

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO POPOLARE DI TORRE DEL GRECO**

contro:

N° Gen. Rep. **28/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa V. Andricciola**
Custode Giudiziario IVG Napoli srl



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001, integrazione e chiarimenti

Esperto alla stima: Ing. Francesco Romano
Codice fiscale: RMNFNC63S14Z112I
Studio in: 44 - 82034 san lorenzo maggiore
Telefono: 3475711555
Email: ingromslorenzo@alice.it
Pec: francesco.romano3@ingpec.eu



Premessa

Richiesta del dr. Fabio Corda

«OGGETTO: RICHIESTA CHIARIMENTI ESPERTO STIMATORE A SEGUITO VARIAZIONE DATI CATASTALI

Il sottoscritto Fabio Corda, professionista delegato alla vendita nella procedura in epigrafe

premessso

- che lo scrivente nel predisporre l'avviso di vendita si è accorto che i dati catastali del lotto uno differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento in quanto sono avvenute soppressioni e/o variazioni di particelle, come si evince dalle visure catastali allegate;

considerato

- che si rende necessaria un integrazione della perizia di stima da parte dell'esperto nominato Ing. Francesco Romano, allo scopo di identificare con esattezza i nuovi dati catastali del lotto uno da indicare nel predisponendo avviso di vendita;

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente

chiede

alla S.V. Ill.ma di incaricare l'Ing. Francesco Romano affinché fornisca i chiarimenti richiesti.

Con osservanza Il professionista delegato Fabio Corda »

TRIBUNALE DI BENEVENTO
Atto di pignoramento immobiliare

ORIGINALE

Per

Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni, con sede in Torre del Greco, P.I. 00423310630, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione p.t., iscritta all'albo delle Banche al n° 4708.4.0, rapp.ta e difesa dall'Avv. Claudio Giorgio Suppa, C.F. SPPCDG59S151197X, giusta procura in calce al D.l. 388/2015 emesso dal Tribunale di Benevento e con questi elett.te dom.ti in Sant'Agata de' Goti al Viale Vittorio Emanuele III n°54. Dichiaro, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 cpc e s.s., di voler ricevere tutte le comunicazioni ai seguenti indirizzi: Tel. - 653 Fax 0823/717431 e pec claudiogiorgiosuppa@ordineavvocatibn.org

CONTRO

Mod. F.	653
Euro	2000

07C-1083093136554

Omissis...



- che l'istante ha dichiarato a me sottoscritto Ufficiale Giudiziario di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili di **piena proprietà per 1/1 della**

così censiti al catasto fabbricati e terreni di detto Comune:

- NCEU Fg. 11 p.lla 480, sub. 3, cat. C/6, piano T, Via Ciardulli 29
- NCEU Fg. 12 p.lla 1117 sub. 2, cat. A/10, piano T, vani 2,5, Via Tuoro SNC;
- NCEU Fg. 12 p.lla 1117 sub. 3, cat. C/2, piano T, Via Tuoro SNC;
- NCEU Fg. 12 p.lla 1115 sub. 2, cat. A/10, piano T, vani 1, Via Tuoro SNC;
- NCEU Fg. 12 p.lla 1115 sub. 3, cat. C/2, piano T, Via Tuoro SNC;
- NCT Fg. 8 p.lla 212, T, are 09,46
- NCT Fg. 8 p.lla 384, T, are 09,46

Quanto sopra descritto viene sottoposto a pignoramento con tutti i diritti anche condominiali e le ragioni inerenti, accessori, pertinenze dipendenze, adiacenze accessori fissi ed infissi, usi ed azioni con tutte le costruzioni fatte e a farsi con quanto eventualmente vi insite o fosse in seguito trasportato e che sia ritenuto o reputato immobile ai sensi di legge, tutto incluso e niente escluso.

Sant'Agata de' Goti, 05/02/2020

Avv. Claudio Giorgio Suppa



Quanto innanzi premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all' Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni presso il Tribunale di Benevento, in virtù di atto di precetto ritualmente notificato alla Sig.ra _____ data 21/01/2020 e D.I. n°388/2015 provvisoriamente esecutivo emesso dal Tribunale di Benevento in data 08/04/2015

HO PIGNORATO

gli immobili sopra descritti

Gli immobili di cui al lotto 1 sono stati sottolineati in rosso.

In conclusione dal Pignoramento e relativa trascrizione risultano gli immobili di cui al citato pignoramento per quanto attiene al lotto 1, che però nel corso del tempo sono variati nel loro identificativi come si vedrà qui di seguito





Alla luce delle variazioni catastali vanno esaminati gli immobili riportati al fig.12 con le p.lle: 1115, 1117 e 1394 estendo il pignoramento alle aree a corte graffate.

Vanno pertanto stimati i seguenti immobili con le aree a corte ad esse graffate:

