

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PROPRIETARIO

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Fabbricato sito in Cautano:

- Fg. 11 p.lla 695 sub. 02;

Terreni siti in Cautano:

- Fg. 07 p.lla 382;
- Fg. 07 p.lla 386;
- Fg. 07 p.lla 388;
- Fg. 11 p.lla 702;
- Fg. 11 p.lla 705;

PROPRIETARI

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Terreni siti in Cautano:

- Fg. 15 p.lla 436;
- Fg. 15 p.lla 746;
- Fg. 15 p.lla 747;
- Fg. 15 p.lla 748;
- Fg. 15 p.lla 749;
- Fg. 15 p.lla 750;
-



Il sottoscritto Perito Stefano Moretti iscritto all'Albo professionale dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Chieti al n. 565 dal 1996 su incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Michele Cuoco, redige la relazione tecnico-estimativa dei beni sotto indicati:

PROPRIETARIO

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Fabbricato sito in Cautano:

- Fg. 11 p.IIa 695 sub. 02;

Terreni siti in Cautano:

- Fg. 07 p.IIa 382;
- Fg. 07 p.IIa 386;
- Fg. 07 p.IIa 388;
- Fg. 11 p.IIa 702;
- Fg. 11 p.IIa 705;

PROPRIETARI

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Terreni siti in Cautano:

- Fg. 15 p.IIa 436;
- Fg. 15 p.IIa 746;
- Fg. 15 p.IIa 747;
- Fg. 15 p.IIa 748;
- Fg. 15 p.IIa 749;
- Fg. 15 p.IIa 750;



PREMESSA

I Signori:

nato a

C.F:

proprietario dei terreni, identificati al Catasto Terreni al Foglio 15 mappali n. 436, 746, 747, 748, 749 e 750, giusto:

- a) strumento pubblico (atto pubblico) del 12/01/2007 – trascritto il 18/01/2007 al numero 816/548 - Repertorio n.: 18644 - Rogante: Sandra Sabatelli - Sede: Vitulano – da potere Procaccini Angelo.

Il Signor:

nato a

C.F:

proprietario del fabbricato, identificato al Catasto Urbano al Foglio 11 mappale n. 695 sub. 2 e i terreni, identificati al Catasto Terreni al Foglio 11 mappali n. 702 e 705, giusto:

- b) strumento pubblico (atto di donazione) del 07/04/2000 – trascritto il 14/04/200 al numero 4029/3442 - Repertorio n.: 10002 - Rogante: Sandra Sabatelli - Sede: Vitulano – da potere .

proprietario dei terreni, identificati al Catasto Terreni al Foglio 07 mappali n. 386, 386 e 388,

giusto:

- c) strumento pubblico (atto di donazione) del 06/05/1997 – trascritto il 09/05/1997 al numero 4277/3774 - Repertorio n.: 6837 - Rogante: Sandra Sabatelli - Sede: Vitulano – da potere .

A seguito dell'incarico affidatomi dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Cuoco, giusta nomina n. 73/2019 R.G.E. del 04.07.2021, per la presentazione di una stima dell'Immobile e dei terreni sito nel Comune di Cautano (BN), dopo aver



eseguito gli opportuni sopralluoghi ed i necessari accertamenti presso gli Uffici Comunali e gli Uffici del Territorio redigo la presente perizia di stima.

PERIZIA DI STIMA FABBRICATO E TERRENI ADIACENTI

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati e terreni come segue:

Comune: CAUTANO (Codice: C359)

Provincia: Benevento

Toponomastica: Strada Provinciale Cautano - Frasso

piano: T - 1

Dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	695	2	VIA PROVINCIALE CAUTANO-FRASSO n. SNC Piano T-1		A02	05	10 vani	R.Euro:852,15

Al Catasto Terreni la particella 695 del Foglio 11, ha qualità Ente Urbano di mq 828,00.

Intestatari:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
		Proprietà'	1000/1000	

I Terreni sono identificati al Catasto come segue:

Comune: CAUTANO (Codice: C359)

Provincia: Benevento

Toponomastica: Strada Provinciale Cautano - Frasso

Dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
11	702		ULIVETO	2	0	7	20	Euro: 1,86	Euro: 2,05	



Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
11	705		SEMIN ARBOR	2	0	1	50	Euro: 1,12	Euro: 0,77	

Intestatari:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		Proprietà	1000/1000	

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

In base al **PIANO URBANISTICO COMUNALE** vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i beni innanzi elencati sono le seguenti:

- Zona E2 di 2° grado, Aree di tutela e Valorizzazione Mirata.

Alle zone elementare del tipo E (E1, E2, E3, E4) si applicano le disposizioni riportate negli articoli 20.1 e 20.5. Alle zone E2, E3, E4 si applicano le prescrizioni del comma 4 del precedente articolo 11. Nella carta dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali firmata dall'agronomo sono riportate le destinazioni colturali in atto, individuate secondo il carattere prevalente della coltura. All'interno di ciascuna zona colturale, può non esserci, completa corrispondenza tra colture in atto e destinazione colturale individuate nella carta dell'uso agricolo. In questo caso, la disposizione di cui al punto 1.2, comma 2 Titolo II relativo alle direttive della LR 14 del 1982 va interpretato che, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, l'indice di fabbricabilità fondiaria va determinato in base al tipo di coltura realmente esistente sul fondo, ancorché diversa dal tipo colturale individuato nelle tavole della carta dell'uso. La coltura realmente esistente sul fondo agricolo deve risultare da idonea certificazione (anche con perizia agronomica) da presentare all'atto della richiesta del titolo edilizio.

Nelle zone agricole (E1, E2, E3, E4) l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato tranne diverse disposizioni contenute nei successivi articoli in ragione delle norme vigenti del PTP (e le distinte zone) e del Piano Parco:

- Aree boschive, pascolive e incolte - 0,003 mc / mq;
- Aree seminate ed a frutteto - 0,03 mc / mq;



- Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari. Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq (pari cioè alla quota residenziale e quella pertinenziale fino a concorrere a 0,10 mc/mq); altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti: - indice di copertura 0,05; - minima distanza dai confini mt. 20 (tranne diverse disposizioni contenute nei successivi articoli). È prescritto il piano di sviluppo aziendale. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Con la prescrizione che il limite di 500 mc della disposizione regionale è comprensivo dell'asservimento e della suscettività edificatoria del lotto. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell' area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole (E1, E2, E3, E4) la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell' esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (articoli. 2135 e 2083 del codice civile, del codice civile).



Gli immobili esistenti nelle zone E (E1, E2, E3, E4) con destinazione regolarmente assentita produttiva, turistico- ricettiva, artigianale, attività ricettive extralberghiere (D2.4), e simili assumono destinazione D.

Su tali immobili possono eseguirsi interventi edilizi di MO, MS, RC, RE (leggera e pesante) con incremento della SUL esistente del 25% nel rispetto delle norme del PTP e delle distanze dai confini e dalle strade fissate dal PUC. L'incremento della SUL esistente può avvenire attraverso ampliamenti o sopraelevazioni.

Le aree E2 sono edificabili con prescrizioni. Contengono le aree dell'articolo 11 (zona B e C del Parco, zona CI e CP del PTP). Modalità d'intervento: Intervento diretto. Funzioni (art. 7), edifici esistenti e nuovi edifici: B4, B5, B6, B7, D1, D2 (tranne D2.1) Categorie d'intervento (art. 7): MO, MS, RC, RE (a parità di volume per migliore inserimento paesistico articolo 13 e 14 del PTP). Immobili esistenti: o Incremento del 10% SUL esistente (aree CI) per adeguamento igienico funzionale, funzioni D2.4, D2.5 di cui all'articolo 7. o Ampliamenti (IF = 0,03 mc/mq) per adeguamento igienico funzionale, funzioni D1.1, D1.2 di cui all'articolo 7. HE = 6 m. (alla linea di gronda) DE = 10 m.; DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della classificazione della strada (Delibera GC 409 del 21/09/96). DC = 5 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza). Non sono ammessi allevamenti zootecnici tranne quelli di cui all'articolo 7, punto D1.2).

