
TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mascia Angiolino, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	8
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	9
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	12
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	12
Confini	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	13



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	13
Consistenza	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	20
Precisazioni	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	21
Patti	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	21



Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	22
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	23
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	34
Formalità pregiudizievoli.....	35



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	41
Normativa urbanistica.....	42
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	42
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	42
Regolarità edilizia.....	42
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Riepilogo bando d'asta	48
Lotto Unico	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2020 del R.G.E.....	50
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 259.420,70	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	53
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	53
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	53
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	55



INCARICO

In data 16/10/2022, il sottoscritto Ing. Mascia Angiolino, con studio in Traversa Via Roma, 7 - 82024 - Colle Sannita (BN), email studiomascia@libero.it, PEC angiolino.mascia@ingpec.eu, Tel. 0824 931295, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1 (Coord. Geografiche: 41.36222,14.65997)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato (Coord. Geografiche: 41.362542, 14.660275)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato (Coord. Geografiche: 41.36234 14.66121)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato (Coord. Geografiche: 41.36234 14.66121)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato (Coord. Geografiche: 41.361886, 14.659744)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Fabbricato, Foglio 13, part.lla 483, piano T-1, Cat. A/4, cl. 4, vani 12, Superficie catastale 346 mq. Situato in aperta campagna, a servizio del fondo agricolo di proprietà, quasi a confine col comune di Morcone, a ridosso della vecchia strada Morcone-Sassinoro.

A seguito dell'aggiornamento catastale per l'adeguamento delle planimetrie, il fabbricato è ora individuato come segue:

- 1)F.13, part.lla 483 sub 2, piano T-1, Cat. A/4,cl. 4, vani 13, Superficie catastale 326 mq, Rendita € 523,69.
- 2)F.13, part.lla 483 sub 3, piano T, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 40 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita € 49,58.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Fabbricato per abitazione di tipo popolare, in corso di ristrutturazione alla data dell'accesso. Lavori autorizzati con Permesso di Costruire n. ■ del ■■■■■■■■■■, realizzati al piano terra, mentre manca la scala di accesso al piano primo in quanto, demolita la vecchia scala non è ancora stata realizzata la nuova come prevista nel progetto. Sempre al primo piano mancano gran parte gli infissi esterni e quelli interni. E' stata realizzata la divisione interna con le tramezzature e gli intonaci, come pure la pavimentazione, l'impianto elettrico e quello idraulico per i w.c., e le sole tubazioni per il riscaldamento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Foglio n.13,P.lla 42, are 23.90, s.II; seminativo II classe.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Foglio n.13,part.lla 67,are 29,80,porzione AA, mq 633, seminativo I;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Foglio n.13,part.lla 67,are 29,80,porzione AB, mq 2347, uliveto I;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Foglio 13,part.lla 129,mq 650:porz AA, mq 392, ul.II;

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Foglio 13,part.lla 129,mq 650: porz. AB, mq 258, v.II;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Foglio 13,part.lla 130, ha 1.27.70; porz. AA, are 50.57, s. II;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Foglio 13,part.lla 130, ha 1.27.70; porz. AB, are 77.13, u.II;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato



- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'acquisto è antecedente al matrimonio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'acquisto è antecedente al matrimonio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Acquisto antecedente al matrimonio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Compravendita antecedente al matrimonio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1



Strada comunale, strada provinciale, part.lla 130 stessa ditta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Strada provinciale, strada comunale, [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Strada comunale su due lati, [REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Strada comunale su due lati, [REDACTED]

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Strada provinciale per due lati, p.lla 483 e p.lla 130 stessa ditta.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Strada provinciale per due lati, p.lla 483 e p.lla 130 stessa ditta.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Strada provinciale, beni stessa ditta e strada comunale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Strada provinciale, beni stessa ditta e strada comunale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1-Locale di deposito	39,90 mq	51,76 mq	0,25	12,94 mq	2,10 m	T
2-ripostiglio	3,80 mq	5,43 mq	1,00	5,43 mq	2,70 m	T
3-disimpegno	3,80 mq	5,10 mq	1,00	5,10 mq	2,70 m	T
4-camera	16,30 mq	20,61 mq	1,00	20,61 mq	2,70 m	T
5-w.c.	6,50 mq	8,70 mq	1,00	8,70 mq	2,70 m	T
6-cucina	18,10 mq	23,80 mq	1,00	23,80 mq	2,70 m	T



