 653, rendita € 2.065,83

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale il debitore risulta avere titolo di "livellario" (per quota 1000/1000) in contrasto con quanto riscontrato nei Registri Immobiliari dove risulta proprietario (quota 1/1) a seguito di regolare atto compravendita per notar Mario Iannella del 06/05/1995, rep 242344, trascritto presso la Conservatoria di Benevento addì 15/05/1995 al nn. 4472/3826

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Pratica DOCFA per voltura catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Opportuna pratica DOCFA per voltura catastale per corretto nominativo e relativo titolo di proprietà

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Q - Foglio 19 particelle 514**  
**agricolo sito in Torrecuso (BN),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: R - Foglio 19 particella 515**  
**agricolo sito in Torrecuso (BN),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: S- Foglio 19 particella 513**  
**Abitazione in villini [A7] sito in Torrecuso (BN),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca convenzionale attiva a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Q - Foglio 19 particelle 514

**- Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca convenzionale attiva a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** R - Foglio 19 particella 515

**- Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca giudiziale annotata a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** S- Foglio 19 particella 513

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Q - Foglio 19 particelle 514**  
**sito in Torrecuso (BN),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al**

**momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** R - Foglio 19 particella 515

sito in Torrecuso (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** S- Foglio 19 particella 513

Abitazione in villini [A7] sito in Torrecuso (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (allegato n. 12)

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**agricolo** sito in Torrecuso (BN),

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 80 del 30/11/1999

Intestazione: 

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con annesse pertinenze e sistemazione esterna

Oggetto: variante

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Q - Foglio 19 particelle 514

**agricolo sito in Torrecuso (BN),**

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 20/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Accertamento di compatibilità paesaggistica lavori eseguiti

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Q - Foglio 19 particelle 514

**agricolo sito in Torrecuso (BN)**

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 80 del 30/11/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con annesse pertinenze e sistemazione esterna

Oggetto: variante

**Dati precedenti relativi ai corpi:** R - Foglio 19 particella 515

**agricolo sito in Torrecuso (BN)**

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 20/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Accertamento di compatibilità paesaggistica lavori eseguiti

**Dati precedenti relativi ai corpi:** R - Foglio 19 particella 515

**Abitazione in villini [A7] sito in Torrecuso (BN),**

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 80 del 30/11/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con annesse pertinenze e sistemazione esterna

Oggetto: variante

**Dati precedenti relativi ai corpi:** S- Foglio 19 particella 513

**Abitazione in villini [A7] sito in Torrecuso (BN),**

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 20/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Accertamento di compatibilità paesaggistica lavori eseguiti

**Dati precedenti relativi ai corpi:** S- Foglio 19 particella 513

**7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Q - Foglio 19 particelle 514

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** R - Foglio 19 particella 515

**Abitazione in villini [A7]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** S- Foglio 19 particella 513

**7.2 Conformità urbanistica:**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C. C. n. 20 del 23/04/93
Zona omogenea:	per mq. 2970 in zona E1 - per 620 mq in zona rispetto fiumi
Norme tecniche di attuazione:	in zona CIP (zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare) - vedi certificato destinazioni urbanistiche (allegato 5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Se si, quali?	-----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Q - Foglio 19 particelle 514

**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	Zona E1 per mq. 210 - zona E3 per mq. 580

Norme tecniche di attuazione:	Ricade in zona vincolata CIP zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare - vedi certificato destinazioni urbanistiche (allegato 5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** R - Foglio 19 particella 515

**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	Ricade in zona vincolata CIP zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare - vedi certificato destinazioni urbanistiche (allegato 5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** S- Foglio 19 particella 513

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Q - Foglio 19 particelle 514**

Bene posizionato a sud-ovest del centro abitato. Attualmente il predetto bene risulta essere a servizio dell'abitazione dell'esecutato indicata con la particella 513, infatti confina con essa e ne estende la superficie fino alla strada Comunale via Curti e, attraverso un cancello carraio, permette di accedere ad una viale pavimentato che attraversa il versante ovest della particella e conduce fino all'abitazione ed ha una estensione di c.ca mq. 3.600,00. L'area risulta interamente recintata ed illuminata. Per quanto riguarda le finiture sono di pregio, le condizioni di manutenzione sono ottime. Si allega elaborato planimetri a descrizione di quanto suddetto (allegato n. 3) e relazione fotografica (allegato n. 8)

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **3.588,00**  
 il terreno risulta di forma trapezoidale  
 Colture arboree Uliveto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	3.588,00	1,00	3.588,00
		<b>3.588,00</b>		<b>3.588,00</b>