In base al **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO II MASSICCIO DEL TABURNO**, le prescrizioni riguardanti l'immobile sono le seguenti:

- Zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.).

Descrizione dei caratteri paesaggistici La zona comprende aree agricole con presenza di boschi, cespugliati ed incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per: - le visuali privilegiate delle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del Massiccio; - andamento naturale del terreno, caratteristiche formali e cromatiche della vegetazione spontanea, nonché per l'equilibrio estetico nei segni attività antropica quali terrazzamenti, sentieri,



dimensioni e forma degli appezzamenti, colore e disposizione delle colture; I confini della zona sopra descritta sono individuati nelle tavole di zonizzazione. 2. Norme di tutela La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata, dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.). 3. Divieti e limitazioni Nella zona sono VIETATI i seguenti interventi: - incremento del volumi esistenti con esclusione degli interventi consentiti al successivo punto 4 del presente articolo; - apertura di nuove cave; - prosecuzione della coltivazione di cave; - realizzazione di impianti di discarica di rifiuti solidi urbani; - alterazione dell'andamento naturale del terreno con esclusione delle aree agricole; - trasformazione colturale dei pascoli; - trasformazione di colture arboree in seminativo; - l'espianto degli oliveti; - la trasformazione di boschi cedui in colture arboree da frutto. 4. Interventi ammissibili Nella zona sono AMMESSI i seguenti interventi, fatte salve le norme e disposizioni di cui agli artt. 9, 11 del Titolo I della presente normativa: - opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportino alterazione dell'andamento naturale dei terreni, realizzazione di muri di sostegno, taglio di alberi; eventuali manufatti esclusivamente destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi non dovranno superare il limite imposto dalla vigente normativa in materia; - realizzazione di aree di parcheggio che non comporti livellamenti di terreno, muri di sostegno e taglio di alberi; - opere di adeguamento delle infrastrutture di servizio a rete, delle antenne radio e ripetitori televisivi esistenti; - ristrutturazione edilizia anche integrale degli edifici esistenti, a parità di volume e con le limitazioni di cui al punto 6 e 7 dell'art. 6, finalizzati al migliore inserimento paesistico, da ottenere attraverso la nuova composizione volumetrica e tipologica, che preveda in ogni caso il contenimento delle altezze nei limiti di mt. 7.50 dal piano di campagna all'imposta della copertura a tetto. In caso di suolo in declivio, i predetti limiti sono apportati alla quota media del declivio stesso; - adeguamento igienico funzionale e abitativo, anche attraverso ampliamento, delle case esistenti, con esclusione degli edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui alle lettere b) e c) dell'art. 139 del D.L.vo 490/99. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-funzionale e abitativo delle case potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa alle condizioni previste dalla vigente normativa regionale in



materia; - adeguamento funzionale delle pertinenze agricole e degli impianti per attività produttive, anche attraverso ampliamento delle volumetrie alle condizioni previste dalla vigente normativa regionale in materia; - realizzazione di case rurali e relative pertinenze agricole, di impianti per attività produttive, i cui volumi non dovranno superare gli indici previsti dalle leggi regionali di settore; - adeguamento impiantistico e funzionale anche attraverso ampliamento fino al 10% della volumetria esistente, negli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici o complessi di edifici destinati, ovvero da destinare, ad attività turistico ricettiva o agriturismo.

In base al **PIANO REGOLATORE GENERALE**, le prescrizioni riguardanti l'immobile sono le seguenti:

- Zone agricole semplici di conservazione integrale (E5).

Le zone, caratterizzate da produzione tradizionale sotto l'aspetto del pregio agricolo, rientrano nella zona C.I. del vigente Piano Territoriale Paesistico. Tutte le disposizioni normative di detto Piano relative alla zona C.I. devono pertanto intendersi puntualmente trascritte nel presente articolo. I singolari caratteri di pregio ambientale delle dette zone e la conseguente esigenza di rigorosa salvaguardia impongono la totale inedificabilità di esse. E' consentito, tuttavia, l'uso degli indici di fabbricabilità fondiaria tanto residenziale, quanto per annessi agricoli da utilizzare in altra zona mediante l'accorpamento di lotti anche non contigui, secondo i valori rispettivi assegnati per la zona agricola semplice e rada (rispettivamente 0,03 mc/ mq. e 0,01 mc/mq).

Gli immobili e i terreni ricadono tutti fuori dal Centro Abitato;

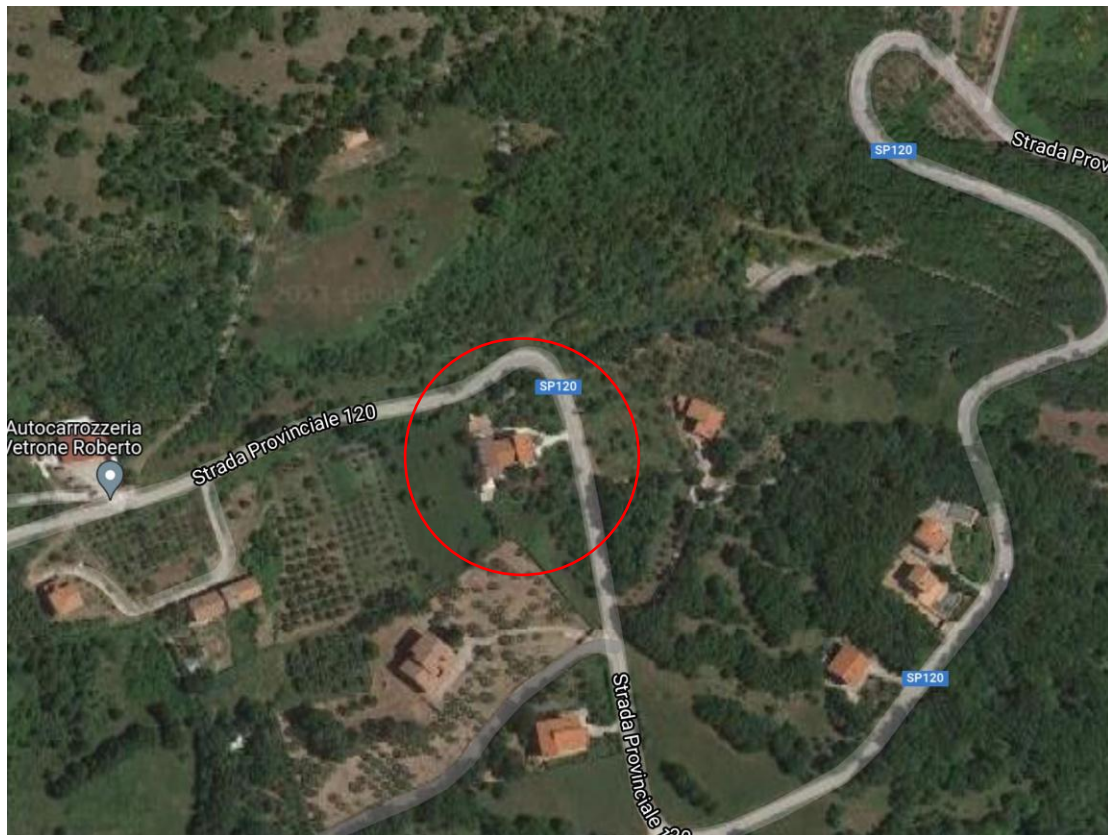
L'immobile è privo dell'attestazione di certificazione energetica (A.P.E.);

Non è stata reperita alcuna documentazione Urbanistica.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE



Tali strumenti di pianificazione territoriale possono prevedere delle ulteriori prescrizioni o vincoli non presenti negli strumenti urbanistici comunali.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente è sito alla Strada Provinciale Cautano – Frasso snc.

