

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **135/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreni

Esperto alla stima: Ing. Francesco Finelli
Codice fiscale: FNLFNC69S02F839Q
Studio in: Via Pacevecchia 39 - 82100 Benevento
Email: fr.finelli@gmail.com
Pec: francesco.finelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni agricoli

Categoria: Immobile agricolo
omissis

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 122, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale 8590 mq, reddito dominicale: € 7,10 - reddito agrario: € 2,22

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 432, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2630 mq, reddito dominicale: € 5,43 - reddito agrario: € 9,51

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 433, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale: € 2,05 - reddito agrario: € 2,56

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 629, qualità Pascolo ARB, classe 1, superficie catastale 1120 mq, reddito dominicale: € 1,16 - reddito agrario: € 0,46

Corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Categoria: Immobile agricolo

omissis

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 108, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € 1,76 - reddito agrario: € 1,32

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 123, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4330 mq, reddito dominicale: € 13,42 - reddito agrario: € 16,77

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 125, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6850 mq, reddito dominicale: € 14,15 - reddito agrario: € 24,76

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 126, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € 1,74 - reddito agrario: € 2,56

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 127, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 7940 mq, reddito dominicale: € 41,01 - reddito agrario: € 30,76

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 127, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 815 mq, reddito dominicale: € 1,47 - reddito agrario: € 1,89

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 431, qualità Pascolo ARB, classe 1, superficie catastale 15280 mq, reddito dominicale: € 15,78 - reddito agrario: € 6,31

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 616, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3455 mq, reddito dominicale: € 10,71 - reddito agrario: € 13,38

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 630, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 290 mq, reddito dominicale: € 0,60 - reddito agrario: € 1,05

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 631, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 2,29 - reddito agrario: € 3,35

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 632, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1200 mq, reddito dominicale: € 6,20 - reddito agrario: € 4,65

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 653, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1880 mq, reddito dominicale: € 9,71 - reddito agrario: € 7,28

2 Stato di possesso

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni agricoli

Possesso: Libero

Corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni agricoli

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.p.A.

Corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni agricoli

Misure Penali: NO

Corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Valore complessivo intero: € 346.647,28

Beni in Sassinoro (BN)
Località/Frazione **Contrada Vignadonica**

Lotto: 001 - Terreni

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli.

Immobile agricolo sito in Sassinoro (BN) frazione: Contrada Vignadonica

Note: I terreni censiti al presente corpo sono in contrada Vignadonica del territorio di Sassinoro a circa 1 km dal centro del paese percorrendo la strada provinciale SP53 in direzione NORD.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 122, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale 8590 mq, reddito dominicale: € 7,10 - reddito agrario: € 2,22

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 125-106, lato OVEST con le p.lle 121-120, lato SUD con strada interpodereale, lato EST con le p.lle 123-431.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 432, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2630 mq, reddito dominicale: € 5,43 - reddito agrario: € 9,51

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 431-127-653, lato OVEST con la p.lla 431, lato SUD con la strada provinciale, lato EST con le p.lle 433-654-129.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 433, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale: € 2,05 - reddito agrario: € 2,56

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con la p.lla 653, lato OVEST con la p.lla 432, lato SUD con le p.lle 129-654, lato EST con la p.lla 654.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 629, qualità Pascolo ARB, classe 1, superficie catastale 1120 mq, reddito dominicale: € 1,16 - reddito agrario: € 0,46

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 656-124, lato OVEST con la p.lla 125, lato SUD con le p.lle 125-630, lato EST con la p.lla 124.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria.

Immobile agricolo sito in frazione: Contrada Vignadonica

Note: I terreni censiti al presente corpo sono in contrada Vignadonica del territorio di Sassinoro a circa 1 km dal centro del paese percorrendo la strada provinciale SP53 in direzione NORD.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 108, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € 1,76 - reddito agrario: € 1,32

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con la p.lla 604, lato OVEST con la p.lla 107, lato SUD con la p.lla 125, lato EST con la p.lla 616.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 123, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4330 mq, reddito dominicale: € 13,42 - reddito agrario: € 16,77

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con la p.lla 125, lato OVEST con la p.lla 122, lato SUD con le p.lle 122-431, lato EST con la p.lla 431.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 125, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6850 mq, reddito dominicale: € 14,15 - reddito agrario: € 24,76

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6729.2/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 107-616-856, lato OVEST con le p.lle 600-106, lato SUD con le p.lle 122-123-431, lato EST con le p.lle 629-630-631.