7-ing.-dis	6,20 mq	8,63 mq	1,00	8,63 mq	2,70 m	T
8-camera	18,30 mq	24,10 mq	1,00	24,10 mq	2,70 m	T
9-camera	34,00 mq	42,60 mq	1,00	42,60 mq	2,70 m	T
10-w.c.	8,20 mq	11,44 mq	1,00	11,44 mq	2,70 m	T
11-ing.	5,60 mq	8,24 mq	1,00	8,24 mq	2,70 m	T
12-scala	6,30 mq	8,78 mq	1,00	8,78 mq	2,70 m	T
14-camera	28,80 mq	35,51 mq	1,00	35,51 mq	2,80 m	1
15-w.c.	3,30 mq	4,60 mq	1,00	4,60 mq	2,80 m	1
16-corridoio	12,00 mq	17,21 mq	1,00	17,21 mq	2,80 m	1
17-camera	17,60 mq	19,80 mq	1,00	19,80 mq	2,80 m	1
18-rip.	5,30 mq	6,11 mq	1,00	6,11 mq	2,80 m	1
19-camera	17,60 mq	19,79 mq	1,00	19,79 mq	2,80 m	1
20-camera	13,60 mq	15,27 mq	1,00	15,27 mq	2,60 m	1
21-w.c.	6,40 mq	8,95 mq	1,00	8,95 mq	2,60 m	1
22-guardaroba	7,20 mq	9,33 mq	1,00	9,33 mq	2,60 m	1
23-soggiorno	23,30 mq	27,07 mq	1,00	27,07 mq	2,80 m	1
24-dis.	4,00 mq	5,82 mq	1,00	5,82 mq	2,60 m	1
25-balcone	3,50 mq	4,16 mq	0,30	1,25 mq	0,00 m	1
26-balcone	9,10 mq	10,92 mq	0,30	3,28 mq	0,00 m	1
27-balcone	10,00 mq	12,01 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				357,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,96 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2390,00 mq	2390,00 mq	1,00	2390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2390,00 mq		



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	633,00 mq	633,00 mq	1,00	633,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				633,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				633,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2347,00 mq	2347,00 mq	1,00	2347,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2347,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2347,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo, ulivetoII	392,00 mq	392,00 mq	1,00	392,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				392,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				392,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	258,00 mq	258,00 mq	1,00	258,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				258,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	258,00 mq	
--	------------------	--

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5057,00 mq	5057,00 mq	1,00	5057,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5057,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5057,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7713,00 mq	7713,00 mq	1,00	7713,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7713,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7713,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2000 al 05/07/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 483 Categoria A4 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 346 mq Rendita € 483,00 Piano T1
Dal 05/07/2002 al 22/05/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 483 Categoria A4 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 346 mq Rendita € 483,00 Piano T1
Dal 05/07/2002 al 16/06/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 483



		Categoria A4 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 346 mq Rendita € 483,00 Piano T1
Dal 22/05/2009 al 16/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 483 Categoria A4 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 346 mq Rendita € 483,00 Piano T1
Dal 16/06/2009 al 09/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 483 Categoria A4 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 326 mq Rendita € 483,00 Piano T1
Dal 09/03/2023 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 483, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 40 Superficie catastale 46 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal 09/03/2023 al 10/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 483, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 326 mq Rendita € 523,69 Piano T1

I dati catastali a seguito della variazione del 09/03/2023, corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	483			A4	4	12	326 mq	523,69 €	T-1	
	13	483	3		C2	1	40	46 mq	49,58 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le variazioni interne autorizzate con Permesso di Costruire [REDACTED], consistenti nella redistribuzione degli spazi interni, non sono state riportate nelle planimetrie catastali, e secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza di conferimento dell'incarico di stimatore, procede all'adeguamento dei dati catastali secondo le planimetrie aggiornate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	42				Seminativo	2	2390 mq	7,41 €	9,26 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Attualmente incolto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	67		AA		Seminativo	1	00.06.33 mq	3,27 €	2,45 €	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Attualmente incolto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	67		AB		Oliveto	1	00.23.47 mq	9,09 €	6,06 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	129		AA		Oliveto	2	00.03.92 mq	0,71 €	0,91 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



							ha are ca	le		
13	129		AB		Vigneto	2	00.02.58 mq	1 €	1,47 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	130		AA		Seminativo	2	00.50.57 mq	15,67 €	19,59 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	130		AB		Oliveto	2	00.77.13 mq	13,94 €	17,93 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Il fabbricato è in corso di ristrutturazione. Il piano terra è stato quasi ultimato, a meno del dell'ingresso laterale destro e del retrostante w.c.. Mentre il piano primo non è accessibile in quanto la scala di collegamento in progetto non è stata ancora realizzata, inoltre mancano gli infissi, alcune parti di pavimento, le pitturazioni e i corpi scaldanti.