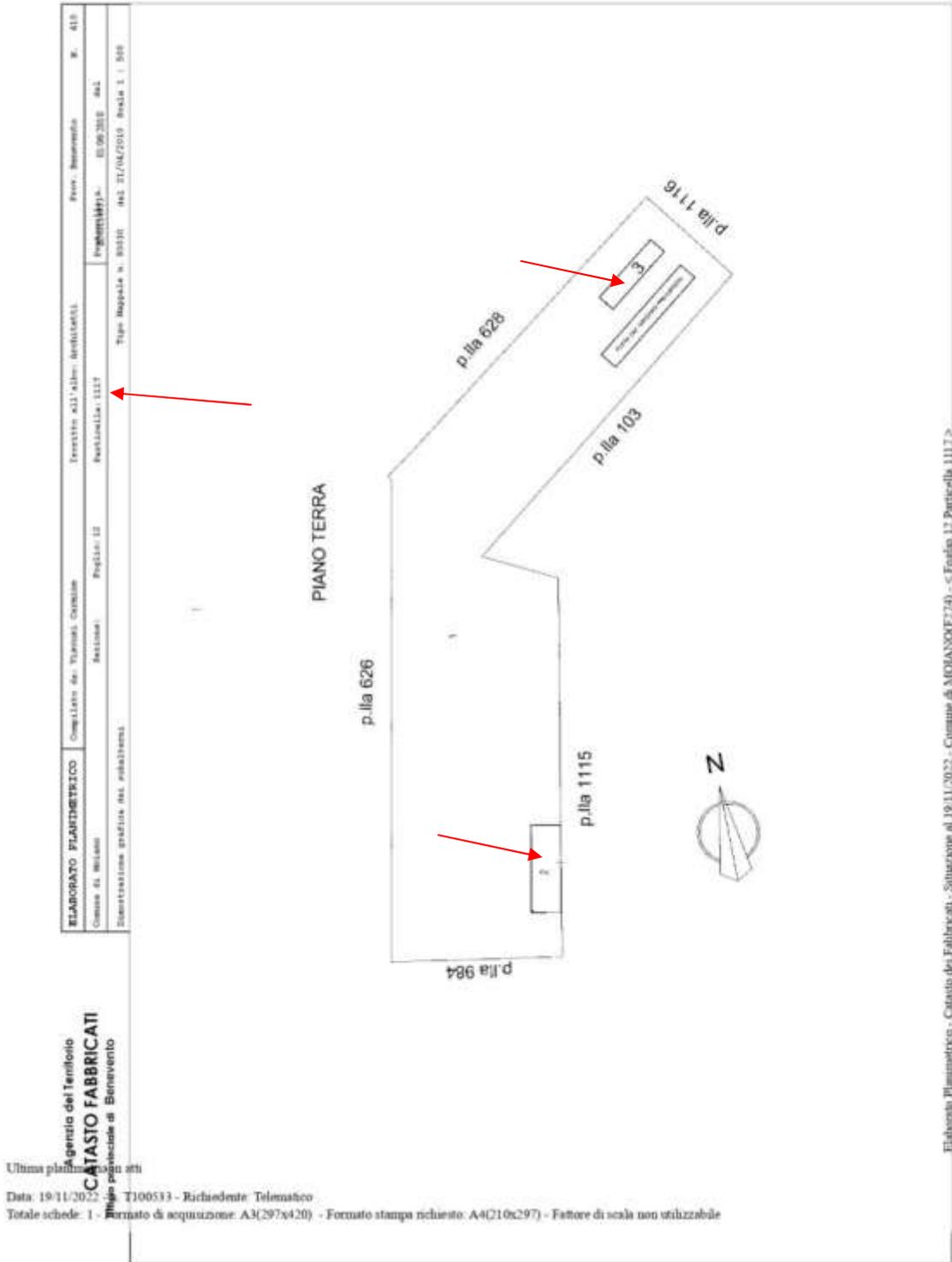
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1000/1000	MOIANO(BN) VIA TUORO n. SNC Piano T	12	1115	3	Cat.C/2	01	55 m ²	Euro: 85,22
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1000/1000	MOIANO(BN) VIA TUORO n. SNC Piano T	12	1394	2	Cat.A/10	U	2,5 vani	Euro: 464,81
<input type="radio"/>	F	Usufrutto per 1000/1000	MOIANO(BN) VIA TUORO n. SNC Piano T	12	1117	4	Cat.C/2	03	33 m ²	Euro: 69,88

Tenendo presente che l'immobile 1394/2 risulta graffato con l'immobile 1115/2.



La configurazione originaria risulta riportata nell'elaborato planimetrico riferito alla p.lla 1117

Data: 19/11/2022 - n. T100533 - Richiedente Telematico

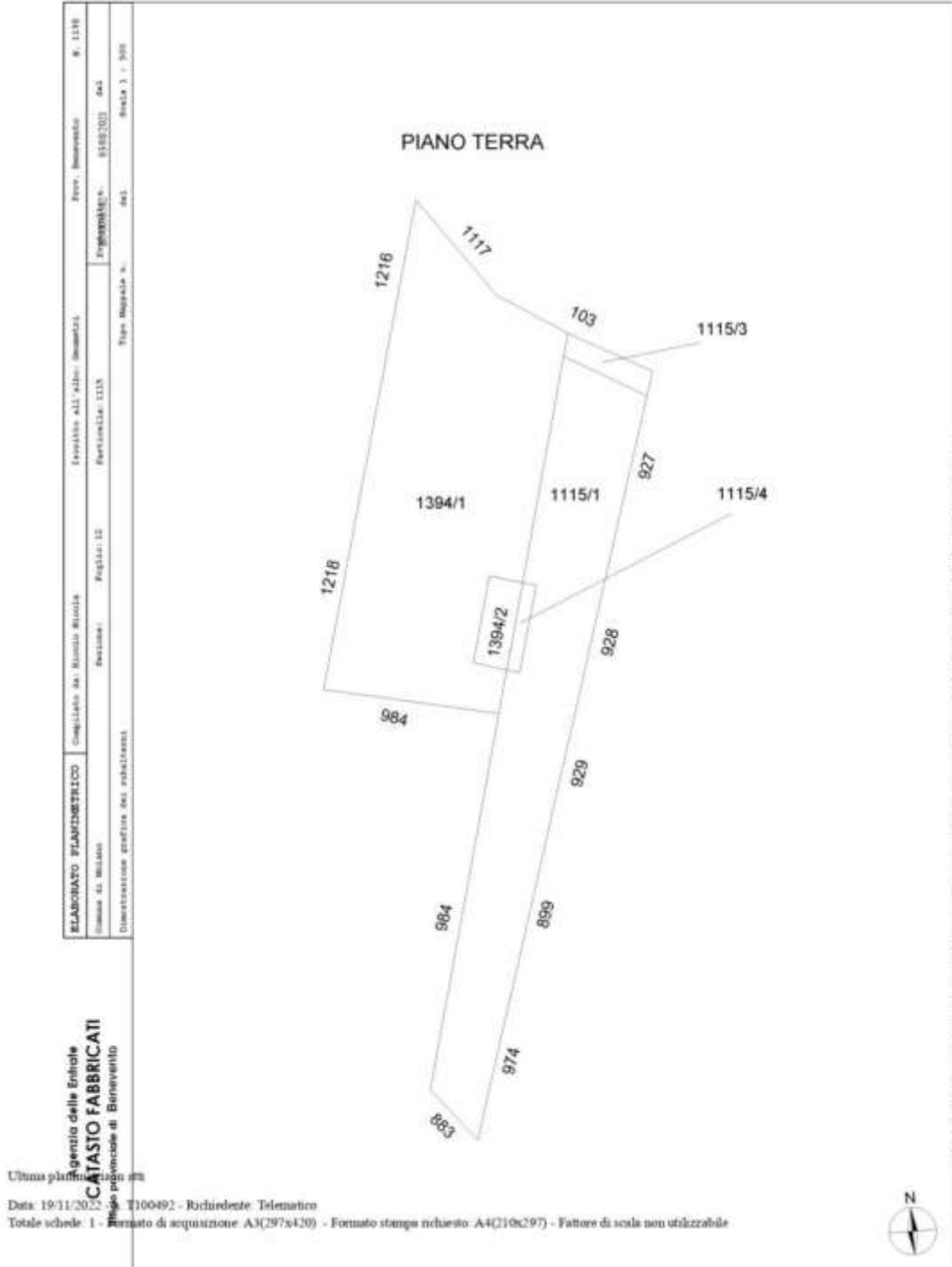


Dallo stesso elaborato planimetrico valido per la p.la 1117, a cui si riferisce il pignoramento, risultano identificate entrambe le p.lle n.1117/2 e n.1117/3



Nella nuova configurazione quella attuale l'elaborato planimetrico del 3/08/2021 risulta:

Data: 19/11/2022 - n. T100492 - Richiedente Telematico



Si riportano qui di seguito le relative planimetrie

La p.lla 1115/4 risulta graffiata con la p.lla 1394/2 e in catasto perciò risulta la medesima planimetria qui di seguito riportata



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0038582 del 03/08/2021

Comune di Moiano

Via Tuoro

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 1394
Subalterno: 2

Compilata da:
Riccio Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Benevento

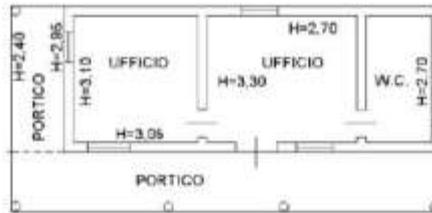
N. 1198

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2024 - n. T14676 - Richiedente: RMDNFNC63S14Z112I

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2024 - Comune di MOIANO(VNF274) - < Foglio 12 - Particella 1394 - Subalterno 2 > - Un graffina
VIA TUORO n. SNC Puzzo T



Si riporta la planimetria p.lle 1115/3

Data: 07/07/2024 - n. T14151 - Richiedente: RMNFNC63S14Z112I

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Benevento	Dichiarazione protocollo n. BN0114934 del 01/06/2010		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Moiano		
	Via Tuoro	civ. SNC	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Viescusi Carmine	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti	
	Foglio: 12	Prov. Benevento	N. 410
	Particella: 1115		
	Subalterno: 3		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA - Hm=2.95

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2024 - Comune di MOIANO(F274) - < Foglio 12 - Particella 1115 - Subalterno 3 >
VIA TUORO n. SNC Piano T

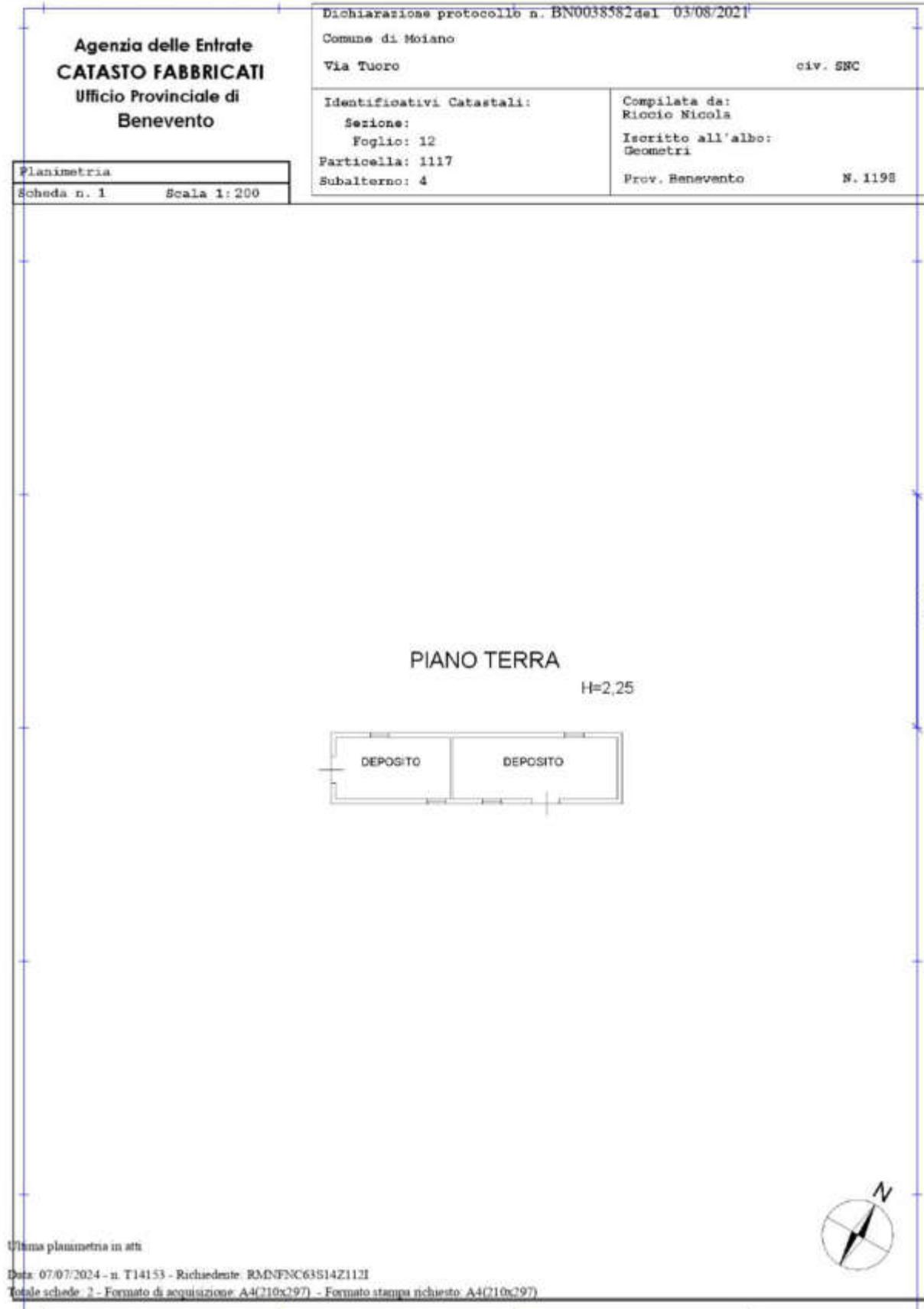
Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2024 - n. T14151 - Richiedente: RMNFNC63S14Z112I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