Identificato al catasto Terreni:

Int est azione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 126, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € 1,74 - reddito agrario: € 2,56

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6729.2/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 125-630-631, lato OVEST con le p.lle 125-431, lato SUD con la p.la 431, lato EST con le p.lle 631-632-127.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 127, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 7940 mq, reddito dominicale: € 41,01 - reddito agrario: € 30,76

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. BN0389241 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (N.91880.1/2007) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6729.2/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 124-625-713, lato OVEST con le p.lle 632-126-431, lato SUD con la p.la 653, lato EST con la p.la 714 e la pubblica strada.

Identificato al catasto Terreni:

Int est azione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 127, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 815 mq, reddito dominicale: € 1,47 - reddito agrario: € 1,89

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. BN0389241 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (N.91880.1/2007) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6729.2/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 124-625-713, lato OVEST con le p.lle 632-126-431, lato SUD con la p.la 653, lato EST con la p.la 714 e la pubblica strada.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 431, qualità Pascolo ARB, classe 1, superficie catastale 15280 mq, reddito dominicale: € 15,78 - reddito agrario: € 6,31

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6729.2/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 123-125-126, lato OVEST con le p.lle 122-123, lato SUD con strada interpoderale, lato EST con le p.lle 127-653-452.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 616, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3455 mq, reddito dominicale: € 10,71 - reddito agrario: € 13,38

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 604-717, lato OVEST con le p.lle 107-108, lato SUD con le p.lle 125-856-617, lato EST con la p.lla 617 e la strada provinciale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 630, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 290 mq, reddito dominicale: € 0,60 - reddito agrario: € 1,05

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con la p.lla 629, lato OVEST con la p.lla 125, lato SUD con le p.lle 125-126-631, lato EST con le p.lle 124-625-631.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 631, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 2,29 - reddito agrario: € 3,35

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 630-124-625, lato OVEST con le p.lle 125-126, lato SUD con le p.lle 126-127-632, lato EST con le p.lle 632-127-625.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 632, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1200 mq, reddito dominicale: € 6,20 - reddito agrario: € 4,65

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con le p.lle 631-625-127, lato OVEST con le p.lle 126-127, lato SUD con la p.lla 127, lato EST con la p.lla 127.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro, foglio 4, particella 653, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1880 mq, reddito dominicale: € 9,71 - reddito agrario: € 7,28

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6730.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con la p.lla 127, lato OVEST con le p.lle 127-431-432, lato SUD con le p.lle 432-433-654, lato EST con la p.lla 654 e la strada provinciale.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla particella n.631 si è riscontrata la presenza di un manufatto in muratura ad uso stalla della grandezza di circa 43 mq non censito al Catasto Fabbricati né riportato in mappa.

Regolarizzabili mediante:

Censimento al Catasto Fabbricati ed aggiornamento mappa

Descrizione delle opere da sanare:

Il manufatto riscontrato sulla particella n.631 è una stalla in muratura di circa 43 mq con copertura ad unica falda spiovente (altezza minima circa 1,50 m, altezza massima circa 2,50 m).

L'esterno è intonacato e presenta sul lato SUD 4 aperture: 1 porta in legno e 3 piccole finestre chiuse da grate in ferro e vetro. All'interno le pareti non sono intonacate ed il soffitto è costituito da travi e putrelle in legno a vista.

Accatastamento immobile ed aggiornamento mappa: € 1.800,00

Oneri Totali: € **1.800,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Tutti gli immobili al presente corpo si rilevano conformi catastalmente ad eccezione della particella n.631 ove si è riscontrata la presenza di un manufatto ad uso stalla non censito al

Catasto Fabbricati e non riportato in mappa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni costituenti il lotto sono in Contrada Vignadonica in territorio del Comune di Sassinoro (BN) in una zona prevalentemente agricola che dista circa 1 km dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: area agricola con vincoli e limitazioni a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Terreni agricoli
agricolo sito in Sassinoro (BN),
Libero**

**Identificativo corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria
agricolo sito in Sassinoro (BN),
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis iscritto/trascritto in data 22/06/2018 ai nn. 6807/5515.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in data 03/08/2007 ai nn. 11781/3243; Importo capitale: € 3.726.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DEPOSITO E PRESTITI contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in data 03/08/2007 ai nn. 11781/3242; Importo capitale: € 3.726.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis iscritto/trascritto in data 22/06/2018 ai nn. 6807/5515.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in data 03/08/2007 ai nn. 11781/3243; Importo capitale: € 3.726.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DEPOSITO E PRESTITI contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in data 03/08/2007 ai nn. 11781/3242; Importo capitale: € 3.726.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli

Immobile agricolo sito in Sassinoro (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Immobile agricolo sito in Sassinoro (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: omissis dal 03/08/2007 ad oggi attuale proprietario. In

forza di atto di compravendita; trascritto in data 03/08/2007, ai nn. 11779/6729 e 11780/6730.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

7. PRATICHE EDILIZIE:

Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),

Numero pratica: Prot.n.2818

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2011 al n. di prot. 2818

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),

Numero pratica: Prot.n.3755

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/11/2015 al n. di prot. 3755

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),

Numero pratica: Prot.n.2016.0264088

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Autorizzazione Sismica

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/04/2016 al n. di prot. 2016.0264088

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),

Numero pratica: Prot.n.2162

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Proroga fine lavori del Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/2014 al n. di prot. 2162

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni agricoli

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

7.1 Conformità edilizia:**Immobile di tipo agricolo**

Nessuna non conformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Come evidenziato sono state riscontrate presso l'UTC di Sassinoro alcune pratiche edilizie **TUTTE SCADUTE**. Infatti cronologicamente si riporta che sulla totalità dei terreni costituenti il lotto è stato rilasciato Permesso di Costruire in data 11.08.2011 in VARIANTE al vigente strumento urbanistico (si precisa che nell'atto sono riportate anche altre particelle non oggetto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto). Successivamente è stata presentata PROROGA in data 26.07.2014 nella quale il fine lavori è stato posticipato di anni 2. In data 05.11.2015 è stata presentata SCIA con precisazione che l'inizio lavori sarebbe stato previsto ad acquisizione del nulla osta sismico. L'autorizzazione sismica è pervenuta in data 18.04.2016. La scadenza della SCIA non è espressamente specificata (né dal testo unico né dalla legge 241/90). Tuttavia, avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a 3 anni. All'attualità, si ribadisce che le pratiche edilizie presentate sui terreni oggetto di accertamento sono **TUTTE SCADUTE**.

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreni agricoli

Immobile di tipo agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla particella n. 631 si è riscontrato un manufatto ad uso stalla per il quale si è rilevato la seguente tipologia di abuso sanabile ai sensi della legge 47/85: opera realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio, ma conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Il manufatto riscontrato sulla particella n.631 è una stalla in muratura di circa 43 mq con copertura ad unica falda spiovente (altezza minima circa 1,50 m, altezza massima circa 2,50 m). L'esterno è intonacato e presenta sul lato SUD 4 aperture: 1 porta in legno e 3 piccole finestre chiuse da grate in ferro e vetro. All'interno le pareti non sono intonacate ed il soffitto è costituito da travi e putrelle in legno a vista.

Oblazione per immobili non residenziali: € 4.300,00

Oneri concessori: € 1.634,00

Incremento regionale per aree sottoposte a vincolo: € 430,00

Oneri Totali: **€ 6.364,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Su tutti i terreni costituenti il corpo non si è riscontrato alcun manufatto edilizio ad eccezione della particella n.631 ove si è constatata la presenza di un manufatto ad uso stalla per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio.

Note generali sulla conformità:

Come evidenziato sono state riscontrate presso l'UTC di Sassinoro alcune pratiche edilizie **TUTTE SCADUTE**. Infatti cronologicamente si riporta che sulla totalità dei terreni costituenti il lotto è stato rilasciato Permesso di Costruire in data 11.08.2011 in VARIANTE al vigente strumento urbanistico (si precisa che nell'atto sono riportate anche altre particelle non oggetto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto). Successivamente è stata presentata PROROGA in data 26.07.2014 nella quale il fine lavori è stato posticipato di anni 2. In data 05.11.2015 è stata presentata SCIA con precisazione che l'inizio lavori sarebbe stato previsto ad acquisizione del nulla osta sismico. L'autorizzazione sismica è pervenuta in data 18.04.2016. La scadenza della SCIA non è espressamente specificata (né dal testo unico né dalla legge 241/90). Tuttavia, avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a 3 anni. All'attualità, si ribadisce che le pratiche edilizie presentate sui terreni oggetto di accertamento sono **TUTTE SCADUTE**.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile di tipo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	n.43 del 16/12/2019
Zona omogenea:	E in area della tutela E1 - aree agricole con vincoli e limitazioni
Norme tecniche di attuazione:	Le aree di cui alla tutela E1 sono INEDIFICABILI .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreni agricoli