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **R - Foglio 19 particella 515**

Trattasi di terreno agricolo situato a sud-ovest del centro abitato. Attualmente il predetto bene risulta essere a servizio dell'abitazione dell'esecutato indicata con la particella 513 ed, infatti, è parte della corte esterna dell'abitazione e consiste in un'ampia zona a verde con alberi da frutto collegata alla zona piscina tramite una scala esterna. Lo stato di manutenzione risulta ottimo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **799,00**  
 il terreno risulta di forma trapezoidale  
 Colture arboree alberi da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	799,00	1,00	799,00
		<b>799,00</b>		<b>799,00</b>

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **S- Foglio 19 particella 513**

Trattasi di villa, adibita ad abitazione principale dell'esecutato, posta in zona collinare periferica posta ad ovest del centro abitato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **543,68**  
 E' posto al piano: T-1  
 L'edificio è stato costruito nel: 2000  
 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, completamente destinato a civile abitazione, risulta suddiviso in piano seminterrato e piano terra collegati tramite una scala interna.

Il piano terra ospita le seguenti funzioni: ingresso con ampia cucina/soggiorno, wc, locale lavanderia, studio, vari locali deposito ed ampio garage. L'altezza utile netta del piano è di 2.80 m.

Il piano terra, invece, è composto da un ampio salone, n. 4 camere da letto, ognuna dotata di wc in camera, un locale cucina con relativo ripostiglio e wc ed, infine, altra camera con wc. L'altezza utile netta del piano è di 2.80 m.



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Stato impianto	ottimo
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 ed alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare. Per la superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La norma UNI 10750/2005 stabilisce quanto segue: 1) Per il computo della superficie commerciale si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; -le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) 2) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri: a. 100% delle superfici calpestabili; b. 100% delle pareti divisorie interne non portanti; c. 50% delle superfici pareti interne e perimetrali portanti. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: -25% dei balconi e terrazzi scoperti; -35% dei balconi e terrazzi coperti; -35% per patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamenti; 10% di giardini di ville e villini. Nella consuetudine è possibile utilizzare altri coefficienti di ponderazione estrapolati sia dal D.P.R. 138/98 - Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: -50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili qualora con essi comunicanti; -25% qualora non comunicanti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato - deposito 1	sup reale netta	19,42	0,50	9,71
wc 1	sup reale netta	3,86	1,00	3,86
garage	sup reale netta	66,00	0,50	33,00
cucina/soggiorno	sup reale netta	100,00	1,00	100,00
Ripostiglio	sup reale netta	0,82	1,00	0,82
Studio	sup reale netta	12,96	1,00	12,96
deposito	sup reale netta	2,64	0,25	0,66
Disimpegno 1	sup reale netta	4,13	1,00	4,13
Disimpegno 2	sup reale netta	4,63	1,00	4,63
wc 2	sup reale netta	6,63	1,00	6,63
Lavanderia	sup reale netta	15,45	0,50	7,73
cantina	sup reale netta	12,43	0,50	6,22

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 45 e 65 / 2021 R.G.E.**

Ripostiglio 2	sup reale netta	8,86	0,50	4,43
Piano terra - soggiorno	sup reale netta	99,85	1,00	99,85
Letto 1	sup reale netta	14,42	1,00	14,42
wc letto 1	sup reale netta	4,15	1,00	4,15
Letto 2	sup reale netta	17,75	1,00	17,75
wc letto 2	sup reale netta	3,31	1,00	3,31
letto 3	sup reale netta	16,38	1,00	16,38
wc letto 3	sup reale netta	3,38	1,00	3,38
letto 4	sup reale netta	18,60	1,00	18,60
wc letto 4	sup reale netta	4,27	1,00	4,27
spogliatoio camera 3	sup reale netta	2,86	1,00	2,86
Porticato	sup reale netta	6,88	0,25	1,72
Cucina	sup reale netta	39,80	1,00	39,80
Ripostiglio	sup reale netta	4,39	1,00	4,39
Wc	sup reale netta	13,61	1,00	13,61
Disimpegno	sup reale netta	7,04	1,00	7,04
Soggiorno	sup reale netta	24,24	1,00	24,24
wc	sup reale netta	4,92	1,00	4,92
		<b>543,68</b>		<b>475,46</b>

**Accessori**

S- Foglio 19 particella 513

1. Area di pertinenza esterna con Sviluppa una superficie complessiva di 2472 mq  
piscina Valore a corpo: € 210000

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 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 metodologia è ancora possibile esprimere giudizi di stima obbiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuino a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovuto tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Torrecuso (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ponte-Torrecuso;

Altre fonti di informazione: Tecnici locali ed intermediari in contratti di compravendita.