E' identificato catastalmente con il mappale 695 foglio 11 subalterno 02, ed è costituito da un piano terra ad uso promiscuo, in parte abitativo e con la restante parte adibita a deposito, forno, legnaia e pollaio, mentre il piano primo totalmente ad uso abitativo, con solai in latero cemento e murature in tufo, delle superficie lorda totale tra piano terra e primo di circa mq 330,00. La parte abitativa al piano terra è composta da cucina centrale e servizi igienici con disimpegno di collegamento alla parte uso deposito, mentre il piano primo è totalmente ad uso abitativo con camere da letto disimpegno e wc. I due piani sono collegati tra loro ad una ampia scala a due rampe.



L'immobile sempre identificato con il mappale 695 è costituito inoltre da un corpo di fabbrica posteriore adibito a garage e deposito, della superficie lorda di circa mq 53,00, confinante con strada pubblica laterale a Via Card. De Lai.

Il tutto si presenta in discreto stato di conservazione. La facciata a est di detto fabbricato è in aderenza al subalterno adiacente non di proprietà identificato col subalterno 01, mentre le altre facciate sono rivolte su corte esclusiva interna, perimetrata da recinzione in muratura e rete metallica, con apertura su terreno circostanti, Strada Provinciale Cautano - Frasso.

In quanto alle caratteristiche estrinseche, si rileva che l'immobile è ubicato in zona periferica.

L'analisi dei servizi presenti ha evidenziato, oltre alla non facilità ed accessibilità determinata dal reticolo viario, alla non presenza di importanti dotazioni infrastrutturali, mentre l'intorno risulta non ben servito da mezzi pubblici di superficie.

In quanto alle prospettive di evoluzione del mercato immobiliare, la zona in cui ricade il bene risulta poco appetibile tale da far ritenere un basso grado di commerciabilità del bene.

Di seguito la planimetria catastale dell'immobile, dalla quale si evince la distribuzione interna e la corrispondenza biunivoca con lo stato dei luoghi.



Caratteristiche costruttive e dotazione impiantistica

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di che trattasi si collocano ad un livello qualitativo medio, il che potrebbe giustificare in sede di valutazione valori medi ai parametri di riferimento rilevati dall'indagine di mercato.

In particolare sussistono alcuni elementi costruttivi quali:

Struttura portante in muratura;

Prospetti con forometria regolare e con ringhiera del balcone centrale in ferro semplice;

Serramenti in legno in medio stato di conservazione e manutenzione, muniti di contro sportelli esterni;

Pavimentazione prevalente in gres ceramico e/o materiale simile;

Pavimentazioni esterne in pietra naturale e battuto in cemento;

Porte interne in legno;

Impianto di climatizzazione invernale a termosifone;

L'immobile, nel suo complesso, è fornito della seguente dotazione impiantistica:

Ascensore;

Impianto di fognatura del tipo con fossa;

Impianto di riscaldamento;

Impianto elettrico;

Impianto idro-sanitario;

Impianto telefonico.

Confini ed ubicazione

Il lotto sul quale insiste l'immobile confina comprensivo delle particelle ai terreni 702 e 705:

A Nord con la Strada Provinciale Cautano – Frasso e la particella 941;

A Ovest con la particella 650;

A Sud col la particella 650;

A Est col le particelle 941, 703 e la Strada Provinciale Cautano – Frasso da cui si accede ai fondi oggetto della presente.



Estratto di mappa N.C.T. e visure catastali allegati in appendice alla presente relazione.

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione, e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento (Zona Agricola Comune di Cautano).

E' opportuno precisare che, come già riportato in precedenza che il complesso edilizio è caratterizzato da una non comune dotazione impiantistica, grado di finitura e qualità dei materiali impiegati, e pertanto le indagini di mercato condotte nella zona non hanno permesso l'acquisizione di un numero di dati sufficienti (prezzi delle compravendite) riferiti ad immobili comparabili con quello in argomento.

Pertanto, in relazione a ciò, si è ritenuto di utilizzare per la comparazione anche i dati emersi dalle indagini effettuate nella zona omogenea di Cautano (BN) denominata "R1", dove è stato possibile acquisire valori di compravendite con minimi e massimi riferiti ad immobili che, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e qualità dei materiali, possano essere confrontati con il fabbricato in questione.

Criterio di stima sintetico-comparativo




Come riportato al paragrafo precedente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- all'interno del territorio di Cautano (BN);
- nella zona omogenea di Cautano (BN) – Extraurbana/Zona Agricola
- con riferimento ad immobili con destinazione abitazioni civili.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Benevento - I° semestre 2021.

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **CAUTANO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA - S.P. FRASSO-CAUTANO, CONTRADA MAIONE, CONTRADA LORETO**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

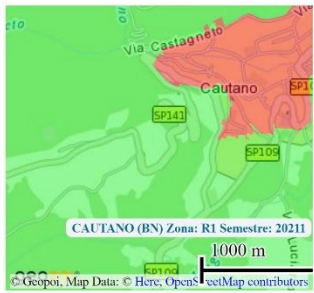

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	840	L	2,9	4,2	N
Ville e Villini	Normale	940	1200	L	4,2	5,6	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Determinazione del Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire al complesso edilizio in parola, i valori ottenuti dall'indagine di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione.



Ritenuto opportuno prendere in considerazione il valore più basso nell'indagine di mercato, si ha:

Per Abitazioni Civili in Normale stato di conservazione Valore di Mercato **680,00**

€/mq

Si evidenzia il fatto che il valore unitario così determinato e quantificato in €/mq 680,00 è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Cautano (BN) per le utilizzazioni di tipo abitativo (o tipologie assimilabili) e ciò anche in relazione alla contrazione del mercato attuale per effetto della crisi in atto.

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, ed alla "singolarità" del complesso in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la consistenza in precedenza determinata in complessivi mq. 330,00, si ottiene il più probabile valore di mercato ad **€ 224.400,00**.

Il prezzo a cui si fa riferimento è comprensivo di tutta il fabbricato oggetto della presente comprensivo dei due terreni identificati al numero 702 e 705 adiacenti.

PERIZIA DI STIMA TERRENI

I terreni sono identificati al Catasto come segue:

Comune: CAUTANO (Codice: C359)

Provincia: Benevento

Dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
15	436		BOSCO CEDUO	3	0	2	0	Euro: 0,10	Euro: 0,02	0004863

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
15	746		SEMINATIVO	4	0	18	54	Euro: 2,39	Euro: 4,31	

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
15	747		SEMINATIVO	4	0	1	50	Euro: 0,19	Euro: 0,35	

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
15	748		SEMINATIVO	4	0	1	72	Euro: 0,22	Euro: 0,40	



Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
15	749		SEMINATIVO	4	0	1	7	Euro: 0,14	Euro: 0,25	

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
15	750		SEMINATIVO	4	0	0	25	Euro: 0,03	Euro: 0,06	

Intestatari:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		Proprietà	1000/1000	

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

In base al **PIANO URBANISTICO COMUNALE** vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i beni innanzi elencati sono le seguenti:

- Zona E1 di 1° grado, Aree di tutela e Valorizzazione Mirata.

Alle zone elementare del tipo E (E1, E2, E3, E4) si applicano le disposizioni riportate negli articoli 20.1 e 20.5. Alle zone E2, E3, E4 si applicano le prescrizioni del comma 4 del precedente articolo 11. Nella carta dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali firmata dall'agronomo sono riportate le destinazioni colturali in atto, individuate secondo il carattere prevalente della coltura. All'interno di ciascuna zona colturale, può non esserci, completa corrispondenza tra colture in atto e destinazione colturale individuate nella carta dell'uso agricolo. In questo caso, la disposizione di cui al punto 1.2, comma 2 Titolo II relativo alle direttive della LR 14 del 1982 va interpretato che, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, l'indice di fabbricabilità fondiaria va determinato in base al tipo di coltura realmente esistente sul fondo, ancorché diversa dal tipo colturale individuato nelle tavole della carta dell'uso. La coltura realmente esistente sul fondo agricolo deve risultare da idonea certificazione (anche con perizia agronomica) da presentare all'atto della richiesta del titolo edilizio.