Immobile di tipo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	n.43 del 16/12/2019
Zona omogenea:	E area di tutela E1 e E3 - aree con vincoli e limitazioni
Norme tecniche di attuazione:	Sui terreni appartenenti a dette aree l'attività edilizia è consentita sugli immobili esistenti sia di tipo residenziale che produttivo con interventi in

	manutenzione (ordinaria e straordinaria) o per risanamento e restauro. E' altresì consentita la realizzazione di NUOVI manufatti abitativi e produttivi a supporto dell'esercizio di un'impresa agricola. Per le nuove attività edilizie è prescritto un lotto minimo di 3.000 mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,05 mc/mq per volumi abitativi; 0,1 mc/mq per volumi produttivi
Altezza massima ammessa:	7,5 m alla linea di gronda
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Lotto minimo 3.000 mq

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi al corpo: B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Descrizione: **Immobile di tipo agricolo di cui al punto A - Terreni agricoli**

Le particelle censite al presente corpo ricadono PER INTERO nell'ambito extraurbano, Zona Territoriale Omogena E, in area della tutela "E1" - aree agricole con vincoli e limitazioni.

Le aree di cui alla tutela "E1" **SONO INEDIFICABILI**.

Seminativo, bosco con piante di alto fusto e pascolo con alberi sono le destinazioni colturali delle aree dei fondi. Non si è rilevata la presenza di fabbricati rurali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.000,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dei terreni utilizzate nel calcolo fanno riferimento alla somma delle relativi superfici indicate nelle visure catastali per tipo di coltura. I prezzi sono riferiti ai Valori Agricoli Medi per la classe produttiva 3, per cui si è attribuita una variazione della superficie commerciale del 5% in aumento/diminuzione per ciascun passaggio ad una classe produttiva migliore/peggiore rispetto a quella media secondo la seguente classificazione: classe 1 = +10%; classe 2 = +5%; classe 3 = VAM; classe 4 = -5%; classe 5 = -10%.

I prezzi così reperiti sono stati considerati come valore minimo di mercato. Il valore massimo di mercato è stato attribuito al prezzo reperito nella precedente compravendita che ha riguardato gli stessi terreni. In

definitiva il prezzo unitario utilizzato nel calcolo, è il valore medio tra il minimo ed il massimo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco Alto cl.2	sup reale lorda	8.590,00	1,05	9.019,50
Seminativo cl.3	sup reale lorda	2.630,00	1,00	2.630,00
Seminativo cl.2	sup reale lorda	660,00	1,05	693,00
Pascolo ARB cl.1	sup reale lorda	1.120,00	1,10	1.232,00
		13.000,00		13.574,50

Descrizione: **Immobile di tipo agricolo di cui al punto B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria**

Le particelle n.126-630-631-632 ricadono PER INTERO nell'ambito extraurbano, Zona Territoriale Omogenea E, in area della tutela "E3" - aree agricole con vincoli e limitazioni. Seminativo e vigneto sono le destinazioni colturali delle aree di questi fondi. Non si sono rilevati fabbricati rurali ad eccezione della particella n.631 ove si è riscontrata la presenza di un manufatto in muratura ad uso stalla della grandezza di circa 43 mq.

Le particelle n.108-123-125-127-431-616-653 ricadono nell'ambito extraurbano, Zona Territoriale Omogenea E, in quota parte sia in area della tutela "E1" sia in area della tutela "E3", entrambe aree agricole con vincoli e limitazioni.

Le quote sono così ripartite: particella n.108 1/5 in E1 e 4/5 in E3; particella n.123 4/5 in E1 e 1/5 in E3; particella n.125 3/4 in E1 e 1/4 in E3; particella n.127 1/10 in E1 e 9/10 in E3; particella n.431 1/3 in E1 e 2/3 in E3; particella n. 616 1/3 in E1 e 2/3 in E3; particella n.653 1/7 in E1 e 6/7 in E3. Seminativo, vigneto, uliveto e pascolo con alberi sono le destinazioni colturali delle aree di questi fondi. Non si è rilevata la presenza di fabbricati rurali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ommissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43.374,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto riscontrato sulla particella n.631 è una stalla in muratura di circa 43 mq con copertura ad unica falda spiovente (altezza minima circa 1,50 m, altezza massima circa 2,50 m). L'esterno è intonacato e presenta sul lato SUD 4 aperture: 1 porta in legno e 3 piccole finestre chiuse da grate in ferro e vetro. All'interno le pareti non sono intonacate ed il soffitto è costituito da travi e putrelle in legno a vista. Sono presenti rastrelliere ed altri accessori ed attrezzature per l'allevamento di animali. Le condizioni generali dell'immobile possono essere considerate sufficienti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici dei terreni valutati come agricoli utilizzate nel calcolo, fanno riferimento alla somma delle relative superfici indicate nelle visure catastali per tipo di coltura ricalcolate in base alle quote riportate nella destinazione urbanistica per l'area E1. I prezzi sono quindi riferiti ai Valori Agricoli Medi per la classe produttiva 3, per cui si è attribuita una variazione della superficie commerciale del 5% in aumento/diminuzione per ciascun passaggio ad una classe produttiva migliore/peggiore rispetto a quella media secondo la seguente classificazione: classe 1 = +10%; classe 2 = +5%; classe 3 = VAM; classe 4 = -5%; classe 5 = -10%.