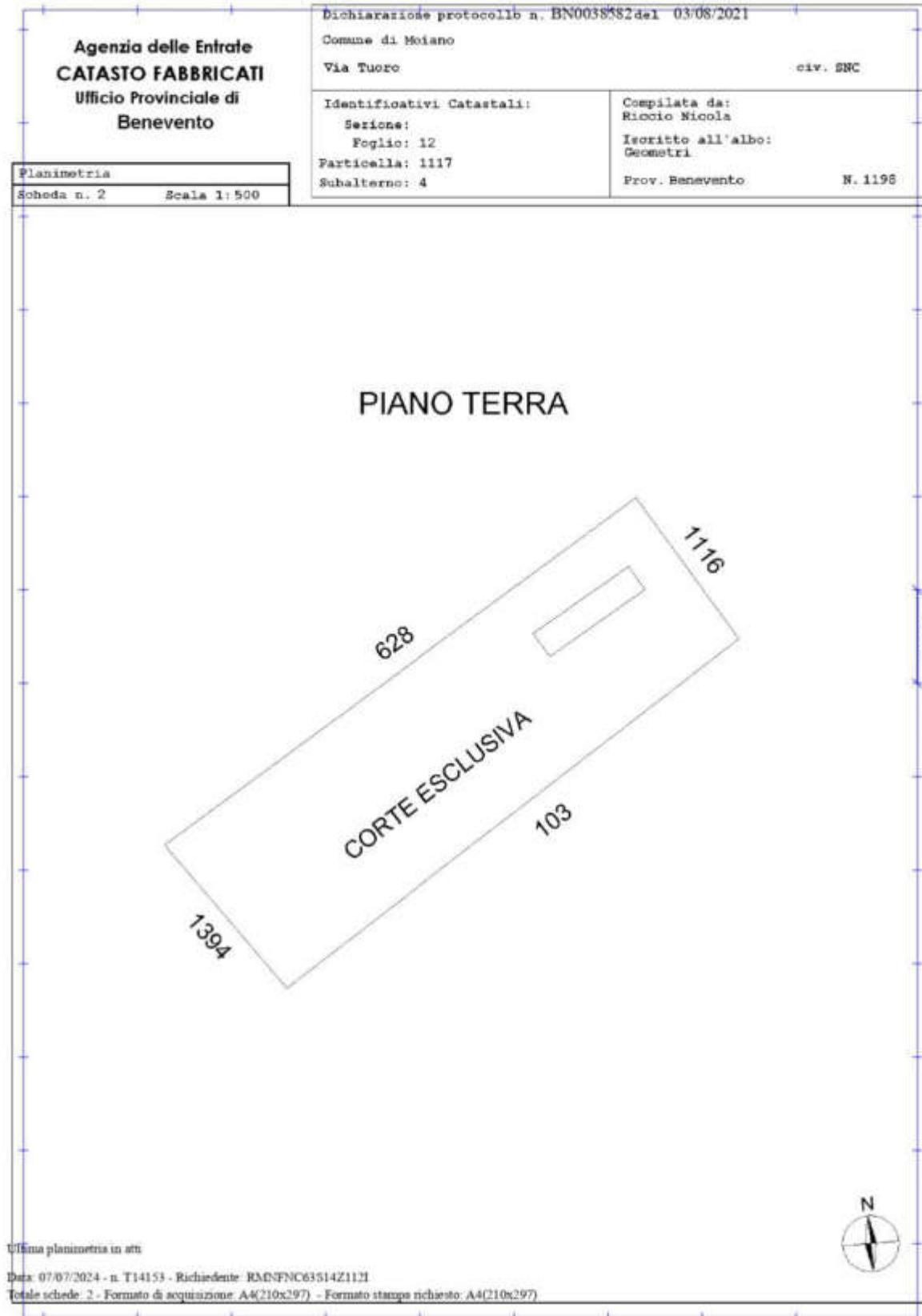


Si riporta la planimetria p.lle 1117/4

Data: 07/07/2024 - n. T14153 - Richiedente: RMNFNC63S14Z112I



Data: 07/07/2024 - n. T14153 - Richiedente: RMDNFNC63514Z1121



In conclusione, gli immobili oggetto di stima sono: porzione d'immobile 1394/2 e relativa corte unito con l'immobile p.la 1115/4 e relativa corte; immobile 1115/3 con corte comune all'immobile 1115/4; immobile 1117/4 e relativa corte esclusiva.



Dal certificato notarile risulta

- 1) omissis lotto 1
- 2) 1/1 proprietà FABBRICATO in MOIANO BN Via Tuoro Snc piano T Distinto in catasto al fg 12 particella 1117 sub 2 graffate vani 2,5 Cat. A/10;
- 3) 1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO BN Via Tuoro_Snc piano T distinto in catasto fg 12 - particella 1117 sub 3 (graffate), mq 37, Cat. C/2;
- 4) 1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO BN Via Tuoro_Snc, piano T distinto in catasto al fg 12 plla 1115 sub 2 graffate vani 1 categoria A/10;
- 5) 1/1 proprietà FABBRICATO, in MOIANO BN) Via Tuoro Snc, piano T Distinto in catasto al foglio 12 particella 1115 sub 3 (graffate), mq 58, Cat. C/2;

Alla luce di quanto è emerso nella nuova configurazione catastale **detto certificato viene aggiornato con le ispezioni ipotecarie attuali** riferite alle nuove particelle variate da quelle originarie.

Dalle ispezioni è risultato: omissis...



Dalla certificazione rilasciata dal comune di Moiano relativamente alle p.lle oggetto del lotto 1 è risultato:

2. che le il suolo delle particelle ubicate in questo Comune, distinta in catasto terreni al foglio 12 particelle 1117/2/3 e 1115/2/3 hanno la seguente destinazione urbanistica:

Zona EO - Agricola ordinaria

Le zone agricole indicate con EO, esterne al centro abitato, sono destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e all'insediamento di nuclei e abitazioni, edifici ed attrezzature con esse compatibili.

Sono consentite destinazioni diverse in atto alla data di adozione del P.R.G., sempre che trattasi di edifici legittimamente edificati.

Sono consentiti:

- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate - comunque non inferiori a 1: 500 per quanto riguarda il tracciato - che

rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a ml 4 e con piazzole di interscambio a distanza non inferiore a ml 200;

la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi e di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume e di adeguamento igienico funzionale *una tantum* (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina) anche per lotti di superficie inferiore al minimo di seguito indicato, nel rispetto delle seguenti percentuali:

per alloggi di superficie utile netta compresa fra 30 e 45 mq, incremento del 20%, (per valori risultanti minori di mq 8,00 si consente l'arrotondamento fino a tale valore);

per alloggi di superficie utile compresa fra 45 e 90 mq, incremento del 15%;

per alloggi di superficie compresa fra 90 e 120 mq, incremento del 10%;

la realizzazione (o l'ampliamento) di stalle o depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, con le prescrizioni tipologiche di cui al successivo sotto comma per le pertinenze, entro il limite del 20% di detta casa e comunque non oltre 150 mc.;

nelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, tale tipo di intervento non è consentito;

la realizzazione di nuova edilizia rurale rigorosamente connessa con le conduzioni dei fondi nel rispetto degli indici di edificabilità, stabiliti conformemente alla L.R. 14/82 così come modificata dalla L.R. n° 2 del 02/01/87 e L.R. n° 7 del 24/04/98, sulla base di idonea certificazione da allegare alla richiesta di Concessione Edilizia.

Per le sole residenze:

l'indice di fabbricabilità territoriale, calcolato in relazione alle destinazioni culturali in atto documentate, non potrà superare i seguenti valori, applicando i seguenti valori:

(aree boschive ed incolte)	0,003 mc/mq
(aree seminate)	0,03 mc/mq
(aree a frutteto)	0,05 mc/mq

H = 6,00 m (all'imposta)

Df = 10,00 (o in aderenza)

Dc = 5,00 (o a confine per pareti non finestrate)

La pendenza falde tetto non superiore al 35%; numero di piani fuori terra: 2 (s'intende piano fuori terra qualunque piano utile comunque accessibile dall'esterno); qualora il piano terreno sia interamente occupato da pertinenze l'abitazione occuperà un solo piano al livello superiore, fatta eccezione per l'androne di accesso alla scala; i sottotetti dovranno avere una altezza utile netta non



superiore a 2 ml. Ed altezza all'imposta non superiore a 0,60 ml.; inoltre tali sottotetti non potranno essere accessibili dai piani sottostanti tramite scala permanente.