**8.3 Valutazione corpi:****Q - Foglio 19 particelle 514. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	3.588,00	€ 20,00	€ 71.760,00
Valore corpo			€ 71.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.760,00

**R - Foglio 19 particella 515. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	799,00	€ 6,00	€ 4.794,00

Valore corpo	€ 4.794,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.794,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.794,00

### S- Foglio 19 particella 513. Abitazione in villini [A7] con annesso Area di pertinenza esterna con piscina

La consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale e tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco, di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge. Per quanto concerne adesso le finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato - deposito 1	9,71	€ 2.200,00	€ 21.362,00
wc 1	3,86	€ 2.200,00	€ 8.492,00
garage	33,00	€ 2.200,00	€ 72.600,00
cucina/soggiorno	100,00	€ 2.200,00	€ 220.000,00
Ripostiglio	0,82	€ 2.200,00	€ 1.804,00
Studio	12,96	€ 2.200,00	€ 28.512,00
deposito	0,66	€ 2.200,00	€ 1.452,00
Disimpegno 1	4,13	€ 2.200,00	€ 9.086,00
Disimpegno 2	4,63	€ 2.200,00	€ 10.186,00
wc 2	6,63	€ 2.200,00	€ 14.586,00
Lavanderia	7,73	€ 2.200,00	€ 17.006,00
cantina	6,22	€ 2.200,00	€ 13.684,00
Ripostiglio 2	4,43	€ 2.200,00	€ 9.746,00
Piano terra - soggiorno	99,85	€ 2.200,00	€ 219.670,00
Letto 1	14,42	€ 2.200,00	€ 31.724,00
wc letto 1	4,15	€ 2.200,00	€ 9.130,00
Letto 2	17,75	€ 1,00	€ 17,75
wc letto 2	3,31	€ 2.200,00	€ 7.282,00
letto 3	16,38	€ 2.200,00	€ 36.036,00
wc letto 3	3,38	€ 2.200,00	€ 7.436,00
letto 4	18,60	€ 2.200,00	€ 40.920,00
wc letto 4	4,27	€ 2.200,00	€ 9.394,00
spogliatoio camera 3	2,86	€ 2.200,00	€ 6.292,00
Porticato	1,72	€ 2.200,00	€ 3.784,00
Cucina	39,80	€ 2.200,00	€ 87.560,00
Ripostiglio	4,39	€ 2.200,00	€ 9.658,00
Wc	13,61	€ 2.200,00	€ 29.942,00
Disimpegno	7,04	€ 2.200,00	€ 15.488,00
Soggiorno	24,24	€ 2.200,00	€ 53.328,00
wc	4,92	€ 2.200,00	€ 10.824,00
Valore corpo			€ 1.046.012,00
Valore Accessori			€ 210.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.046.012,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.046.012,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Q - Foglio 19 particelle 514	agricolo	3.588,00	€ 71.760,00	€ 71.760,00
R - Foglio 19 particella 515	agricolo	799,00	€ 4.794,00	€ 4.794,00
S- Foglio 19 particella 513	Abitazione in villini [A7] con annesso Area di pertinenza esterna con piscina	475,46	€ 1.046.012,00	€ 1.046.012,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.121.066,00**

**Lotto: 009**

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: T - Foglio 22 particella 383.

agricolo sito in Torrecuso (BN)

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 22, particella 383, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 17are 70 ca, reddito dominicale: € 10.97, reddito agrario: € 12.80

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale l'executato risulta come proprietario in contrasto con quanto riscontrato nei Registri Immobiliari dove risulta come possessore con diritto di usufrutto

Pratica DOCA per voltura catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di REVALEU SPA contro .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** T - Foglio 22 particella 383

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Nessuna.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C. C. n. 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	E1 agricola per mq 480
Norme tecniche di attuazione:	per mq 1290 in zona rispetto fiumi per mq. 1770 in zona CIF - vedi norme urbanistiche allegato n. 5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **T - Foglio 22 particella 383**

Il fondo, di forma rettangolare e coltivato a vigneto, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.770,00**

Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	1.770,00	1,00	1.770,00
		<b>1.770,00</b>		<b>1.770,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica

**8.2 Fonti di informazione:**

**8.3 Valutazione corpi:**

**T - Foglio 22 particella 383. agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciati dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di

immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuo; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.770,00	€ 3,00	€ 5.310,00
Valore corpo			€ 5.310,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.310,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T - Foglio 22 particella 383	agricolo	1.770,00	€ 5.310,00	€ 5.310,00