Essendoci differenze con le planimetrie catastali, si procede alle necessarie variazioni.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Lo stato di conservazione per le opere ultimate è ottimo, ma vi sono al primo piano le parti da ultimare, quali le finiture, l'impianto di riscaldamento, gli infissi, oltre alla scala di accesso a detto piano.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Sulle particelle catastali n.42 e e del F.13 risulta trascritta una servitù di passaggio a favore di [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Per il diritto di Servitu' di transito e di passaggio, Per la quota di 1/1.

A favore di [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1



Fondazioni: da ritenersi stabili data la vetustà del fabbricato e l'assenza di segnali di cedimento.
Esposizione: La facciata principale con le balconate è esposta a Sud-Est.
Altezza interna utile: Piano terra altezza 2,75, piano primo altezza 2,80.
Str. verticali: Muratura in pietrame ristrutturata.
Solai: in travetti c.a.p. e laterizi ristrutturati.
Copertura: in travetti c.a.p. e laterizi ristrutturati.
Manto di copertura: tegole in cotto ristrutturata.
Pareti esterne ed interne: muratura in pietrame ristrutturata e tramezzi in laterizi intonacati.
Pavimentazione interna: mattonelle di medio formato in gres porcellanato.
Infissi esterni ed interni: Esterni in alluminio e doppio vetro, porte interne tamburate.
Scale: non realizzate.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia, mancano corpi scaldanti al piano superiore.
Terreno esclusivo: sui lati sud-est e nord-ovest, pavimentato.
Posto auto: su terreno pavimentato esclusivo.
Cantina: a nord-ovest e cucina rustica a sud-est.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Altezza s.l.m. 500 m. Attualmente incolto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Altezza s.l.m. 500 m.; uliveto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Altezza s.l.m. 500 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

L'immobile è occupato dal debitore con la moglie e le figlie. La proprietà dell'esecutato risale a prima del matrimonio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1988 al 05/07/2002	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 22/05/2009	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	UR
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 22/05/2009 al 16/06/2009	[REDACTED]	Risoluzione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/06/2009	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria in Data 10/02/2023, non risultano trascrizioni o iscrizioni successive al pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1988 al 05/07/2002	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/07/2002 al 22/05/2009	[REDACTED]	Donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2009 al 16/06/2009		Risoluzione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria in Data 10/02/2023, non risultano trascrizioni o iscrizioni successive al pignoramento.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1978 al 05/07/2002	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 22/05/2009	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 22/05/2009 al 16/06/2009	[REDACTED]	Risoluzione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2009	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione					



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
██████	██████	██	██
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria in Data 10/02/2023, non risultano trascrizioni o iscrizioni successive al pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1978 al 05/07/2002	██████████	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	██████████	██	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		██████████	██████████	██	██
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 22/05/2009	██████████	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	██████████	██	██
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		██████████	██████████	██	██
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/05/2009 al 16/06/2009	[REDACTED]	Risoluzione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2009	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1988 al 05/07/2002	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 22/05/2009		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2009 al 16/06/2009		Risoluzione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria in Data 10/02/2023, non risultano trascrizioni o iscrizioni successive al pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1988 al 05/07/2002	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 05/07/2002 al 22/05/2009	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 22/05/2009 al 16/06/2009	[REDACTED]	Risoluzione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2009	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria in Data 10/02/2023, non risultano trascrizioni o iscrizioni successive al pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1988 al 05/07/2002	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al	[REDACTED]	Donazione			



22/05/2009	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
Dal 22/05/2009 al 16/06/2009	[REDACTED]	Risoluzione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
Dal 16/06/2009	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Da ispezione ipotecaria in Data 10/02/2023, non risultano trascrizioni o iscrizioni successive al pignoramento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1988 al 05/07/2002	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002 al 22/05/2009	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2009 al 16/06/2009	[REDACTED]	Risoluzione di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2009	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria in Data 10/02/2023, non risultano trascrizioni o iscrizioni successive al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,5 % dell'importo minimo fra prezzo di aggiudicazione e ammontare del credito, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento: Imposta di bollo, pari all'importo fisso di 59 euro; Tassa ipotecaria, pari a 35 euro.

