

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Giuseppe Ferri**

contro:

N° Gen. Rep. **131/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 – Vigneto.
Lotto 002 – Uliveto.

Esperto alla stima: Ing. Gianpiero Marrone
Codice fiscale: MRRGPR71S10G494E
Partita IVA: 01799230626
Studio in: Via Pirandello snc - 82100 Benevento
Telefono: 0824313208
Email: marroneing@gmail.com
Pec: gianpiero.marrone@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036**Lotto:** 001 - Vigneto**Corpo:** A**Categoria:** agricolo

ta nata a Solopaca (BN) il ezione censuaria Solopaca-foglio 7, **particella 141**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 2090, reddito dominicale: € 37,38, reddito agrario: € 20,51, sezione censuaria Solopaca foglio 7, **particella 82**, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 3530, reddito dominicale: € 63,81, reddito agrario: € 34,64.

Bene: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036**Lotto:** 002 - Uliveto**Corpo:** A**Categoria:** agricolo

ta a Solopaca (BN) il ezione censuaria Solopaca-foglio 6, **particella 91**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 52, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,27; qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 5614, reddito dominicale: € 27,54, reddito agrario: € 17,40; qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,12; qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 51, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036**Lotto:** 001 - Vigneto**Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Bene:** Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036**Lotto:** 002 - Uliveto**Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036**Lotto:** 001 - Vigneto**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

Bene: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 002 - Uliveto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Vigneto

Corpo: A

Creditori Iscritti: Ferri Giuseppe

Bene: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 002 - Uliveto

Corpo: A

Creditori Iscritti: Ferri Giuseppe

5. Comproprietari

Beni: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Vigneto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 002 - Uliveto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Vigneto

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 002 - Uliveto

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Vigneto

Corpo: A



Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 002 - Uliveto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Vigneto

Valore complessivo intero: 46.770,00

Bene: Via Bebiana - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 002 - Uliveto

Valore complessivo intero: 38.964,00



Beni in **Solopaca (BN)**
Località/Frazione
Via Bebiana

Lotto: 001 - Vigneto

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.

agricolo sito in Via Bebiana (Nello stato di fatto le particelle di terreno, distinte catastalmente, sono unite e oggetto della stessa coltura a vigneto).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di a - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di nella - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: .ata a Solopaca (BN) i , sezione censuaria Solopaca, foglio 7, particella 141, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 2090, reddito dominicale: € 37,38, reddito agrario: € 20,51

Confini: Nord-Ovest con la P.Ila 82 della stessa proprietà con cui si fonde per formare un unico appezzamento, Sud-Est con Via Bebiana, Nord-Est con la P.Ila 225 di altra proprietà, Sud-Ovest con Via Ruttuni.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ualina nata a Solopaca (BN) i , sezione censuaria Solopaca, foglio 7, particella 82, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 3530, reddito dominicale: € 63,81, reddito agrario: € 34,64

Confini: Nord-Ovest con la P.Ila 156 di altra proprietà, a Sud-Est con la P.Ila 141 della stessa proprietà con cui si fonde per formare un unico appezzamento, Nord-Est con P.Ila 224 di altra proprietà, Sud-Ovest con Via Ruttuni.

Note: Nella stato di fatto le particelle di terreno sono unite e oggetto della stessa coltura a vigneto quindi esse dovranno essere fuse in un'unica particella catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le particelle di terreno costituiscono un unico appezzamento di terreno che è ubicato in Via Bebbiana del Comune di Solopaca (BN), a circa 3 km dal centro urbano. Tale strada è anche conosciuta come S.P.110 e rappresenta il tratto di collegamento tra la S.S.372 e la S.P. 335 in località Torello nel Comune di Melizzano (BN). La zona è oggi periferica rispetto ai centri urbani limitrofi ma è una zona agricola ove insistono numerose aziende agricole dedite principalmente alla coltivazione delle uve da vite, infatti Solopaca è uno dei comuni sanniti a forte ed antica tradizione vitivinicola, con presenza di diverse cantine sociali con una discreta quantità di bottiglie di vino prodotte. A tale tipologia di coltivazione, si associa anche quella degli uliveti che generano una produzione di olio in grado di soddisfare la domanda locale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Telesse Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Stabilimento termale.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Ferri Giuseppe contro _____ a; Derivante da: Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. 10845/8107.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: Nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente.

Indice di prestazione energetica: Non pertinente.

Note Indice di prestazione energetica: Non pertinente.