Nelle zone agricole (E1, E2, E3, E4) l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato tranne diverse disposizioni contenute nei successivi articoli in ragione delle norme vigenti del PTP (e le distinte zone) e del Piano Parco:



- Aree boschive, pascolive e incolte - 0,003 mc / mq;
- Aree seminative ed a frutteto - 0,03 mc / mq;
- Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari. Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq (pari cioè alla quota residenziale e quella pertinenziale fino a concorrere a 0,10 mc/mq); altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti: - indice di copertura 0,05; - minima distanza dai confini mt. 20 (tranne diverse disposizioni contenute nei successivi articoli). È prescritto il piano di sviluppo aziendale. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull' area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Con la prescrizione che il limite di 500 mc della disposizione regionale è comprensivo dell'asservimento e della suscettività edificatoria del lotto. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell' area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole (E1, E2, E3, E4) la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell' esecuzione delle opere e considerati



imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (articoli. 2135 e 2083 del codice civile, del codice civile).

Gli immobili esistenti nelle zone E (E1, E2, E3, E4) con destinazione regolarmente assentita produttiva, turistico- ricettiva, artigianale, attività ricettive extralberghiere (D2.4), e simili assumono destinazione D.

Su tali immobili possono eseguirsi interventi edilizi di MO, MS, RC, RE (leggera e pesante) con incremento della SUL esistente del 25% nel rispetto delle norme del PTP e delle distanze dai confini e dalle strade fissate dal PUC. L'incremento della SUL esistente può avvenire attraverso ampliamenti o sopraelevazioni.

Aree della tutela E1. (si applicano le disposizioni articolo 44).

Le aree E1 sono inedificabili.

Contengono le aree dell'articolo 11 (zona A del Parco, zona CI del PTP e aree a rischio dell'AdB).

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Aree e immobili ricadenti in A4-A3-R4-R3

1- In tali aree è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico,

infrastrutturale, ed edilizio tranne gli interventi che seguono al comma 2.

Inoltre, gli interventi ammissibili devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile,

entro e fuori terra, e non devono comportare aumento del carico insediativo.

È prioritario realizzare interventi complessivi di messa in sicurezza.

2- Sono esclusivamente consentiti, in relazione al patrimonio edilizio esistente:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di MO e MS, RC;
- interventi di RE (leggera senza demolizione e ricostruzione) di adeguamento igienico-sanitario degli edifici, installazione di impianti tecnologici e senza aumento della SUL;
- interventi volti all'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
- interventi di sistemazione e manutenzione di superfici pertinenziali scoperte appartenenti ad edifici esistenti che non comportino aumento del deflusso superficiale;



- adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere

architettoniche ed in materia di sicurezza;

- utilizzo ed il recupero dei sottotetti senza aumento del carico urbanistico.

Funzioni (articolo 7): A, B1, B2, B7, B9, B10, C3, C4. È ammessa la possibilità di utilizzare la SUL

esistente per funzioni commerciale, terziario e/o turistico.

Aree e immobili non ricadenti in A4-A3-R4-R3

Immobili esistenti:

Categorie d'intervento: MO, MS, RC, RE

Adeguamento igienico funzionale e cambiamento destinazione d'uso con incremento 10% SUL

esistente da concedere una sola volta.

Funzioni (art. 7) edifici esistenti fuori centro abitato: D1.1, D2.3, D2.4.

Funzioni (art. 7) edifici esistenti interni al centro abitato: A, B1, B2, B7, B8, B9, B10, C3, C4.

Non sono ammesse stalle e allevamenti zootecnici.

Nuovi edifici:

Categorie d'intervento: MO, MS, RC, RE

Funzioni (art. 7) edifici esistenti fuori centro abitato: D1.1, D2.3, D2.4.

Funzioni (art. 7) edifici esistenti interni al centro abitato: A, B1, B2, B7, B8, B9, B10, C3, C4.

Non sono ammesse stalle e allevamenti zootecnici.

- Aree boschive, pascolive e incolte indice di fabbricabilità fondiaria = 0,003 mc / mq per le abitazioni

e 0,07 mc/mq per le pertinenze;

- DE = 10 m.;

- DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della classificazione della

strada (Delibera GC 409 del 21/09/96).

- DC = 20 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

- HE = 6 m. (alla linea di gronda).



In base al **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO II MASSICCIO DEL TABURNO**, le prescrizioni riguardanti l'immobile sono le seguenti:

- Zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.).

Descrizione dei caratteri paesaggistici La zona comprende aree agricole con presenza di boschi, cespugliati ed incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per: - le visuali privilegiate delle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del Massiccio; - andamento naturale del terreno, caratteristiche formali e cromatiche della vegetazione spontanea, nonché per l'equilibrio estetico nei segni attività antropica quali terrazzamenti, sentieri, dimensioni e forma degli appezzamenti, colore e disposizione delle colture; I confini della zona sopra descritta sono individuati nelle tavole di zonizzazione. 2. Norme di tutela La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata, dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.). 3. Divieti e limitazioni Nella zona sono VIETATI i seguenti interventi: - incremento del volumi esistenti con esclusione degli interventi consentiti al successivo punto 4 del presente articolo; - apertura di nuove cave; - prosecuzione della coltivazione di cave; - realizzazione di impianti di discarica di rifiuti solidi urbani; - alterazione dell'andamento naturale del terreno con esclusione delle aree agricole; - trasformazione colturale dei pascoli; - trasformazione di colture arboree in seminativo; - l'espianto degli oliveti; - la trasformazione di boschi cedui in colture arboree da frutto. 4. Interventi ammissibili Nella zona sono AMMESSI i seguenti interventi, fatte salve le norme e disposizioni di cui agli artt. 9, 11 del Titolo I della presente normativa: - opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportino alterazione dell'andamento naturale dei terreni, realizzazione di muri di sostegno, taglio di alberi; eventuali manufatti esclusivamente destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi non dovranno superare il limite imposto dalla vigente normativa in materia; - realizzazione di aree di parcheggio che non comporti livellamenti di terreno, muri di sostegno e taglio di alberi; - opere di adeguamento delle infrastrutture di servizio