In definitiva si stima detto importo in € 700.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,5 % dell'importo minimo fra prezzo di aggiudicazione e ammontare del credito, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento: Imposta di bollo, pari all'importo fisso di 59 euro; Tassa ipotecaria, pari a 35 euro.

In definitiva si stima detto importo in € 700.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,5 % dell'importo minimo fra prezzo di aggiudicazione e ammontare del credito, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue, in relazione alla



formalità da cancellare, per ogni annotamento: Imposta di bollo, pari all'importo fisso di 59 euro; Tassa ipotecaria, pari a 35 euro.
In definitiva si stima detto importo in € 700.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Vedi porzione AA.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,5 % dell'importo minimo fra prezzo di aggiudicazione e ammontare del credito, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento: Imposta di bollo, pari all'importo fisso di 59 euro; Tassa ipotecaria, pari a 35 euro.

In definitiva si stima detto importo in € 700.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]



[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Vedi porzione AA.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,5 % dell'importo minimo fra prezzo di aggiudicazione e ammontare del credito, e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento: Imposta di bollo, pari all'importo fisso di 59 euro; Tassa ipotecaria, pari a 35 euro.

In definitiva si stima detto importo in € 700.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

[REDACTED] Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]



Oneri di cancellazione

Vedi porzione AA.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Dal PUC approvato con Delibera di Consiglio n.43 del 16/12/2019, il fabbricato risulta compatibile con la zona E4 in cui è inserito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

PUC DCC n.43 del 16/12/2019; ambito extraurbano, ZTO E, area tutela E4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato realizzato in prima del 1967, probabilmente negli anni 50', è stato ristrutturato con Permesso di Costruire [REDACTED] (allegato). I lavori previsti nel progetto sono stati parzialmente eseguiti, mancando ancora la scala di accesso al piano superiore che è stata demolita per essere ricostruita in posizione diversa. Vi sono difformità nella divisione interna con la modifica di alcune tramezzature, che possono essere sanate in quanto conformi allo strumento urbanistico sia all'epoca della realizzazione che all'attualità. Mancano al primo piano gli infissi, i corpi scaldanti e il generatore di calore, le finiture superficiali. Per il completamento, essendo trascorso il periodo di validità del PdC, occorre presentare al Comune una Cila.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dall'esame dello stato dei luoghi emergono differenze rispetto alle planimetrie catastali, per le quali si procede alla presentazione dell'aggiornamento in Catasto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è considerato l'intero appezzamento di terreno agricolo quale fondo pertinente del fabbricato, e quindi unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1
Fabbricato, Foglio 13, part.lla 483, piano T-1, Cat. A/4, cl. 4, vani 12, Superficie catastale 346 mq. Situato in aperta campagna, a servizio del fondo agricolo di proprietà, quasi a confine col comune di Morcone, a ridosso della vecchia strada Morcone-Sassinoro. A seguito dell'aggiornamento catastale per l'adeguamento delle planimetrie, il fabbricato è ora individuato come segue: 1)F.13, part.lla 483 sub 2, piano T-1, Cat. A/4,cl. 4, vani 13, Superficie catastale 326 mq, Rendita € 523,69. 2)F.13, part.lla 483 sub 3, piano T, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 40 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita € 49,58.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 483, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 483, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 286.368,00
I valori riportati dall'OMI, per il primo semestre 2022 (ultimo disponibile), per la zona R1, per abitazione civile, per uno stato conservativo N (Normale), riferito alla superficie L (Lorda), sono: Min € 580, Max € 740.
La stima è stata redatta con procedimento sintetico, in particolare per confronto.
Tale metodo si basa sulla osservazione dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita, per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione.
Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it, www.agenziaentrate.it.
Il valore di €/mq 800,00 è riferito alla superficie convenzionale.
Adeguamenti e correzioni della stima:
Oltre alla riduzione del valore del 10 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, si è considerato l'importo delle opere di completamento dei lavori di ristrutturazione ancora in corso di realizzazione, valutato in € 35.000, nonché delle competenze professionali per le relative pratiche edilizie valutate in € 5.000.