Per le pertinenze: indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,07 mc/mq; altezza max 4,50 ml.; se al di sotto del volume abitativo; 5,00 ml. (alla gronda), se in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto all'abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di w.c., lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume dell'abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui ricadenti nella zona EO a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico funzionale e di nuova costruzione di cui ai comma precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

È consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e/o floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL. RR. n. 8/95 e 7/96.

Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici legittimamente esistenti o condonati con destinazioni in atto commerciali o artigianali, nonché interventi di ampliamento *una tantum*, esclusivamente derivanti dalle necessità di adeguamento alle legislazioni di settore, secondo i seguenti parametri:

- per volumi esistenti inferiori a 250 mc., nella misura del 20%;
- per volumi esistenti compresi fra 250 e 500 mc., nella misura del 10%;
- per volumi esistenti compresi fra 500 e 1000 mc., nella misura del 5%;

Per ogni edificio produttivo è prevista la installazione di idoneo impianto di smaltimento e/o di trattamento delle acque reflue; per edifici residenziali è prescritta la installazione di vasche Imhoff o impianti similari.

Gli impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino devono essere ubicati ad almeno 100 ml. Di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o attività produttive o attrezzature pubbliche o private.

La concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la condizione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 09.05.1975 n. 153.

Non risulta nessuna autorizzazione rilasciata

Inoltre, l'area medesima:

- ricade in zona RUA del vigente Piano Territoriale Paesistico - Ambito II - Massiccio del Taburno approvato con D.M. del 30/9/1996 pubblicato sulla G.U. n. 251 del 25/10/96 per cui rimane assoggettata alle norme di attuazione dello stesso Piano;
- zona Bianca dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno pubblicato sul B.U.R.C. n. 37 del 14 agosto 2006, le cui norme di attuazione vietano qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, rispettare la distanza dal fiume Isclero ;
- NON ricade nel Vincolo idrogeologico
- Che detta particella non rientra nelle aree oggetto di prelazione ex art.12 comma 2 lettera a) e b) della legge 394/1991;



Orbene, l'attività edificatoria dei beni immobili oggetto di pignoramento è stata di tipo materiale, non essendo state rilasciate Autorizzazioni Edilizie da parte dell'Autorità comunale.

Va pertanto tenuto conto ai fini della stima di un'autorizzazione in sanatoria che eventualmente si deve perseguire per la vendita del bene.

Anzi sul punto ricadendo gli immobili in zona assoggettata a vincolo paesaggistico non sono affatto assentibili di un progetto in sanatoria.

Difatti, in generale l'immobile abusivo può essere trasferito in sede esecutiva, in quanto la sanzione dell'incomerciabilità prevista dall'art.46 del Testo unico edilizia (DPR 380/2001), che statuisce la nullità dei trasferimenti, aventi ad oggetto gli immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985, non si applica nel caso di vendite esecutive immobiliari concorsuali o individuali.

La verifica della presenza e della sanabilità degli abusi è stata compito del sottoscritto esperto stimatore, e già dalla perizia è possibile rilevare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, la descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati, la loro eventuale sanabilità, nonché i costi per beneficiare del condono.

Se l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

La richiesta deve essere presentata per gli immobili costruiti senza licenza edilizia ovvero in difformità dalla stessa, in presenza di autorizzazione annullata, decaduta o divenuta inefficace, ovvero per la quale sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa e ancora nelle aree sottoposte a vincolo. In tale ultimo caso la concessione può essere rilasciata solo dopo il parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

È bene tener presente che la facoltà della sanatoria, come ha chiarito la Corte di Cassazione con una recente sentenza (Cass. civ. Sez. III, Sent., 11-10-2013, n. 23140) non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni, di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia espressamente e chiaramente dichiarato nel bando. In mancanza, infatti, si sarebbe in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per vizi della cosa - di cui all'art.2922 cc -con possibilità, per l'acquirente all'asta, di chiedere l'annullamento della vendita esercitando l'azione prevista dall'art. 1489 cc.

Conseguentemente se l'abuso non è sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi con costi detratti dal valore di stima; ed ancora se l'immobile non è suscettibile di sanatoria, il prezzo deve essere determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico dell'uso fino alla demolizione.

È, dunque, estremamente importante esaminare la perizia, per verificare se l'immobile presenta in tutto o in parte abusi ed in caso positivo la sanabilità dei predetti, chiedendo - se necessario - informazioni al delegato alla vendita ovvero l'intervento di un tecnico, attivarsi -dopo l'aggiudicazione -per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, tenuto conto che il mancato rispetto del termine potrebbe comportare la decadenza dalla facoltà di beneficiare della deroga legislativa e perdere così la possibilità di condonare eventuali abusi presenti nell'immobile.

Secondo la pacifica giurisprudenza (ex multis, Consiglio di Stato, 9 giugno 22, n. 4700) con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, il condono previsto dall'art.32 del decreto legge n.269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato decreto (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche



se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti (in tal senso anche la giurisprudenza penale: cfr., ex plurimis, Cassazione penale sez. III, 20 maggio 2016, n.40676).

Nella fattispecie si è stimato:

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 26.410,00 A DETRARRE SI STIMA LA SOMMA DI €.10.000,00 PER LA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI SENZA TITOLO EDILIZIO NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA.

In conclusione nel lotto 1 sono presenti le particelle

1394/2 unita alla p.lla 1115/4

1115/3

1117/4

Si riporta la stima di cui alla perizia già agli atti del Tribunale:



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

Si tratta di un ampio piazzale che è formato dalle p.lle 1115 e 1117 ed altri immobili. Nella p.lla 1115/4 è stata edificata una struttura che è stata accatastata come A/10 (studio privato) e forma unità fiscale con la p.lla 1394/2. In detto piazzale avviene la vendita delle piastrelle. Le costruzioni non sono state autorizzate dal Comune di Moiano e non possono ottenere la sanatoria per la presenza del vincolo paesaggistico.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.641,00**

il terreno risulta di forma rettangolare (area di penetrazione) ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente grana fine

Sistemazioni agrarie alberature e terreno aperto

Sistemi irrigui presenti pozzi

Colture erbacee ortolozie

Colture arboree olivo e alberi da frutto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile (terreno) seppure inserito nella zona agricola è stato utilizzato come piazzale per la vendita delle mattonelle e prodotti per l'edilizia. Nella p.lla 1117 è presente una struttura a ponte per il cambio dell'olio ai camion e un laboratorio di autofficina per le riparazioni

Impianti:

omissis...