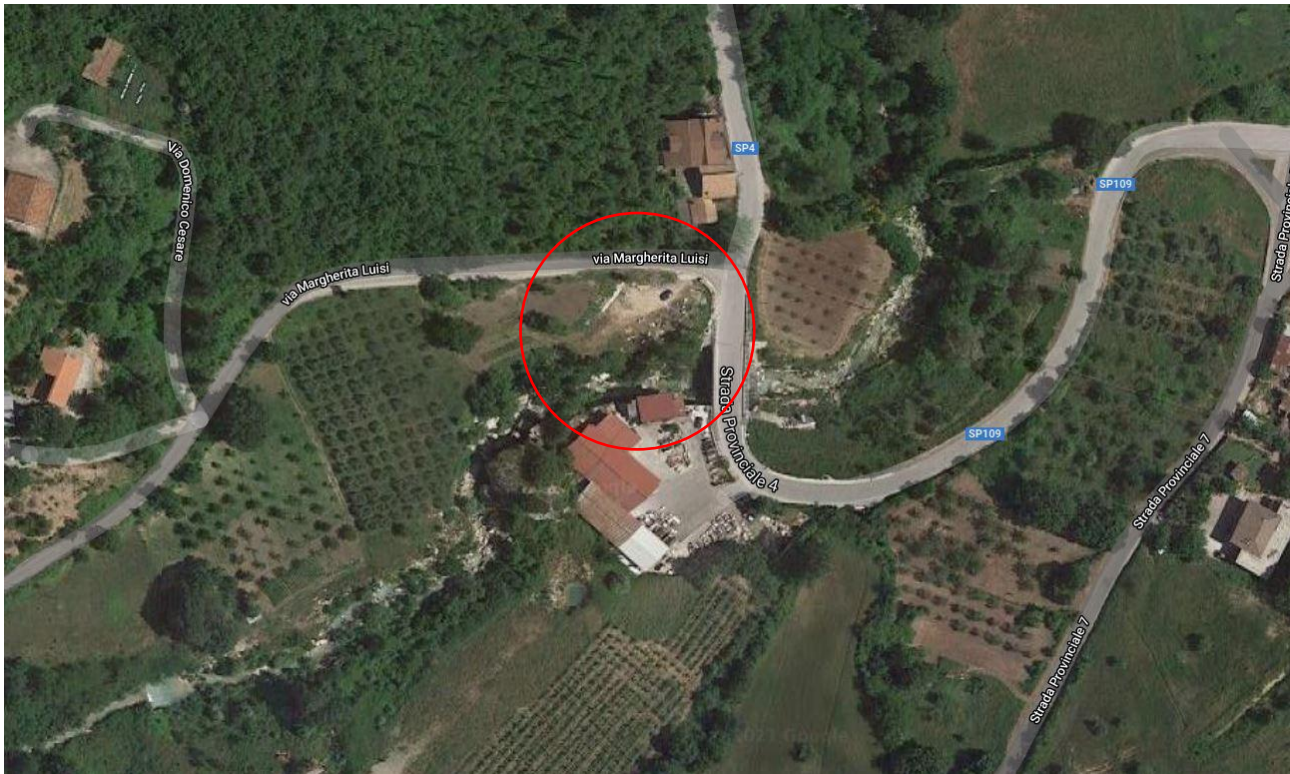
a rete, delle antenne radio e ripetitori televisivi esistenti; - ristrutturazione edilizia anche integrale degli edifici esistenti, a parità di volume e con le limitazioni di cui al punto 6 e 7 dell'art. 6, finalizzati al migliore inserimento paesistico, da ottenere attraverso la nuova composizione volumetrica e tipologica, che preveda in ogni caso il contenimento delle altezze nei limiti di mt. 7.50 dal piano di campagna all'imposta della copertura a tetto. In caso di suolo in declivio, i predetti limiti sono apportati alla quota media del declivio stesso; - adeguamento igienico funzionale e abitativo, anche attraverso ampliamento, delle case esistenti, con esclusione degli edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui alle lettere b) e c) dell'art. 139 del D.L.vo 490/99. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-funzionale e abitativo delle case potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa alle condizioni previste dalla vigente normativa regionale in materia; - adeguamento funzionale delle pertinenze agricole e degli impianti per attività produttive, anche attraverso ampliamento delle volumetrie alle condizioni previste dalla vigente normativa regionale in materia; - realizzazione di case rurali e relative pertinenze agricole, di impianti per attività produttive, i cui volumi non dovranno superare gli indici previsti dalle leggi regionali di settore; - adeguamento impiantistico e funzionale anche attraverso ampliamento fino al 10% della volumetria esistente, negli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici o complessi di edifici destinati, ovvero da destinare, ad attività turistico ricettiva o agrituristica.

I terreni ricadono tutti fuori dal Centro Abitato.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Tali strumenti di pianificazione territoriale possono prevedere delle ulteriori prescrizioni o vincoli non presenti negli strumenti urbanistici comunali.





DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO

I terreni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati a sud del centro abitato di Cautano e più precisamente alla Strada Provinciale n. 04, ad incrocio con Via Margherita Luisi.

L'area risulta in Zona E1 di 1° grado, Aree di tutela e Valorizzazione Mirata. L'intero territorio comunale è sottoposto alla tutela del Piano Territoriale Paesistico, ambito del massiccio del Taburno (approvato con D.M. 30/sett/1996 pubblicato sulla G.U. n.251 del 25/ott/1996) e redatto ai sensi dell'art. 1 bis della Legge n.° 431 del 08 agosto 1985, dal quale si evince che l'area oggetto di intervento è classificata come zona Zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.).

Comprende prevalentemente aree boschive e pianori nudi d'altura situati nella parte sommitale dei rilievi del Massiccio, che presentano rilevante interesse paesaggistico per l'assenza di modifiche antropiche sostanziali dei caratteri naturali, l'equilibrio vegetazionale fra le varie essenze, il particolare rapporto esistente tra morfologia del territorio e struttura del soprassuolo, nonché per il



valore percettivo della configurazione estetica, dovuta all'alternanza tra copertura boschiva e suolo nudo. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrale finalizzata al mantenimento dell'attuale assetto paesistico e naturalistico dell'insieme.

I terreni sono tutti a destinazione agricola a prevalenza incolti con macchie sparse di olivi; non rientrano nelle zone edificabili.

Idrograficamente il territorio è interessato da ruscelli e impluvi che vanno da monte verso valle nel senso della pendenza.

Buona parte dei terreni oggetto di stima sono stati interessati dal fenomeno di abbandono e di spopolamento presentandosi oggi privi di colture e infestati da rovi e vegetazioni spontanee. Inoltre la presenza di fenomeni carsici ancora in atto, l'assetto morfologico e le condizioni microclimatiche hanno prodotto alterazioni del terreno.

Da quanto su riportato si evince che ogni intervento, nella zona finalizzato all'utilizzo prettamente ed esclusivamente agricolo, deve essere preceduto da un intervento di bonifica, di tagli della vegetazione incolta, arbusti, sterpaglie e quanto altro per la sistemazione dei terreni e consentirne un migliore utilizzo.

CARATTERISTICHE TECNICHE E PARAMETRI DI STIMA

Le visite effettuate presso i luoghi hanno confermato la non presenza di essenze arboree, ma nella grande maggioranza troviamo delle vaste aree di terreni incolti, che determinano la specifica destinazione d'uso dei fondi agricoli in oggetto. Tutti i terreni sono censiti al NCT del comune di Cautano (BN) al foglio 15.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, può farsi riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi aggiornati all'anno 2019, redatta dalla Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.5 del 25/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 3

MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO

Comuni di:



AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOIANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT'AGATA DE' GOTI, SOLOPACA, TOCCO CAUDIO, VITULANO.



Ufficio del territorio di BENEVENTO

Data: 25/11/2019
Ora: 11.32.33

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.5 del 25/02/2019

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 3		REGIONE AGRARIA N°: 4						
MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO		COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE						
Comuni di: AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOIANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT'AGATA DE' GOTI, SOLOPACA, TOCCO CAUDIO, VITULANO		Comuni di: AMOROSI, CAMPOLATTARO, CASALDUNI, CASTELVENERE, DUGENTA, FAICCHIO, FRAGNETO L'ABATE, FRAGNETO MONFORTE, GUARDIA SANFRAMONDI, LIMATOLA, MELIZZANO, PAGO VEIANO, PAUPISI, PESCO SANNITA, PONTE, PONTELANDOLFO, PUGLIANELLO, REINO, SAN LORENZELLO, SAN LORENZO MAGGIORE, SAN LUPO, SAN SALVATORE TELESINO, TELESE TERME, TORRECUSO						
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	4600,00				3600,00			
PRATO					8200,00			
SEMINATIVO	14400,00				11700,00			
SEMINATIVO ARBORATO	20500,00				16800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30100,00				21800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	35200,00				25700,00			
ULIVETO	25100,00				30000,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	33500,00				38100,00			
VIGNETO	30500,00	SI	SI		37300,00			

VALORE DI STIMA DEI TERRENI

Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima. Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni nelle aree limitrofe, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta su valori variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, della presenza di fabbricati e dallo stato di assenza di essenze arboree. Tali valori si attestano in un valore di **€/mq 1,44**.

Quindi considerando che i terreni sono divisi in più particelle confinanti tra loro, hanno una superficie catastale totale di mq 2.508,00.