La superficie del terreno edificabile è pari alla somma delle superfici dei terreni per la quota parte compresa in area E3 (19.721 mq). La superficie edificabile è stata considerata inoltre, per circa 1/3 ad esigenze abitative (6.573 mq) e per circa 2/3 ad esigenze produttive (13.147 – 43 = 13.104 mq) a meno di circa 43 mq relativi alla superficie del manufatto abusivo (stalla) riscontrato sulla particella 631. Ai fini della determinazione della consistenza effettiva del terreno edificabile, alla superficie del relativo lotto sono stati applicati gli indici di fabbricabilità $lf_{ab} = 0,05$ mc/mq per i volumi abitativi e $lf_{pr} = 0,1$ mc/mq per i volumi produttivi come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (che rimanda alla L.R. 20 marzo 1982 n.14).

Per la valutazione del valore al metro quadro della parte di terreno edificabile si sono utilizzati i seguenti parametri di riferimento:

- . VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- . lf_{ab} ovvero l'indice di fabbricabilità per volumi abitativi = 0,05 mc/mq
- . lf_{pr} ovvero l'indice di fabbricabilità per volumi produttivi = 0,10 mc/mq
- . HE = 7,5 m altezza alla linea di gronda
- . VE_{mq_ab} ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato = 800,00 €/mq
- . VE_{mq_pr} ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato = 420,00 €/mq
- . VE_{tot} ovvero il valore dell'intero edificato
- . SL ovvero la superficie del lotto = 19.721 mq
- . SL_{ab} ovvero la superficie del lotto destinata ad esigenza abitative = 6.573 mq
- . SL_{pr} ovvero la superficie del lotto destinata ad esigenze produttive = 13.104 mq
- . la ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, alla grandezza del lotto, alla posizione e al pregio del lotto = 30%.

Si è proceduto nello stabilire i metri quadrati edificabili per il lotto in funzione degli indici lf forniti dagli strumenti urbanistici del Comune di riferimento. Viene quindi stabilito il prezzo di mercato a metro quadrato VE_{mq} dell'edificato su quel lotto. Moltiplicando i valori si ottiene il prezzo globale dell'immobile VE_{tot} . Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale data da la è stata stabilita nel 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato si è infine diviso per la superficie del lotto SL. Il calcolo è di seguito esplicitato:

$$VE_{tot_ab} = 124.151 \text{ €} \quad VE_{tot_pr} = 73.385 \text{ €}$$

$$VL_{ab} = la * VE_{tot_ab} / SL_{ab} = 5,66 \text{ €/mq}$$

$$VL_{pr} = la * VE_{tot_pr} / SL_{pr} = 1,68 \text{ €/mq}$$

I prezzi così reperiti e calcolati sono stati considerati come valore minimo di mercato. Il valore massimo di mercato è stato attribuito al prezzo reperito nella precedente compravendita che ha riguardato gli stessi terreni. In definitiva il prezzo unitario utilizzato nel calcolo, è il valore medio tra il minimo ed il massimo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo cl.2	sup reale lorda	4.684,00	1,05	4.918,20
Seminativo cl.3	sup reale lorda	5.137,00	1,00	5.137,00
Seminativo cl.1	sup reale lorda	706,00	1,10	776,60
Uliveto cl.2	sup reale lorda	437,00	1,05	458,85
Pascolo arb cl.1	sup reale lorda	12.733,00	1,10	14.006,30
Superficie abitativa	sup reale lorda	6.573,00	1,00	6.573,00
Superficie produttiva	sup reale lorda	13.104,00	1,00	13.104,00
		43.374,00		44.973,95

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati

nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Sassinoro (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato dei terreni l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi soprattutto dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio (riferiti all'anno 2019) e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2020) pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Per i terreni costituenti il lotto sono stati considerati i Valori Agricoli Medi (VAM) relativi al tipo di coltura effettivamente riscontrata per la Regione Agraria n.1 - MATESE SUD ORIENTALE della provincia di Benevento per il Comune di Sassinoro.