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
 Foglio n.13,P.lla 42, are 23.90, s.II; seminativo II classe.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 42, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.780,00
 Si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Benevento, Regione agraria n.1, Matese sud orientale, comune di Sassinoro.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
 Foglio n.13,part.lla 67,are 29,80,porzione AA, mq 633, seminativo I;
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 67, Porz. AA, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.455,90
 Si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Benevento, Regione agraria n.1, Matese sud orientale, comune di Sassinoro.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
 Foglio n.13,part.lla 67,are 29,80,porzione AB, mq 2347, uliveto I;
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 67, Porz. AB, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.548,13
 Si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Benevento, Regione agraria n.1, Matese sud orientale, comune di Sassinoro.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
 Foglio 13,part.lla 129,mq 650:porz AA, mq 392, ul.II;
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 129, Porz. AA, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.093,68
 Si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Benevento, Regione agraria n.1, Matese sud orientale, comune di Sassinoro.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
 Foglio 13,part.lla 129,mq 650: porz. AB, mq 258, v.II;
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 129, Porz. AB, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 500,52
 Si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Benevento, Regione agraria n.1, Matese sud orientale, comune di Sassinoro.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
 Foglio 13,part.lla 130, ha 1.27.70; porz. AA, are 50.57, s. II;
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.114,00
 Si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Benevento, Regione agraria n.1, Matese sud orientale, comune di Sassinoro.



- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
 Foglio 13,part.lla 130, ha 1.27.70; porz. AB, are 77.13, u.II;
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.519,27
 Si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Benevento, Regione agraria n.1, Matese sud orientale, comune di Sassinoro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1	357,96 mq	800,00 €/mq	€ 286.368,00	100,00%	€ 286.368,00
Bene N° 2 - Terreno Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	2390,00 mq	2,00 €/mq	€ 4.780,00	100,00%	€ 4.780,00
Bene N° 3 - Terreno Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	633,00 mq	2,30 €/mq	€ 1.455,90	100,00%	€ 1.455,90
Bene N° 4 - Terreno Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	2347,00 mq	2,79 €/mq	€ 6.548,13	100,00%	€ 6.548,13
Bene N° 5 - Terreno Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	392,00 mq	2,79 €/mq	€ 1.093,68	100,00%	€ 1.093,68
Bene N° 6 - Terreno Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	258,00 mq	194,00 €/mq	€ 500,52	100,00%	€ 500,52
Bene N° 7 - Terreno Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	5057,00 mq	2,00 €/mq	€ 10.114,00	100,00%	€ 10.114,00
Bene N° 8 - Terreno Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato	7713,00 mq	279,00 €/mq	€ 21.519,27	100,00%	€ 21.519,27
				Valore di stima:	€ 332.379,50

Valore di stima: € 332.689,67

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Completamento lavori di ristrutturazione in corso	35000,00	€

Valore finale di stima: € 259.420,70

Per il fabbricato, i valori riportati dall'OMI, per il primo semestre 2022 (ultimo disponibile), per la zona R1, per abitazione civile, per uno stato conservativo N (Normale), riferito alla superficie L (Lorda), sono: Min € 580, Max € 740.

La stima è stata redatta con procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla osservazione dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita, per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione.

Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it, www.agenziaentrate.it.

Il valore al metro quadrato è riferito alla superficie convenzionale.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Oltre alla riduzione del valore del 10 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, si è considerato l'importo delle opere di completamento dei lavori di ristrutturazione ancora in corso di realizzazione, valutato in € 35.000, nonché delle competenze professionali per le relative pratiche edilizie valutate in € 5.000.

Per i terreni si fa riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Benevento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colle Sannita, li 11/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mascia Angiolino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-Verbale di accesso
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 2-Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3-Nota trascrizione servitù