Quindi il valore totale di detti terreni sarà uguale a:

$$2.508,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1,44 = \text{€ } 3.611,52$$



PERIZIA DI STIMA TERRENI

I terreni sono identificati al Catasto come segue:

Comune: CAUTANO (Codice: C359)

Provincia: Benevento

Dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
7	382		SEMINATIVO	3	0	44	2	Euro: 10,23	Euro: 11,37	0004854

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
7	386		SEMINATIVO	5	0	94	47	Euro: 6,83	Euro: 17,08	0004854

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
7	388		SEMINATIVO	5	0	13	54	Euro: 0,98	Euro: 2,45	0004854

Intestatari:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		Proprietà	1000/1000	

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

In base al **PIANO URBANISTICO COMUNALE** vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti i beni innanzi elencati sono le seguenti:

- Zona E1 di 1° grado, Aree di tutela e Valorizzazione Mirata.

Alle zone elementare del tipo E (E1, E2, E3, E4) si applicano le disposizioni riportate negli articoli 20.1 e 20.5. Alle zone E2, E3, E4 si applicano le prescrizioni del comma 4 del precedente articolo 11. Nella carta dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali firmata dall'agronomo sono riportate le destinazioni colturali in atto, individuate secondo il carattere prevalente della coltura. All'interno di ciascuna zona colturale, può non esserci, completa corrispondenza tra colture in atto e destinazione colturale individuate nella carta dell'uso agricolo. In questo caso, la disposizione di cui al punto 1.2, comma 2 Titolo II relativo alle direttive della LR 14 del 1982 va interpretato che, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, l'indice



di fabbricabilità fondiaria va determinato in base al tipo di coltura realmente esistente sul fondo, ancorché diversa dal tipo colturale individuato nelle tavole della carta dell'uso. La coltura realmente esistente sul fondo agricolo deve risultare da idonea certificazione (anche con perizia agronomica) da presentare all'atto della richiesta del titolo edilizio.

Nelle zone agricole (E1, E2, E3, E4) l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato tranne diverse disposizioni contenute nei successivi articoli in ragione delle norme vigenti del PTP (e le distinte zone) e del Piano Parco:

- Aree boschive, pascolive e incolte - 0,003 mc / mq;
- Aree seminative ed a frutteto - 0,03 mc / mq;
- Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari. Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq (pari cioè alla quota residenziale e quella pertinenziale fino a concorrere a 0,10 mc/mq); altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti: - indice di copertura 0,05; - minima distanza dai confini mt. 20 (tranne diverse disposizioni contenute nei successivi articoli). È prescritto il piano di sviluppo aziendale. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Con la prescrizione che il limite di 500 mc della disposizione regionale è comprensivo dell'asservimento e della suscettività edificatoria del lotto. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'



area di un solo Comune. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle zone agricole (E1, E2, E3, E4) la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell' esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 (articoli. 2135 e 2083 del codice civile, del codice civile).

Gli immobili esistenti nelle zone E (E1, E2, E3, E4) con destinazione regolarmente assentita produttiva, turistico- ricettiva, artigianale, attività ricettive extralberghiere (D2.4), e simili assumono destinazione D.

Su tali immobili possono eseguirsi interventi edilizi di MO, MS, RC, RE (leggera e pesante) con incremento della SUL esistente del 25% nel rispetto delle norme del PTP e delle distanze dai confini e dalle strade fissate dal PUC. L'incremento della SUL esistente può avvenire attraverso ampliamenti o sopraelevazioni.

Aree della tutela E1. (si applicano le disposizioni articolo 44).

Le aree E1 sono inedificabili.

Contengono le aree dell'articolo 11 (zona A del Parco, zona CI del PTP e aree a rischio dell' AdB).

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Aree e immobili ricadenti in A4-A3-R4-R3

1- In tali aree è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico,

infrastrutturale, ed edilizio tranne gli interventi che seguono al comma 2.

Inoltre, gli interventi ammissibili devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile,

entro e fuori terra, e non devono comportare aumento del carico insediativo.

È prioritario realizzare interventi complessivi di messa in sicurezza.

2- Sono esclusivamente consentiti, in relazione al patrimonio edilizio esistente:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di MO e MS, RC;



- interventi di RE (leggera senza demolizione e ricostruzione) di adeguamento igienico-sanitario degli edifici, installazione di impianti tecnologici e senza aumento della SUL;
- interventi volti all'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
- interventi di sistemazione e manutenzione di superfici pertinenziali scoperte appartenenti ad edifici esistenti che non comportino aumento del deflusso superficiale;
- adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza;
- utilizzo ed il recupero dei sottotetti senza aumento del carico urbanistico.

Funzioni (articolo 7): A, B1, B2, B7, B9, B10, C3, C4. È ammessa la possibilità di utilizzare la SUL

esistente per funzioni commerciale, terziario e/o turistico.

Aree e immobili non ricadenti in A4-A3-R4-R3

Immobili esistenti:

Categorie d'intervento: MO, MS, RC, RE

Adeguamento igienico funzionale e cambiamento destinazione d'uso con incremento 10% SUL

esistente da concedere una sola volta.

Funzioni (art. 7) edifici esistenti fuori centro abitato: D1.1, D2.3, D2.4.

Funzioni (art. 7) edifici esistenti interni al centro abitato: A, B1, B2, B7, B8, B9, B10, C3, C4.

Non sono ammesse stalle e allevamenti zootecnici.

Nuovi edifici:

Categorie d'intervento: MO, MS, RC, RE

Funzioni (art. 7) edifici esistenti fuori centro abitato: D1.1, D2.3, D2.4.

Funzioni (art. 7) edifici esistenti interni al centro abitato: A, B1, B2, B7, B8, B9, B10, C3, C4.

Non sono ammesse stalle e allevamenti zootecnici.

- Aree boschive, pascolive e incolte indice di fabbricabilità fondiaria = 0,003 mc / mq per le abitazioni



e 0,07 mc/mq per le pertinenze;

- DE = 10 m.;

- DS = 10 m. da strade vicinali. Per le altre strade secondo il TU in funzione della classificazione della

strada (Delibera GC 409 del 21/09/96).

- DC = 20 m. (non è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

- HE = 6 m. (alla linea di gronda).

In base al **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO II MASSICCIO DEL TABURNO**, le prescrizioni riguardanti l'immobile sono le seguenti:

- Zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.).

Descrizione dei caratteri paesaggistici La zona comprende aree agricole con presenza di boschi, cespugliati ed incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per: - le visuali privilegiate delle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del Massiccio; - andamento naturale del terreno, caratteristiche formali e cromatiche della vegetazione spontanea, nonché per l'equilibrio estetico nei segni attività antropica quali terrazzamenti, sentieri, dimensioni e forma degli appezzamenti, colore e disposizione delle colture; I confini della zona sopra descritta sono individuati nelle tavole di zonizzazione. 2. Norme di tutela La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrata, dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.). 3. Divieti e limitazioni Nella zona sono VIETATI i seguenti interventi: - incremento del volumi esistenti con esclusione degli interventi consentiti al successivo punto 4 del presente articolo; - apertura di nuove cave; - prosecuzione della coltivazione di cave; - realizzazione di impianti di discarica di rifiuti solidi urbani; - alterazione dell'andamento naturale del terreno con esclusione delle aree agricole; - trasformazione colturale dei pascoli; - trasformazione di colture arboree in seminativo; - l'espianto degli oliveti; - la trasformazione di boschi cedui in colture arboree da frutto. 4. Interventi ammissibili Nella zona sono AMMESSI i seguenti interventi, fatte salve le norme e disposizioni di cui agli artt. 9, 11 del Titolo