Per il tipo di coltura dei terreni in analisi, si sono riscontrati i seguenti valori medi: Seminativo 1,17 €/mq; Bosco d'alto fusto 0,75 €/mq; Pascolo arborato 0,75 €/mq; Vigneto 1,94 €/mq; Uliveto 2,79 €/mq.

Per la suscettività edificatoria urbanisticamente evidenziata, vista la destinazione agricola-produttiva della zona e valutate le tipologie di immobili prevalenti, come immobili di confronto si sono considerati "ABITAZIONE CIVILE" per i volumi abitativi e "LABORATORI" per i volumi produttivi in condizioni normali. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che i valori medi da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risultano: Vm_ab (valore medio di zona per superfici abitative) = 800,00 €/mq, Vm_pr (valore medio di zona per superfici produttive) = 420,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione:

I terreni costituenti il lotto sono stati oggetto di compravendita con Atto a firma del Notaio Filippo Rauccio del 27/07/2007 numero di repertorio 36052/11439. Detto Atto di Compravendita è stato reperito dal sottoscritto Esperto e dall'analisi dello stesso si evince che i terreni sono stati oggetto di "vendita a corpo" ad un prezzo totale di € 600.00,00. Considerando l'estensione totale dei terreni costituenti il lotto, si desume che il prezzo di vendita degli stessi al mq è pari a circa € 10,5.

Partendo dal principio che ciascun immobile è uguale solo a se stesso, considerando che per i terreni agricoli il processo di svalutazione/apprezzamento nel corso del tempo sia meno soggetto a sensibili variazioni, valutati i valori reperiti e calcolati all'attualità per gli stessi terreni, nella presente stima, il prezzo di questa compravendita è stato preso in considerazione come valore massimo.

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.986,52.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco Alto cl.2	9.019,50	€ 5,62	€ 50.689,59

Seminativo cl.3	2.630,00	€ 5,83	€ 15.332,90
Seminativo cl.2	693,00	€ 5,83	€ 4.040,19
Pascolo ARB cl.1	1.232,00	€ 5,62	€ 6.923,84
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.986,52
Valore corpo			€ 76.986,52
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.986,52
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.986,52

B - Terreni agricoli con suscettività edificatoria

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 277.824,76.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo cl.2	4.918,20	€ 5,83	€ 28.673,11
Seminativo cl.3	5.137,00	€ 5,83	€ 29.948,71
Seminativo cl.1	776,60	€ 5,83	€ 4.527,58
Uliveto cl.2	458,85	€ 6,64	€ 3.046,76
Pascolo arb cl.1	14.006,30	€ 5,62	€ 78.715,41
Superficie abitativa	6.573,00	€ 8,08	€ 53.109,84
Superficie produttiva	13.104,00	€ 6,09	€ 79.803,36
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 277.824,76
Valore corpo			€ 277.824,76
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 277.824,76
Valore complessivo diritto e quota			€ 277.824,76

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni agricoli	agricolo	13.574,50	€ 76.986,52	€ 76.986,52
B - Terreni edificabili	agricolo	44.973,95	€ 277.824,76	€ 277.824,76

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.164,00

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: € 346.647,28

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

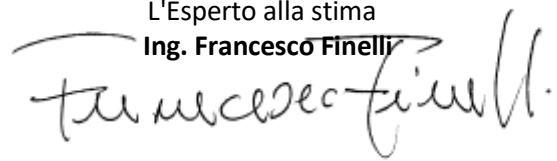
1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Formalità
5. Documenti reperiti c/o Ufficio Tecnico del Comune di Sassinoro (BN)
6. Comunicazioni Inviata/Ricevute

Data generazione:

03-05-2021

L'Esperto alla stima

Ing. Francesco Finelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesco Finelli', written over the printed name.

