

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

promossa da: 

contro: 



N° Gen. Rep. **87/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022 ore 10:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Sebastian Limata  
**Codice fiscale:** LMTSST86A02A783M  
**Email:** sebastianlimata@yahoo.it  
**Pec:** s.limata@conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** San Donato - san Donato - Apice (BN) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** industriale

sezione censuaria apicefoglio 41, particella 304, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 4000, reddito dominicale: € 32.02, reddito agrario: € 18.59.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** San Donato - san Donato - Apice (BN) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** San Donato - san Donato - Apice (BN) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** San Donato - san Donato - Apice (BN) - 82021

**Lotto:** 001

reditoriiscritti\_sub1\_sub1\_sub1;block=end]

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** San Donato - san Donato - Apice (BN) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: nicola scolese

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** San Donato - san Donato - Apice (BN) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** San Donato - san Donato - Apice (BN) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** San Donato - san Donato - Apice (BN) - 82021

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** -60.000,00

Beni in **Apice (BN)**  
Località/Frazione **san Donato**  
San Donato

**Lotto: 001**

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 - come da allegato (visura catastale) la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**industriale sito in Apice (BN) CAP: 82021 frazione: san donato, san donato**

Note: il terreno ha un' estensione di 4000 mq

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: nato a [redacted] il

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: nata a [redacted] il

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: nato a [redacted] il

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria apice, foglio 41, particella 304, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 4000, reddito dominicale: € 32.02, reddito agrario: € 18.59

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 30/09/1994 in atti dal 30/09/1994 (n. 4185.1/1994)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 333/1000

Confini: a sud p.lla 314 a ovest viabilità comunale, a nord p.lla 490 a et p.lla 103

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: FRAZIONAMENTO del 16/10/2001

Pratica n. 253442 in atti dal 16/10/2001 (n.253442.1/2001)

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

la superficie in oggetto è edificabile come da allegato, che i lavori previsti alla concessione edilizia n. 1614 del 24.08.2001 non hanno mai avuto inizio, il lotto è in zona periferica al comune di Apice, precisamente a sud del centro urbano in una zona agricola con alcune attività semi industriali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: disponibilità fibra ottica.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** apice vecchia.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 1614 del 24.08.2001

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riguardanti costruzione opificio stabilimento industriale, mai realizzato

Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 28/05/2001 al n. di prot. 1614  
 Rilascio in data 10/09/2001 al n. di prot. 1614  
 NOTE: il fondo risulta privo di fabbricati.

**7.1 Conformità edilizia:****industriale**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: lavori previsti alla concessione edilizia n. 1614 del 24.08.2001 non hanno mai avuto inizio.

**7.2 Conformità urbanistica:****industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	superficie minima del lotto 600 mq
Rapporto di copertura:	2/3 ovvero 0.66
Altezza massima ammessa:	11.50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	il 20% della volumetria complessiva può essere destinata a residenza di servizio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	l'area non è sottoposta a vincoli paesaggistici e ambientali; non è sottoposta a vincolo idrogeologico

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Terreno pianeggiante dalla forma rettangolare, risulta possibilità edificatoria, terreno dall'estensione di 4000 mq classificato come seminativo ma sono presenti ulivi incolti, insieme ad erbacce come infestanti anche con relativo pericolo di incendio.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/3 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: nato a [redacted]

Eventuali comproprietari:

nicola scolese

**2. Quota e tipologia del diritto**1/3 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: nata a [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**1/3 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: nato a [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

il terreno risulta di forma trapezoidale quasi rettangolare

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie non presenti

Colture erbacee infestanti

Colture arboree ulivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: abbandonato

**Impianti:****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

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

Il criterio di stima adottato per la valutazione del prezzo dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha

operato nell'ambito economico dello scambio come avviene in qualsiasi trattativa di mercato; ovvero l'incontro tra domanda e offerta.

Il valore di mercato di un bene, quindi, in un determinato tempo e luogo che ne determina il prezzo finale, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

Nel caso specifico del fondo de quo, considerato uliveto abbandonato con presenza di infestanti, ma con licenza edilizia per opificio, il prezzo di mercato non è da considerare per terreno agricolo e di conseguenza non possono essere utilizzati VAM e nemmeno i dati OMI in quanto non è presente nessun fabbricato.

La stima viene effettuata quindi, per aree edificabili.

Il prezzo di mercato di un immobile varia a seconda della forma di mercato ove l'unità immobiliare è collocata, a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di gruppi di offerta e di domanda, di localizzazione e di periodo di mercato. L'analisi del mercato immobiliare costituisce una fase del processo estimativo che conduce al giudizio di stima, pertanto, è necessario identificare e analizzare il sub-mercato reale ove ricade l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata fatta utilizzando il procedimento per comparazione diretta con beni, ad esso similari, cioè appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi (tra i sei e i dodici mesi precedenti) al periodo cui fa riferimento la valutazione effettuata dallo scrivente. Si sono eseguite delle ricerche mirate anche presso operatori del settore immobiliare della zona e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche (Consulente immobiliare – Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio) al fine di individuare il valore di mercato. Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale dove per superficie commerciale si intende la superficie totale del terreno.

La domanda delle aree edificabili è direttamente proporzionale all'incremento demografico e al benessere sociale, considerato che una volta edificati i suoli non sono riproducibili ma in continuo esaurimento il mercato è caratterizzato dall'offerta rigida.

Le aggiunte e detrazioni in questo caso, sono rappresentate da recinzioni, muretti perimetrali, opere esistenti oppure se vi sono tare di terreni inutilizzabili.

Considerato che il bene si trova in condizioni di ordinarietà e che per beni simili, in quella zona, viene attribuito un prezzo di 13€ a mq, considerata la presenza di ulivi (caratteristica intrinseca) si aggiungono 2 € a mq per un totale di 15€ a mq.

Considerato che la superficie totale, con assenza di tare, in condizioni di ordinarietà con i beni simili ha l'estensione di 4000 mq; viene moltiplicato il valore di 15 € x 4000 mq per un totale di 60.000 €

Il valore unitario attribuito all'unità immobiliare, riferito al mq di superficie commerciale, è di € 15,00.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento ;

Uffici del registro di Benevento ;

Ufficio tecnico di Apice;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare di Benevento;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 15;

Altre fonti di informazione: riviste del settore, siti specifici riguardati l'estimo generale, MANUALE DI ESTIMO NORMATIVA DI BASE. MATEMATICA FINANZIARIA. ESTIMO GENERALE, CIVILE, RURALE, LEGALE, AMBIENTALE E CATASTALE (Stefano Amicabile).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. industriale

il criterio di stima adottato è la stima monoparametrica. Viene stabilito un prezzo a metro quadrato moltiplicato i metri quadrai del fondo. Considerato che è classificato come seminativo ma all'interno sono presenti ulivi in pena produzione anche se carenti di potatura e manutenzione ordinaria e straordinaria, viene aggiunta una percentuale di valore del 20%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 60.000,00
Valore complessivo intero			€ 60.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	industriale	0,00	€ 60.000,00	€ 0,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene anche essendo rappresentato da una sola particella, non è opportuna divisione considerata la limitata superficie.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € -60.000,00

Data generazione:  
24-10-2022

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr.mo Sebastian Limata

Si allegano ortofoto nelle pagine successive