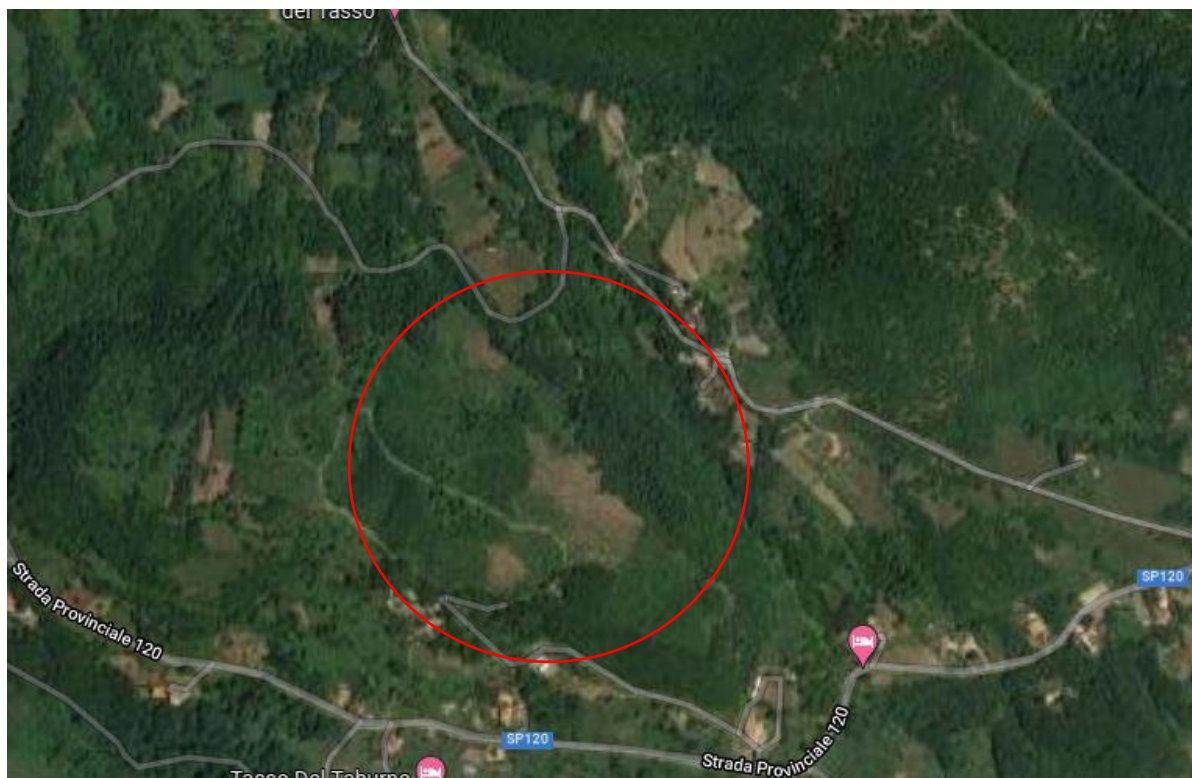
I della presente normativa: - opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive all'aperto che non comportino alterazione dell'andamento naturale dei terreni, realizzazione di muri di sostegno, taglio di alberi; eventuali manufatti esclusivamente destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi non dovranno superare il limite imposto dalla vigente normativa in materia; - realizzazione di aree di parcheggio che non comporti livellamenti di terreno, muri di sostegno e taglio di alberi; - opere di adeguamento delle infrastrutture di servizio a rete, delle antenne radio e ripetitori televisivi esistenti; - ristrutturazione edilizia anche integrale degli edifici esistenti, a parità di volume e con le limitazioni di cui al punto 6 e 7 dell'art. 6, finalizzati al migliore inserimento paesistico, da ottenere attraverso la nuova composizione volumetrica e tipologica, che preveda in ogni caso il contenimento delle altezze nei limiti di mt. 7.50 dal piano di campagna all'imposta della copertura a tetto. In caso di suolo in declivio, i predetti limiti sono apportati alla quota media del declivio stesso; - adeguamento igienico funzionale e abitativo, anche attraverso ampliamento, delle case esistenti, con esclusione degli edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui alle lettere b) e c) dell'art. 139 del D.L.vo 490/99. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-funzionale e abitativo delle case potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa alle condizioni previste dalla vigente normativa regionale in materia; - adeguamento funzionale delle pertinenze agricole e degli impianti per attività produttive, anche attraverso ampliamento delle volumetrie alle condizioni previste dalla vigente normativa regionale in materia; - realizzazione di case rurali e relative pertinenze agricole, di impianti per attività produttive, i cui volumi non dovranno superare gli indici previsti dalle leggi regionali di settore; - adeguamento impiantistico e funzionale anche attraverso ampliamento fino al 10% della volumetria esistente, negli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici o complessi di edifici destinati, ovvero da destinare, ad attività turistico ricettiva o agriturismo.

I terreni ricadono tutti fuori dal Centro Abitato.



STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Tali strumenti di pianificazione territoriale possono prevedere delle ulteriori prescrizioni o vincoli non presenti negli strumenti urbanistici comunali.



DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO

I terreni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati a sud del centro abitato di Cautano e più precisamente alla Strada Provinciale n. 04, ad incrocio con Via Margherita Luisi.

L'area risulta in Zona E1 di 1° grado, Aree di tutela e Valorizzazione Mirata. L'intero territorio comunale è sottoposto alla tutela del Piano Territoriale Paesistico, ambito del massiccio del Taburno (approvato con D.M. 30/sett/1996 pubblicato sulla G.U. n.251 del 25/ott/1996) e redatto ai sensi dell'art. 1 bis della Legge n.° 431 del 08 agosto 1985, dal quale si evince che l'area oggetto di intervento è classificata come zona Zona di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P.).

Comprende prevalentemente aree boschive e pianori nudi d'altura situati nella parte sommatiale dei rilievi del Massiccio, che presentano rilevante interesse



paesaggistico per l'assenza di modifiche antropiche sostanziali dei caratteri naturali, l'equilibrio vegetazionale fra le varie essenze, il particolare rapporto esistente tra morfologia del territorio e struttura del soprassuolo, nonché per il valore percettivo della configurazione estetica, dovuta all'alternanza tra copertura boschiva e suolo nudo. La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di conservazione integrale finalizzata al mantenimento dell'attuale assetto paesistico e naturalistico dell'insieme.

I terreni sono tutti a destinazione agricola a prevalenza incolti con macchie sparse di olivi; non rientrano nelle zone edificabili.

Idrograficamente il territorio è interessato da ruscelli e impluvi che vanno da monte verso valle nel senso della pendenza.

Buona parte dei terreni oggetto di stima sono stati interessati dal fenomeno di abbandono e di spopolamento presentandosi oggi privi di colture e infestati da rovi e vegetazioni spontanee. Inoltre la presenza di fenomeni carsici ancora in atto, l'assetto morfologico e le condizioni microclimatiche hanno prodotto alterazioni del terreno.

Da quanto su riportato si evince che ogni intervento, nella zona finalizzato all'utilizzo prettamente ed esclusivamente agricolo, deve essere preceduto da un intervento di bonifica, di tagli della vegetazione incolta, arbusti, sterpaglie e quanto altro per la sistemazione dei terreni e consentirne un migliore utilizzo.

CARATTERISTICHE TECNICHE E PARAMETRI DI STIMA

Le visite effettuate presso i luoghi hanno confermato la non presenza di essenze arboree, ma nella grande maggioranza troviamo delle vaste aree di terreni incolti, che determinano la specifica destinazione d'uso dei fondi agricoli in oggetto. Tutti i terreni sono censiti al NCT del comune di Cautano (BN) al foglio 15.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq, può farsi riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi aggiornati all'anno 2019, redatta dalla Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.5 del 25/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 3



MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO

Comuni di:

AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOIANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT'AGATA DE' GOTI, SOLOPACA, TOCCO CAUDIO, VITULANO.