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **135/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
INTEGRATIVO
Lotto 001 – Corpo A – Terreni**

Esperto alla stima: Ing. Francesco Finelli
Codice fiscale: FNLFNC69S02F839Q
Studio in: Via Pacevecchia 39 - 82100 Benevento
Email: fr.finelli@gmail.com
Pec: francesco.finelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Il terreno oggetto di accertamento e stima di cui al presente Rapporto di Valutazione, deve essere considerato come parte integrante il Corpo A del Lotto 001 del Rapporto di Valutazione del 03.05.2021. In ragione di ciò, il presente Rapporto è da trattare come INTEGRATIVO.

1 Dati Catastali

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Categoria: Immobile agricolo
omissis

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 107, qualità Pascolo ARB, classe 2, superficie catastale 430 mq, reddito dominicale: € 0,29 - reddito agrario: € 0,11

2 Stato di possesso

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Valore complessivo intero p.lla 107: € 2.537,43

Essendo il presente Rapporto di Valutazione INTEGRATIVO al Rapporto del 03.05.2021, i valori complessivi stimati di ciascun Rapporto devono essere sommati tra loro per cui il valore complessivo totale del Lotto 001 risulta:

Valore complessivo intero p.lla 107: € 2.537,43

Valore complessivo intero stimato nel Rapporto del 03.05.2021: € 346.647,28

Lotto: 001 - Terreni

Valore complessivo intero: € 349.184,71

Beni in **Sassinoro (BN)**
Località/Frazione **Contrada Vignadonica**

Lotto: 001 - Terreni

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo.

Immobile agricolo sito in Sassinoro (BN) frazione: Contrada Vignadonica

Note: Il terreno censito al presente corpo è in contrada Vignadonica del territorio di Sassinoro a circa 1 km dal centro del paese percorrendo la strada provinciale SP53 in direzione NORD.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 107, qualità Pascolo ARB, classe 2, superficie catastale 430 mq, reddito dominicale: € 0,29 - reddito agrario: € 0,11

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6729.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con la p.lla 602, lato OVEST con la p.lla 108, lato SUD con la p.lla 125, lato EST con la p.lla 600.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene costituente il lotto è in Contrada Vignadonica in territorio del Comune di Sassinoro (BN) in una zona prevalentemente agricola che dista circa 1 km dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: area agricola con vincoli e limitazioni a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Terreno agricolo
agricolo sito in Sassinoro (BN),
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis iscritto/trascritto in data 22/06/2018 ai nn. 6807/5515.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in data 03/08/2007 ai nn. 11781/3243; Importo capitale: € 3.726.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DEPOSITO E PRESTITI contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in data 03/08/2007 ai nn. 11781/3242; Importo capitale: € 3.726.000,00.

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Terreno agricolo
Immobile agricolo sito in Sassinoro (BN),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: omissis dal 03/08/2007 ad oggi attuale proprietario. In forza di atto di compravendita; trascritto in data 03/08/2007, ai nn. 11779/6729.

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),

Numero pratica: Prot.n.2818

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2011 al n. di prot. 2818

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),

Numero pratica: Prot.n.3755

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/11/2015 al n. di prot. 3755

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),

Numero pratica: Prot.n.2016.0264088

Intestazione: omissis Tipo pratica:

Autorizzazione Sismica

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/04/2016 al n. di prot. 2016.0264088

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),

Numero pratica: Prot.n.2162

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Proroga fine lavori del Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/2014 al n. di prot. 2162

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

7.1 Conformità edilizia:

Immobile di tipo agricolo

Nessuna non conformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Sono state riscontrate presso l'UTC di Sassinoro alcune pratiche edilizie **TUTTE SCADUTE**. Infatti cronologicamente si riporta che sul terreno in esame, unitamente alla totalità dei terreni costituenti il lotto 001 del Rapporto di Valutazione del 03.05.2021, è stato rilasciato Permesso di Costruire in data

11.08.2011 in VARIANTE al vigente strumento urbanistico (si precisa che nell'atto sono riportate anche altre particelle non oggetto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto). Successivamente è stata presentata PROROGA in data 26.07.2014 nella quale il fine lavori è stato posticipato di anni 2. In data 05.11.2015 è stata presentata SCIA con precisazione che l'inizio lavori sarebbe stato previsto ad acquisizione del nulla osta sismico. L'autorizzazione sismica è pervenuta in data 18.04.2016. La scadenza della SCIA non è espressamente specificata (né dal testo unico né dalla legge 241/90). Tuttavia, avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a 3 anni. All'attualità, si ribadisce che le pratiche edilizie presentate sulla totalità dei terreni oggetto di accertamento, incluso quello di cui al presente Rapporto, sono **TUTTE SCADUTE**.