*Usufrutto*

Valore della piena proprietà	€ 5.310,00
Età dell'usufruttuario	65 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	10
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 2.655,00</b>
Valore della nuda proprietà	€ 2.655,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.155,00**

**Lotto: 010**

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: U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984).**

**agricolo sito in Torrecuso (BN)**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Torrecuso, foglio 22, particella 984, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 26 are 32ca, reddito dominicale: € 16.31, reddito agrario: € 19.03

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In visura catastale l'esecutato risulta come proprietario in contrasto con quanto riscontrato nei Registri Immobiliari dove risulta come possessore con diritto di usufrutto

Pratica DOCFA per voltura catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di REVALEU SPA contro .

Dati precedenti relativi ai corpi: U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n 20 del 23/04/1993
Zona omogenea:	E1 - agricola
Norme tecniche di attuazione:	per mq. 10 in zona CAF per mq. 1622 in zona CIF VEDI CERTIFICATO PRESCRIZIONI URBANISTICHE ALL. N. 5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	SI

commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)**

Il fondo, di forma trapezoidale coltivato a vigneto, si presenta leggermente acclive verso il versante ovest - vedi relazione fotografica Allegato n. 8 -

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **2.632,00**

Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda i terreni staggiti, l'unità di misura della consistenza è riferita all'estensione degli stessi espressi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	2.632,00	1,00	2.632,00
		<b>2.632,00</b>		<b>2.632,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica

**8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984). agricolo**

La valutazione dei beni concernerà, in base anche al vincolo urbanistico di cui alla relativa certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Torrecuso (cfr. all. n°5), il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Torrecuso; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	2.632,00	€ 3,00	€ 7.896,00
Valore corpo			€ 7.896,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.896,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.896,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
U - Foglio 22 particella ex 368 (ora 984)	agricolo	2.632,00	€ 7.896,00	€ 7.896,00

Valore della piena proprietà	€ 7.896,00
Età dell'usufruttuario	65 anni
Tasso di interesse legale	5,00%

Coefficiente moltiplicatore	10
Valore dell'usufrutto	€ 3.948,00
Valore della nuda proprietà	€ 3.948,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 3.448,00</b>
---	-------------------

**RIEPILOGO PREZZI A BASE D'ASTA LOTTI**

	Prezzo a base d'asta
<b>Beni: - siti in Torrecuso (BN)</b>	
<b>Lotto: 001 - Terreno Fg. 5 p.lla 603</b>	<b>Valore : € 291,00</b>
<b>Lotto: 002 - Fg. 22 p.lle 863-570-571-575-356-150 sub 4-366-407-864</b>	<b>Valore : € 242.509,00</b>
<b>Lotto: 003 - Fg. 22 p.lla 364</b>	<b>Valore : € 12.300,00</b>
<b>Lotto: 004 - Fg. 22 p.lla 155</b>	<b>Valore : € 20.460,00</b>
<b>Lotto: 005 - Fg. 22 p.lla 160</b>	<b>Valore : € 22.350,00</b>
<b>Lotto: 006 - Fg. 22 p.lla 204</b>	<b>Valore : € 320,00</b>
<b>Lotto: 007 - Fg. 17 p.lle 188-189</b>	<b>Valore : € 5.760,00</b>
<b>Lotto: 008 - Fg. 19 p.lle 514-515-513</b>	<b>Valore : € 1.121.066,00</b>
<b>Lotto: 009 - Fg. 22 p.lla 383</b>	<b>Valore : € 2.155,00</b>
<b>Lotto: 010 - Fg. 22 ex 368 (ora 984)</b>	<b>Valore : € 3.448,00</b>

Data generazione:  
16-03-2023

L'Esperto alla stima  
**geom. Marco Fasulo**

**Allegati:**

- 1 - Visure catastali**
- 2 - Planimetrie catastali**
- 3 - Grafici abitazioni Lotto 2**
- 4 - Individuazione terreni in mappa**
- 5 - Prescrizioni Urbanistiche**
- 6 - Pratica edilizia su Lotto 2**
- 7 - Trascrizione ipotecaria**
- 8 - Relazione fotografica abitazioni Lotto 2**
- 9 - Grafici Lotto 8**
- 10 - Relazione fotografica Lotto 8**
- 11 - Pratica Edilizia su Lotto 8**
- 12 - Attestato APE immobile Lotto 8 (plla 513)**