Ufficio del territorio di BENEVENTO

Data: 25/11/2019
Ora: 11.32.33

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.5 del 25/02/2019

n.- del-

REGIONE AGRARIA N°: 3		REGIONE AGRARIA N°: 4						
MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO		COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE						
Comuni di: AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOIANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT'AGATA DE' GOTI, SOLOPACA, TOCCO CAUDIO, VITULANO		Comuni di: AMOROSI, CAMPOLATTARO, CASALDUNI, CASTELVENERE, DUGENTA, FAICCHIO, FRAGNETO L'ABATE, FRAGNETO MONFORTE, GUARDIA SANFRAMONDI, LMATOLA, MELIZZANO, PAGO VEIANO, PAUPISI, PESCO SANNITA, PONTE, PONTELANDOLFO, PUGLIANELLO, REINO, SAN LORENZELLO, SAN LORENZO MAGGIORE, SAN LUPO, SAN SALVATORE TELESINO, TELESE TERME, TORRECUSO						
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	4600,00				3600,00			
PRATO					8200,00			
SEMINATIVO	14400,00				11700,00			
SEMINATIVO ARBORATO	20500,00				16800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30100,00				21800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	35200,00				25700,00			
ULIVETO	25100,00				30000,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	33500,00				38100,00			
VIGNETO	30500,00	SI	SI		37300,00			

VALORE DI STIMA DEI TERRENI

Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima. Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni nelle aree limitrofe, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta su valori variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, dalla assenza di fabbricati e dallo stato di essenze arboree pregiate. Tali valori si attestano in un valore di **€/mq 0,50, considerando che si tratta di terreni montani,**

Quindi considerando che i terreni sono divisi in più particelle confinanti tra loro, hanno una superficie catastale totale di mq 15.203,00.

Quindi il valore totale di detti terreni sarà uguale a:

$$15.203,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 0,50 = \text{€ } 7.601,50$$



CONCLUSIONI

Il Giudice dell'Esecuzione ha chiesto la stima del valore di mercato dell'immobile censito al catasto fabbricati:

Foglio di mappa n.11, particella 695 subalterno 02, Strada Provinciale Cautano Frasso,

i terreni censiti al Catasto Terreni:

Foglio di mappa n. 07, particella 382, 386, 388, 702 e 705;

Foglio di mappa n. 15, particella 436, 746, 747, 748, 749 e 750.

Intestati a _____, nato a _____, Proprietario per 1000/1000.

Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso con metodologia diretta sintetico-comparativa.

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, questo studio ha quantificato in **235.613,02 arrotondati a 235.000,00 (euro duecento trentacinque mila/00)** il valore di mercato dei beni di cui trattasi.

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che gli immobili e i terreni rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Oltre a quanto contenuto nella presente relazione, in appendice si allegano:

- Documentazione fotografica dell'immobile;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali.











Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 73/2019

Giudice: PROTANO VALERIA

Parti: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Debitore:

In risposta a quanto richiesto dall'On. Signor Giudice si precisa che nella procedura indicata si possono definire numero 3 lotti così suddivisi:

LOTTO N. 1

Fabbricato in civile abitazione comprensivo dei due terreni identificati al numero 702 e 705 ad esso adiacenti per un valore complessivo di € 224.400,00

LOTTO N. 2

Terreni identificati al:

- Foglio 16 particella 436 = Mq 200,00 x €/mq 1,44 = € 288,00;
- Foglio 16 particella 746 = Mq 1854,00 x €/mq 1,44 = € 2.669,76;
- Foglio 16 particella 747 = Mq 150,00 x €/mq 1,44 = € 216,00;
- Foglio 16 particella 748 = Mq 172,00x €/mq 1,44 = € 247,68;
- Foglio 16 particella 749 = Mq 107,00 x €/mq 1,44 = € 154,08;
- Foglio 16 particella 750 = Mq 25,00 x €/mq 1,44 = € 36,00.

Per un valore totale:

2.508,00 mq x €/mq 1,44 = € 3.611,52

LOTTO N. 3

Terreni identificati al:

- Foglio 07 particella 382 = Mq 4402 x €/mq 0,50 = € 2.201,00;
- Foglio 07 particella 386 = Mq 9447 x €/mq 0,50 = € 4.723,50;

□ Foglio 07 particella 388 = Mq 1354 x €/mq 0,50= € 677,00;


Per un valore totale:

15.203,00 mq x €/mq 0,50 = € 7.601,50

Considerando il valore esiguo dei lotti 2 e 3 sarebbe decisamente conveniente accorpare tutto in un unico lotto per una valore complessivo di € 235.613,02

Tanto si doveva a quanto ulteriormente richiesto.

Benevento, 22/02/2023

A circular stamp with the text "COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI LAUREATI PROV. CASERTA" around the perimeter. In the center, it reads "MORETTI STEFANO N. 565". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.



Per. Ind. Stefano Moretti
Per. Ind. Stefano Moretti

D.U. Università degli Studi "G. D'Annunzio" - Chieti -

Perfezionamento in "Ricostruzione degli Incidenti Stradali" Università degli Studi di Firenze Facoltà di Ingegneria Meccanica

C.T. Procura della Repubblica presso il Tribunale di Vasto, Larino, Lanciano e Benevento

Iscritto Albo dei C.T.U. Tribunale di Benevento distretto di Corte d'Appello di Napoli

Consulenza Tecnica, Legale Assicurativa, Infortunistica Stradale, Infortunistica sul Lavoro, Giurisprudenza Civile e Penale nella Prevenzione degli Infortuni sul Lavoro

Via Sant'Onofrio n. 11
66054 VASTO (CH)



Vasto, 31/10/2023

Esecuzione immobiliare 73/2019 – **Integrazione perizia di stima immobiliare**

Dalle indagini svolte è emerso che l'immobile, non ante 1967, sito in Cautano (BN) alla Via Strada Provinciale Cautano – Frasso snc. ed identificato al foglio 11 particella 695 sub. 02 non è conforme sia alla concessione edilizia n. 422 del 1978 che alla n. 51 del 1969 a seguito di ampliamenti realizzati in difformità alle concessioni testé citate.

Per quanto riguarda i costi da sostenere al fine di sanare gli abusi edilizi rilevati lo scrivente interpellava il Comune di Cautano che, in data 12/10/2023, rispondeva:

Cautano, li 12.10.2023
(protocollo a margine)

al dott. Stefano Moretti
pec | stefanomoretti@legalmail.it
sede

trasmissione solo a mezzo pec

OGGETTO:	Procedura esecutiva 73/2019 Tribunale di Benevento
	RISCONTRO
rif. prot.	n. 4860 del 29.09.2023

Facendo seguito alla Vs. nota acquisita agli atti di questo Ente al prot. n. 4860 del 29.09.2023, il sottoscritto arch. Carmine Maio in qualità di Responsabile dell' Area Tecnica, riscontra che è impossibilitato a valutare quanto richiesto se ciò non è sostenuto da adeguata perizia tecnica di riscontro, in quanto, oltre ai noti costi fissi (es. diritti di segreteria) eventuali altri importi (es. sanzioni pecuniarie, costi di costruzione, etc.) sono desumibili esclusivamente sulla scorta di elaborati tecnici. Tale perizia è indispensabile al fine di valutare - prima - l'eventuale possibilità di sanatoria urbanistica e - dopo - le procedure eventualmente da seguire con annessi costi da sostenere.

Cordialmente.

i.t. / d.G.I.

Il Responsabile dell' Area Tecnica
arch. Carmine Maio



Infatti per avere un'idea degli interventi da eseguire e se gli abusi sono sanabili o meno è necessario procedere a reperire tutta la documentazione che segue oltre che a eseguire una relazione tecnica specifica.

In particolare:

Autorizzazione urbanistica; Relazione tecnica; Grafici Architettonici; Modulistica e dichiarazioni; Autorizzazione sismica; Relazione geologica qualora necessaria; Modulistica autorizzazione sismica; Verifica strutturale per una spesa complessiva di circa € 15.000,00
A questa va aggiunta la sanzione da corrispondere all'Ente Pubblico.

Sanzione che può variare dagli € 2000,00 agli € 20.000,00.

Inoltre bisogna considerare una possibile svalutazione dell'immobile di circa il 10%.

Alle luce di quanto emerso si può rivalutare la stima dell'immobile deprezzando il suo valore da € 224.000,00 ad € 200.000,00

Si allega alla presente le concessioni edilizie e lettera del Comune di Cautano.

Tanto si doveva.



A circular stamp from the 'COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI LAUREATI PROV. CANTU' with the name 'MORETTI STEFANO' and number 'N. 565' in the center. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.





UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