Dati precedenti relativi al corpo: A – Terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile di tipo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	n.43 del 16/12/2019
Zona omogenea:	E in area della tutela E1 - aree agricole con vincoli e limitazioni
Norme tecniche di attuazione:	Le aree di cui alla tutela E1 sono INEDIFICABILI .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

Descrizione: Immobile di tipo agricolo di cui al corpo A - Terreno agricolo

La particella censita al presente corpo ricade PER INTERO nell'ambito extraurbano, Zona Territoriale Omogenea E, in area della tutela "E1" - aree agricole con vincoli e limitazioni.

Le aree di cui alla tutela "E1" **SONO INEDIFICABILI**.

Pascolo con alberi è la destinazione culturale dell'area del fondo. Non si è rilevata la presenza di fabbricati rurali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **430,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno utilizzata nel calcolo fa riferimento alla relativa superficie indicata nelle visura catastale per tipo di coltura. Il prezzo è riferito al Valore Agricolo Medio per la classe produttiva 3, per cui si è attribuita una variazione della superficie commerciale del 5% in aumento/diminuzione per ciascun passaggio ad una classe produttiva migliore/peggiore rispetto a quella media secondo la seguente classificazione: classe 1 = +10%; classe 2 = +5%; classe 3 = VAM; classe 4 = -5%; classe 5 = -10%.

Il prezzo così reperito è stato considerato come valore minimo di mercato. Il valore massimo di mercato è stato attribuito al prezzo reperito nella precedente compravendita che ha riguardato lo stesso terreno. In definitiva il prezzo unitario utilizzato nel calcolo, è il valore medio tra il minimo ed il massimo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pascolo ARB cl.2	sup reale lorda	430,00	1,05	451,50
		430,00		451,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Sassinoro (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato dei terreni l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi soprattutto dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio (riferiti all'anno 2019) e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2020) pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Per il terreno costituente il lotto è stato considerato il Valore Agricolo Medio (VAM) relativo al tipo di coltura effettivamente riscontrata per la Regione Agraria n.1 - MATESE SUD ORIENTALE della provincia di Benevento per il Comune di Sassinoro.

Per il tipo di coltura del terreno in analisi, è stato riscontrato il seguente valore medio: Pascolo arborato 0,75 €/mq.

Altre fonti di informazione:

Il terreno in esame unitamente ai terreni costituenti il lotto 001 del Rapporto di Valutazione del 03.05.2021, sono stati tutti oggetto di compravendita con Atto a firma del Notaio Filippo Raucio del 27/07/2007 numero di repertorio 36052/11439. Detto Atto di Compravendita è stato reperito dal sottoscritto Esperto e dall'analisi dello stesso si evince che tutti i terreni sono stati oggetto di "vendita a corpo" ad un prezzo totale di € 600.000,00. Considerando l'estensione to-

tale di tutti i terreni (quello in esame e quelli riportati nel Rapporto del 03.05.2021), si desume che il prezzo di vendita degli stessi al mq è pari a circa € 10,5.

Partendo dal principio che ciascun immobile è uguale solo a se stesso, considerando che per i terreni agricoli il processo di svalutazione/apprezzamento nel corso del tempo sia meno soggetto a sensibili variazioni, valutati i valori reperiti e calcolati all'attualità per gli stessi terreni, nella presente stima, il prezzo di questa compravendita è stato preso in considerazione come valore massimo.

8.3 Valutazione corpo:

A - Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.537,43.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pascolo ARB cl.2	451,50	€ 5,62	€ 2.537,43
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.537,43
Valore corpo			€ 2.537,43
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.537,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.537,43

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – Terreno agricolo	agricolo	451,50	€ 2.537,43	€ 2.537,43

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:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.537,43
---	-------------------

Essendo il presente Rapporto di Valutazione INTEGRATIVO al Rapporto del 03.05.2021, i valori complessivi stimati di ciascun Rapporto devono essere sommati tra loro per cui il valore complessivo totale del Lotto 001 risulta:

Valore complessivo intero p.lla 107: € 2.537,43

Valore complessivo intero stimato nel Rapporto del 03.05.2021: € 346.647,28

Lotto: 001 - Terreni

Valore complessivo intero: € 349.184,71

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

In aggiunta alla documentazione inerente le formalità e le pratiche edilizie, già consegnata con il Rapporto di Valutazione del 03.05.2021, si allega alla presente in formato elettronico:

1. Visure catastali
2. Certificato di Destinazione Urbanistica
3. Comunicazioni inviate

Data generazione:
30-06-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Finelli