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Il terreno Fg-12 Moiano p.lla 1115 si sviluppa su una pianta di tipo trapezoidale di lati mt. $85 \cdot (10+22)/2$, è censito in catasto dei Fabbricati con la categoria C/2 e A/10 catasto Fabbricati Proprieta' per 1000/1000 a (BN) STRADA via Truono Piano T e fg.12 p.lle 1117 di forma quasi rettanfolare 16*78 Cat. C/2 CRITERI DI VALUTAZIONE Obiettivo della stima è la determinazione di un giusto prezzo sulla base del valore di mercato del complesso immobiliare nel suo stato di fatto. "Valore di Mercato" (VM) indica il più verosimile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe. Il criterio di stima adottato è il Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Si prendono inoltre in esame i seguenti parametri: - Computo metrico delle superfici; - Destinazione d'uso dell'immobile; - Caratteristiche ubicazionali e di accessibilità; - Struttura e dotazione impiantistica; - Qualità e stato edilizio; - Pertinenze. Per meglio identificare il valore di mercato degli immobili con similari caratteristiche, si effettua, per passaggi successivi e ricorrendo in modo incrociato a diverse fonti di documentazioni: a. Ricerca telematica sui portali di "immobiliare.it" per l'individuazione di immobili con situazione urbanistica, qualificazione ambientale ed infrastrutturale, conservazione, tipologia e superfici simili; b. Confronto con alcuni intermediari delle Agenzie Immobiliari della zona per l'individuazione dell'entità della loro offerta. Tali colloqui hanno permesso anche un approfondimento conoscitivo delle caratteristiche e dei valori più generali del rapporto



domanda/offerta del mercato locale; c. Reperimento dei valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino, con valori antecedenti fino al primo semestre 2021, al fine di avere un quadro più esaustivo dell'andamento del mercato immobiliare; d. Confronto della documentazione raccolta con i dati a disposizione per perizie precedentemente svolte in zona. – **CONSIDERAZIONI VALUTATIVE** Il metodo Comparativo o del Mercato è applicabile in presenza di beni comparabili e di informazioni recenti ed attendibili che permettano di determinare riferimenti significativi riguardanti le quotazioni di mercato. La quantità e la qualità delle informazioni è, infatti, condizione indispensabile per la costruzione del campione di comparazione e per la selezione ed elaborazione dei dati. Tali condizioni vengono soddisfatte da beni con caratteristiche definibili ordinarie o tipiche, acquistati e venduti con frequenza e regolarità. I dati di mercato debbono quindi essere sufficientemente dettagliati e pertinenti affinché possano essere assunti come base per la determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in stima. I valori unitari assegnati alle singole superfici (e destinazioni d'uso) possono differire da quelli reperiti nel Mercato Immobiliare, in quanto questi ultimi sono stati elaborati per adattarli alle caratteristiche sia intrinseche (consistenza, forma, funzionalità) che estrinseche (ubicazione, accessi, zonizzazione urbanistica) del bene immobile in oggetto. In relazione alle indagini di mercato svolte ed alle caratteristiche del bene in esame si è quindi in condizione di attribuire al cespite oggetto di stima il più probabile giusto prezzo individuato tramite la parametrizzazione dei dati riguardanti il mercato immobiliare della zona. – **MERCATO IMMOBILIARE** A seguito dell'indagine svolta risulta, contrariamente all'aumento dei prezzi avvenuto negli ultimi anni, che il mercato immobiliare ha subito una sensibile discesa dei prezzi ma soprattutto del numero delle transazioni. L'andamento del numero delle transazioni evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2015 attestandosi all'attualità a valori inferiori rispetto al biennio 2019-2020 e quasi in linea rispetto il biennio 2021-2022; il calo generalizzato delle transazioni rispetto al 2017/2018 si attesta attorno al 15%. Dopo l'impennata dei prezzi registrata dal 2016 al 2017, le quotazioni subiscono una brusca frenata soprattutto nelle città più grandi. L'attuale crisi economica in atto ha modificato le condizioni socio-economiche del mercato immobiliare influenzando la formazione dei prezzi alla data di stima. La presenza di un'offerta molto forte e di immobili messi in vendita non trova riscontro nella conclusione delle trattative portando all'abbassamento dei prezzi. Sul mercato privato viene attribuito un valore di mercato in base alla destinazione delle volumetrie, allo stato di conservazione, alla presenza di accessori e/o servizi e/o impianti, considerando lo stato di fatto delle costruzioni, dei materiali utilizzati, della fungibilità, della forma e dalla consistenza delle pertinenze esclusive esterne e dell'accessibilità. Le Unità immobiliari urbane in questione sono ubicate nell'interland e, in base alle ricerche effettuate tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), sono ubicate più precisamente in zona vedi quotazione allegate. A fronte di tali ricerche, dei parametri sopra citati e dell'ausilio del portale di ricerca "immobiliare.it" al fine di individuare immobili simili per caratteristiche alle unità oggetto della presente perizia, i prezzi sopra citati fanno riferimento ad immobili simili reperiti sul portale "immobiliare.it" e ai valori rappresentativi all'anno in corso (vd. ricerche immobiliari in allegato). A seguito di una ricerca effettuata (Valori OMI - fonte Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari di bn riportiamo i valori medi riferiti ai precedenti semestri –

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Moiano agricola a destinazione piazzale 1115 con pertinenza da demolire	superf. esterna lorda	1.391,00	1,00	1.391,00
Moiano agricola a destinazione piazzale 1114 con pertinenza da demolire	superf. esterna lorda	1.250,00	1,00	1.250,00
		2.641,00		2.641,00



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

STIMA E CONCLUSIONI A seguito delle ricerche e delle valutazioni sopra riportate si ritiene opportuno tener conto di entrambi i parametri (Valori OMI ed Immobiliare.it), al fine di effettuare una più corretta stima degli immobili oggetto della presente perizia. Prendendo in considerazione l'ubicazione, la destinazione che l'andamento del mercato degli immobili, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del contesto immobiliare, si attribuisce un valore medio di mercato di circa €26.410,00 che trova la giusta risposta con il metodo sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;
Uffici del registro di BN;
Ufficio tecnico di Moiano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mercato immobiliare locale e agenzie immobiliari in zona (Airola e Montesarchio);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Terreni agricoli a colture seminative e ortoirrigue 5,00-7,00 €/m²;
Altre fonti di informazione: Mediatori, notai, Uffici tecnici comunali, tecnici che operano nel mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.410,00.

Va redatto il progetto per la demolizione delle parti abusive del fabbricato e la spesa da conferire ad un'impresa per l'effettuazione dei lavori oltre agli oneri di discarica e la direzione dei lavori.