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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Avendo quale lasso temporale il ventennio antecedente ad oggi la piena proprietà, 1000/1000 sia della P.lla 141 che della P.lla 82 è in capo a **.....** (Catasto a Solopaca (BN) i')
 Fiscale:
 in virtù dell'atto a rogito del Notaio Pasquale Colella in data 03/04/1980, Rep. n° 38031, trascritto a Benevento il 9 aprile 1980 al n° 3494 Reg. Gen. ed al n° 3226 Reg. Part..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

7.1 Conformità edilizia:

Non pertinente.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	En "Zona Agricola Normale".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le particelle costituenti l'appezzamento ricadono in Zona En "Zona agricola normale, mentre ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno esse ricadono in Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa) il che, ai sensi dell'art. 5 delle NTA dello stesso, che richiamale limitazioni di cui all'art. 3, sono inedificabili.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

L'appezzamento di terreno è costituito da due particelle di terreno, la 141 e la 82, che sono tra loro fisicamente unite a formare un unico appezzamento. La coltura in atto è vigneto a filari con paletti in cemento vibrocompresso. L'andamento del terreno è pressochè pianeggiante e non presenta ombreggiamenti. L'accesso all'appezzamento può avvenire direttamente dalle strade pubbliche Via Bebiana e Via Ruttuni. Ai sensi del PRG vigente nel Comune di Solopaca entrambe le particelle costituenti l'appezzamento ricadono in Zona En "Zona agricola normale, mentre ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno esse ricadono in Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa) il che implica la non edificabilità.

1. P.Ila 141**Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di **proprietà piena** - **Piena proprietà**Cod. Fiscale: **XXXXXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. P.Ila 82**Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di **proprietà piena** - **ena proprietà**Cod. Fiscale: **XXXXXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.620,00**

il terreno risulta di forma pressochè rettangolare ed orografia pianeggiante

Colture arboree vigneto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Nessuno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	5.620,00	1,00	5.620,00
		5.620,00		5.620,00



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

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità, della coltivazione in atto, della destinazione urbanistica e dei vincoli di tipo urbanistico e ambientale, nonché della conseguente suscettività edificatoria, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale che caratterizzano l'attuale momento storico (guerra, alta inflazione ecc.) che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Solopaca;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Benevento e Telese Terme. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 10,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.200,00.

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità, della coltivazione in atto, della destinazione urbanistica e dei vincoli di tipo urbanistico e ambientale, nonché della conseguente suscettività edificatoria, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. L'appezzamento di terreno è costituito da due particelle di terreno, la 141 e la 82, che sono tra loro fisicamente unite a formare un unico appezzamento. La coltura in atto è vigneto a filari con paletti in cemento vibrocompresso. L'andamento del terreno è pressochè pianeggiante e non presenta ombreggiamenti. L'accesso all'appezzamento può avvenire direttamente dalle strade pubbliche Via Bebiana e Via Ruttuni. Ai sensi del PRG vigente nel Comune di Solopaca entrambe le particelle costituenti l'appezzamento ricadono in Zona En "Zona agricola normale, mentre ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno esse ricadono in Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa) il che implica la non edificabilità. Per esprimere il giudizio di stima, si



è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all’attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un’indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale che caratterizzano l’attuale momento storico (guerra, alta inflazione ecc.) che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell’ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, si ritiene di assegnare alla piena proprietà del terreno con accesso diretto dalla Via Bebianca e dalla Via Ruttuni, descritto nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all’ispezione peritale, tenuto conto dell’assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	5.620,00	€ 10,00	€ 56.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.200,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	5.620,00	€ 56.200,00	€ 56.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.430,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
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:	€ 46.770,00
---	-------------



Beni in Solopaca (BN)
Località/Frazione
Via Bebiana

Lotto: 002 - Uliveto

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.

agricolo sito in Via Bebiana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ulivina nata a Solopaca (BN) il _____ sezione censuaria Solopaca, foglio 6, particella 91, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 52, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,27; qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 5614, reddito dominicale: € 27,54, reddito agrario: € 17,40; qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,12, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 51, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03.

Confini: Nord con la P.IIIa 86 di altra proprietà, Sud con P.IIIa 327 di altra proprietà, Est con la P.IIIa 186 di altra proprietà, Ovest per due lati con P.IIIa 87 di altra proprietà e con P.IIIe 88 e 90 entrambe di altra proprietà.

Note: Nello stato di fatto la coltura è uliveto e non anche seminativo, vigneto e pascolo come riportato nella visura catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La particella di terreno è ubicata in Via Bebiana del Comune di Solopaca (BN), a circa 3 km dal centro urbano. Tale strada è anche conosciuta come S.P.110 e rappresenta il tratto di collegamento tra la S.S.372 e la S.P. 335 in località Torello nel Comune di Melizzano (BN). La zona è oggi periferica rispetto ai centri urbani limitrofi ma è una zona agricola ove insistono numerose aziende agricole dedite principalmente alla coltivazione delle uve da vite, infatti Solopaca è uno dei comuni sanniti a forte ed antica tradizione vitivinicola, con presenza di diverse cantine sociali con una discreta quantità di bottiglie di vino prodotte. A tale tipologia di coltivazione, si associa anche quella degli uliveti che generano una produzione di olio in grado di soddisfare la domanda locale.



Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Telese Terme.
Attrazioni paesaggistiche: Stabilimento Termale.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Ferri Giuseppe contro [redacted] ia; Derivante da: Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. 10845/8107.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non pertinente.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinente.
Millesimi di proprietà: Non pertinente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.
Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente.
Indice di prestazione energetica: Non pertinente.
Note Indice di prestazione energetica: Non pertinente.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.
Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Avendo quale lasso temporale il ventennio antecedente ad oggi, la piena proprietà, 1000/1000 della P.Illa 91 è in capo a [redacted] ina nata a Solopaca (BN) il [redacted] Cod. Fiscale: [redacted] in virtù dell'atto a rogito del Notaio Pasquale Colella in data 03/04/1980, Rep. n° 38031, trascritto a Benevento il 9 aprile 1980 al n° 3494 Reg. Gen. ed al n° 3226 Reg. Part..



7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

7.1 Conformità edilizia:

Non pertinente.

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	En "Zona Agricola Normale".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La particella costituente l'appezzamento ricade in Zona En "Zona agricola normale", mentre ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno essa ricade in Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa) il che, ai sensi dell'art. 5 delle NTA dello stesso, che richiama le limitazioni di cui all'art. 3, è inedificabile.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: agricolo di cui al punto A

L'appezzamento di terreno è costituito dalla particella catastale 91 su cui insiste un uliveto costituito da circa 110 piante. L'andamento del terreno è pressoché pianeggiante e non presenta ombreggiamenti. L'accesso all'appezzamento avviene attraverso un tratto di strada sterrata lungo circa 60 m, ricavata sul confine dei fondi per eliminare l'originaria interclusione degli stessi e quindi privata ed appartenente ai vari fondi confinanti, che si dirama dalla strada comunale Via Bebiana. Ai sensi del PRG vigente nel Comune di Solopaca la particella costituente l'appezzamento ricade in Zona En "Zona agricola normale, mentre ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno essa ricade in Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa) il che implica la non edificabilità.



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

I- Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.730,00**

il terreno risulta di forma elle ed orografia pianeggiante

Colture arboree oliveto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	5.730,00	1,00	5.730,00
		5.730,00		5.730,00

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

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità, della coltivazione in atto, della destinazione urbanistica e dei vincoli di tipo urbanistico e ambientale, nonché della conseguente suscettività edificatoria, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale che caratterizzano l'attuale momento storico (guerra, alta inflazione ecc.) che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Solopaca;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Benevento e Telesse Terme. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 8,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.840,00.

Nella valutazione del bene immobile in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'accessibilità, della coltivazione in atto, della destinazione urbanistica e dei vincoli di tipo urbanistico e ambientale, nonché della conseguente suscettività edificatoria, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. L'appezzamento di terreno è costituito dalla particella catastale 91 su cui insiste un oliveto costituito da circa 110 piante. L'andamento del terreno è pressoché pianeggiante e non presenta ombreggiamenti. L'accesso all'appezzamento avviene attraverso un tratto di strada sterrata lungo circa 60 m, ricavata sul confine dei fondi per eliminare l'originaria interclusione degli stessi e quindi privata ed appartenente ai vari fondi confinanti, che si dirama dalla strada comunale Via Bebiiana. Ai sensi del PRG vigente nel Comune di Solopaca entrambe le particelle costituenti l'appezzamento ricadono in Zona En "Zona agricola normale, mentre ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di frana dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno esse ricadono in Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa) il che implica la non edificabilità. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale che caratterizzano l'attuale momento storico (guerra, alta inflazione ecc.) che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona.
- Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, si ritiene di assegnare alla piena proprietà del terreno con accesso da un tratto di strada sterrata lungo circa 60 m, ricavata sul confine dei fondi per eliminare l'originaria interclusione degli stessi e quindi privata ed appartenente ai vari fondi confinanti, che si dirama dalla strada comunale Via Bebiiana, descritto nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agricola	5.730,00	€ 8,00	€ 45.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.840,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.840,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	5.730,00	€ 45.840,00	€ 45.840,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.876,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.464,00
---	--------------------

9. ALLEGATI ALLA PERIZIA**9.1 Allegati generali**

- 1) RGE_131_2020_Nomina del CTU.
- 2) RGE_131_2020_Verbaie accesso del 25/10/2022.
- 3) RGE_131_2020_Certificato Destinazione Urbanistica.

9.2 Allegati al Lotto 001

- 4) RGE_131_2020_Estratto di mappa P_IIe 141-82 e Visura Storica.
- 5) RGE_131_2020_Ortofoto P_IIe 141 e 82.
- 6) RGE_131_2020_Documentazione fotografica Lotto 1.

9.3 Allegati al Lotto 002

- 7) RGE_131_2020_Estratto di mappa P_IIa 91 e Visura Storica.
- 8) RGE_131_2020_Ortofoto P_IIa 91.
- 9) RGE_131_2020_Documentazione fotografica Lotto 2.

Benevento, 3 dicembre 2022

L'Esperto alla stima
Ing. Gianpiero Marrone