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4-Visura storica (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5-Visura storica fabbricato (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 6-Certificazione destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 7-Grafici superficie utile
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 8-Grafici superficie commerciale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9-Abaco superficie utile.
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-Abaco superficie commerciale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 11-Visura 10/03/2023 (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 12-Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 13-Planimetria sub 2 (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 14-Planimetria sub 3 (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 15-Permesso di costruire
- ✓ N° 1 Foto - 16-Servizio fotografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1
Fabbricato, Foglio 13, part.lla 483, piano T-1, Cat. A/4, cl. 4, vani 12, Superficie catastale 346 mq. Situato in aperta campagna, a servizio del fondo agricolo di proprietà, quasi a confine col comune di Morcone, a ridosso della vecchia strada Morcone-Sassinoro. A seguito dell'aggiornamento catastale per l'adeguamento delle planimetrie, il fabbricato è ora individuato come segue: 1)F.13, part.lla 483 sub 2, piano T-1, Cat. A/4,cl. 4, vani 13, Superficie catastale 326 mq, Rendita € 523,69. 2)F.13, part.lla 483 sub 3, piano T, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 40 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita € 49,58. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 483, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 483, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal PUC approvato con Delibera di Consiglio n.43 del 16/12/2019, il fabbricato risulta compatibile con la zona E4 in cui è inserito.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
Foglio n.13,P.lla 42, are 23.90, s.II; seminativo II classe.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 42, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PUC DCC n.43 del 16/12/2019; ambito extraurbano, ZTO E, area tutela E4.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
Foglio n.13,part.lla 67,are 29,80,porzione AA, mq 633, seminativo I;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 67, Porz. AA, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
Foglio n.13,part.lla 67,are 29,80,porzione AB, mq 2347, uliveto I;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 67, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
Foglio 13,part.lla 129,mq 650:porz AA, mq 392, ul.II;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 129, Porz. AA, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
Foglio 13,part.lla 129,mq 650: porz. AB, mq 258, v.II;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 129, Porz. AB, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
Foglio 13,part.lla 130, ha 1.27.70; porz. AA, are 50.57, s. II;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato
Foglio 13,part.lla 130, ha 1.27.70; porz. AB, are 77.13, u.II;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Prezzo base d'asta: € 259.420,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 259.420,70

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sassinoro (BN) - C/da Colle di Prato,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 483, Categoria A4 - Fig. 13, Part. 483, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	357,96 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione per le opere ultimate è ottimo, ma vi sono al primo piano le parti da ultimare, quali le finiture, l'impianto di riscaldamento, gli infissi, oltre alla scala di accesso a detto piano.		
Descrizione:	Fabbricato, Foglio 13, part.lla 483, piano T-1, Cat. A/4, cl. 4, vani 12, Superficie catastale 346 mq. Situato in aperta campagna, a servizio del fondo agricolo di proprietà, quasi a confine col comune di Morcone, a ridosso della vecchia strada Morcone-Sassinoro. A seguito dell'aggiornamento catastale per l'adeguamento delle planimetrie, il fabbricato è ora individuato come segue: 1)F.13, part.lla 483 sub 2, piano T-1, Cat. A/4,cl. 4, vani 13, Superficie catastale 326 mq, Rendita € 523,69. 2)F.13, part.lla 483 sub 3, piano T, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 40 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita € 49,58.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore con la moglie e le figlie. La proprietà dell'esecutato risale a prima del matrimonio.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 42, Qualità Seminativo	Superficie	2390,00 mq
Descrizione:	Foglio n.13,P.lla 42, are 23.90, s.II; seminativo II classe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno	
Ubicazione:	Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 67, Porz. AA, Qualità Seminativo	Superficie	633,00 mq
Descrizione:	Foglio n.13,part.lla 67,are 29,80,porzione AA, mq 633, seminativo I;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 67, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	2347,00 mq
Descrizione:	Foglio n.13,part.lla 67,are 29,80,porzione AB, mq 2347, uliveto I;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 129, Porz. AA, Qualità Oliveto	Superficie	392,00 mq
Descrizione:	Foglio 13,part.lla 129,mq 650:porz AA, mq 392, ul.II;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 129, Porz. AB, Qualità Vigneto	Superficie	258,00 mq
Descrizione:	Foglio 13,part.lla 129,mq 650: porz. AB, mq 258, v.II;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo	Superficie	5057,00 mq
Descrizione:	Foglio 13,part.lla 130, ha 1.27.70; porz. AA, are 50.57, s. II;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Sassinoro (BN) - Contrada Colle di Prato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 130, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	7713,00 mq
Descrizione:	Foglio 13,part.lla 130, ha 1.27.70; porz. AB, are 77.13, u.II;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSINORO (BN) - C/DA COLLE DI PRATO,1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Iscrizioni

[REDACTED] **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]



[REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SASSINORO (BN) - CONTRADA COLLE DI PRATO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

[REDACTED]