Il sottoscritto fa presente che si tratta di demolire una porzione di fabbricato di circa 200 m³ (vedi grafico-). a circa 50,00 €/m³

La spesa per demolire detta porzione di fabbricato abusivamente realizzata è pari a €10.000,00 (oneri di demolizione vpp circa 25,00 €/m³, trasporto in discarica e oneri di discarica 10,00 €/m³). Detta somma comprende la spesa da corrispondere ad un'impresa edile per la demolizione del fabbricato, la spesa per il trasporto in discarica e la somma da corrispondere al gestore della discarica. In conclusione la spesa per il ripristino del fabbricato alla legalità è pari a: €10.000,00

Sulla base di tale premessa viene redatta la presente consulenza tecnica estimativa che riporta solamente il piazzale che trattandosi di opere libere possono essere comunque assentite

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Moiano agricola a destinazione piazzale 1115 con pertinenza da demolire	1.391,00	€ 10,00	€ 13.910,00
Moiano agricola a destinazione piazzale 1114 con pertinenza da demolire	1.250,00	€ 10,00	€ 12.500,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.410,00
demolizione fabbricati p.lle 1115, 1117 e 1394 €10.000.00	€ -10.000,00
Valore corpo	€ 16.410,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.410,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.410,00

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	2.641,00	€ 26.410,00	€ 26.410,00
			LAVORI DI DEMOLIZIONE STRUTTURE ABUSIVE	€.-10.000,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.410,00

Allegati

Visura catastale ditta

Mappa fg-12 Moiano p.lle 1115-1117-1394

Planimetrie fg-12 Moiano p.lle 1115-1117-1394

Elaborato planimetrico fg-12 Moiano p.lle 1115-1117-1394

Foto dei luoghi;

Certificato urbanistico del Comune di Moiano –stralcio-;

Ispezioni ipotecarie attuali; elenco sintetico delle formalità e stampa di due note che non afferiscono gli immobili oggetto di pignoramento del 03.03.2020 RP. 1689 e RG. 2017;

Data generazione:

18-07-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Romano



Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO POPOLARE DI TORRE DEL GRECO**

contro:

N° Gen. Rep. **28/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**
Custode Giudiziario **dr. G. Bovio**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Ing. Francesco Romano
Codice fiscale: RMNFNC63S14Z112I
Studio in: 44 - 82034 san lorenzo maggiore
Telefono: 3475711555
Email: ingromslorenzo@alice.it
Pec: francesco.romano3@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Tuoro snc - Tuoro - Moiano (BN) – 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: agricolo
ditta

2) 1/1 proprietà FABBRICATO in MOIANO BN Via Tuoro Snc piano T
Distinto in catasto al fg 12 particella 1117 sub 2 graffate vani 2,5 Cat. A/10; 3) 1/1 proprietà
FABBRICATO In MOIANO BN Via Tuoro Snc piano T distinto in Catasto Fabbricati fg 12 -
particella 1117 sub 3 (graffate), mq 37, Cat. C/2; 4) 1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO
BN Via Tuoro Snc, piano T distinto in catasto al fg 12 plla 1115 sub 2 grallate vani 1
categora A/10; 5) 1/1 proprietà FABBRICATO, in MOIANO BN) Via Tuoro Snc, piano T Distinto
in catasto al foglio 12 particella 1115 sub 3 (graffate), mq 58, Cat. C/2,, foglio 12, particella
1115, 1117, indirizzo Truono, piano T, comune Moiano, categoria C1, A/10

Bene: Via CESCOLO - - Moiano (BN) – 82010

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: agricolo
ditta

L/1 proprietà TERRENO In MOIANO BN Distinto In catasto al foglio 8
particella 212 (graffate), are 9 centiare 46 7) 1/1 proprietà TERRENO, In MOIANO (BN)
Distinto In catasto al foglio 8 particella 384 (graffate) , are 9 centiare 46, sezione censuaria
MOIANO foglio 8, particella 212, 384, qualità OLIVETO

Bene: VIA CIARDULLI - CIARDULLI - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Fabbricato [X]

1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO BN Via Ciardulli 29 piano T
distinto in catasto al foglio 11 particella 480 sub 3 graffate mq. 20 Cat. C/6,, foglio 11,
particella 480, subalterno 3, comune Moiano

2. Stato di possesso

Bene: via Tuoro snc - Tuoro - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via CESCOLO - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 002



Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: VIA CIARDULLI - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Tuoro snc - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via CESCOLO - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: VIA CIARDULLI - CIARDULLI - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Tuoro snc - Tuoro - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Bene: Via CESCOLO - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 002

Bene: VIA CIARDULLI - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 003

5. Comproprietari

Beni: via Tuoro snc - Tuoro - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via CESCOLO - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 002



Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: VIA CIARDULLI - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Tuoro snc - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via CESCOLO - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: VIA CIARDULLI - CIARDULLI - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Tuoro snc - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via CESCOLO - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: VIA CIARDULLI - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Tuoro snc - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 26.410,00 A DETRARRE SI STIMA LA SOMMA DI €10.000,00 PER LA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI SENZA TITOLO EDILIZIO NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA

Bene: Via CESCOLO - - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 002



Valore complessivo intero: €.9.460,00

Bene: VIA CIARDULLI - - Moiano (BN) – 82010

Lotto: 003

Valore complessivo intero: €.5000,00

Topogram - Consultazione mappe

<https://www.mappeweb.it/mappe/Index.php>

Ricerca

Località

Particella/PF

Provincia
BN

Comune
MOIANO (F274)

Foglio
12

Particella
1115

PF

Ti servono misure e disegni per il superbonus?

1 di 1

19/11/2022 13.52



Data: 19/11/2022 - n. T100533 - Richiedente: Telematico

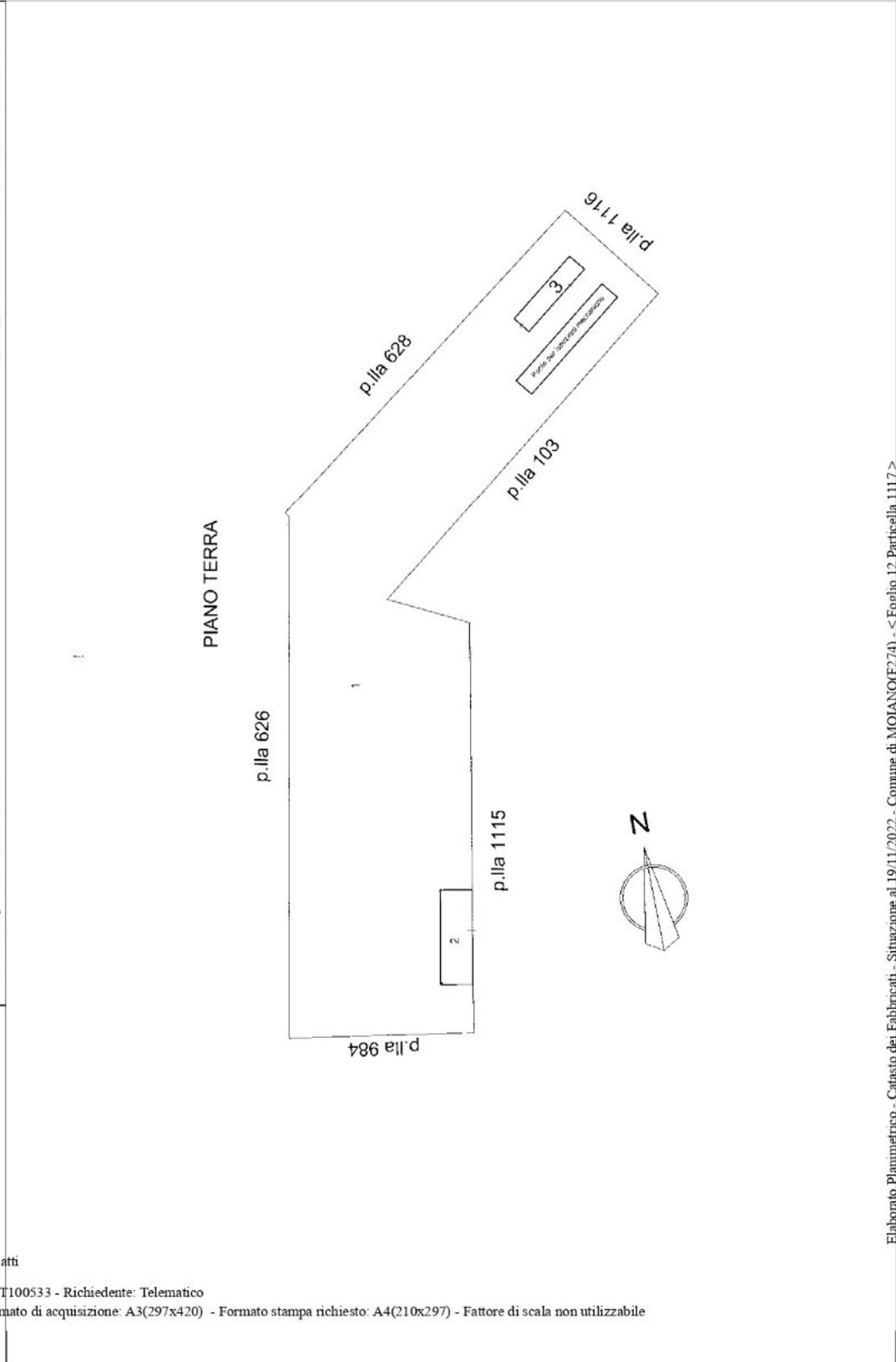
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Viscusi Carmine	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Benevento	N. 410
Comune di Molano	Sezione: Foglio: 12	Particella: 1117	PRG n. 01/06/2010 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 80030 del 21/04/2010 Scala 1 : 500				

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Benevento

Ultima planimetria in atti

Data: 19/11/2022 - n. T100533 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2022 - Comune di MOIANO(F.74) - < Foglio 12 Particella 1117 >



Ricerca

Località

Particella/PF

Provincia

BN

Comune

MOIANO (F274)

Foglio

8

Particella

212

PF

Ti servono misure e disegni per il superbonus?

Ricerca

Località

Particella/PF

Provincia

BN

Comune

MOIANO (F274)

Foglio

8

Particella

212

PF

Richiedi un preventivo gratuito per rilievi topografici.



Ricerca

Località

Particella/PF

Provincia

BN

Comune

MOIANO (F274)

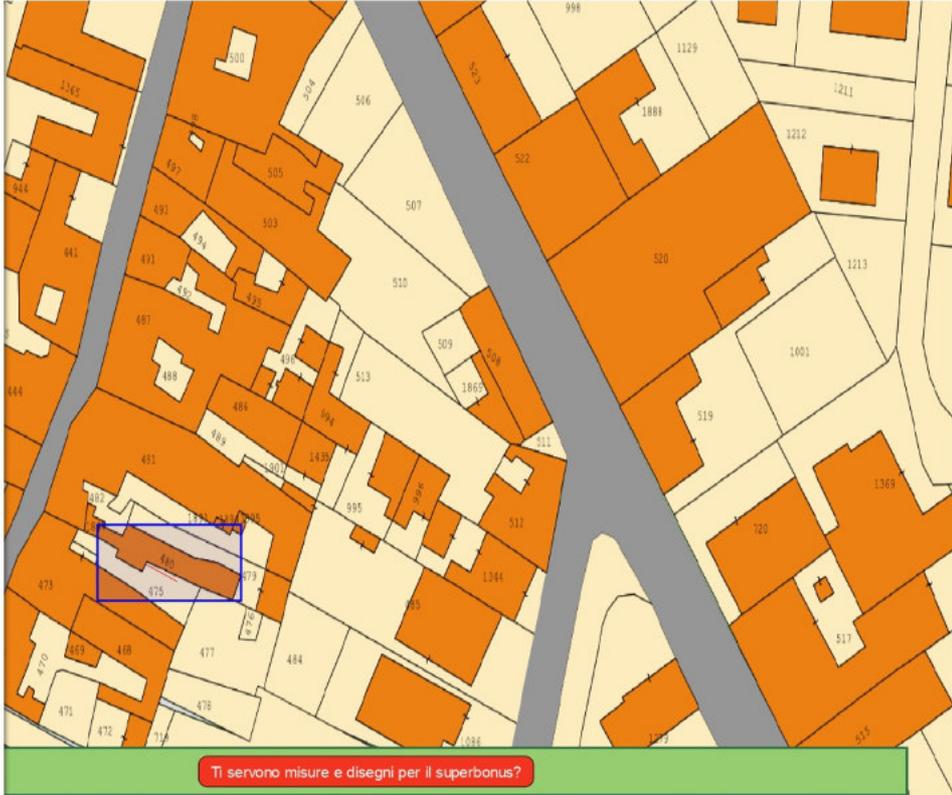
Foglio

11

Particella

480

PF



Ti servono misure e disegni per il superbonus?

Ricerca

Località

Particella/PF

Provincia

BN

Comune

MOIANO (F274)

Foglio

11

Particella

480

PF



Richiedi un preventivo gratuito per rilievi topografici.



Beni in **Moiano (BN)**
Località/Frazione **Tuoro**
via Tuoro snc

Lotto: 001

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

2) 1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO BN Via Tuoro Snc pianoT Distinto in catasto al fg 12 particella 1117 sub 2 graffate vani 2,5 Cat. A/10 3) 1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO BN Via Tuoro Snc piano T distinto in catasto fg 12 - particella 1117 sub 3 (graffate), mq 37, Cat. C/2 4) 1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO BN Via Tuoro Snc, piano T distinto in catasto al fgo 12 plla 1115 sub 2 grallate vani 1 categoria A/10

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - vedi certificato notarile allegato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Moiano (BN) CAP: 82010 frazione: Tuoro, via Tuoro snc

Note: A seguito del rilascio del certificato di destinazione urbanistica è risultato che sul fg.12 di Moiano sulle p.lle 1115 e 1117 risultano edificate le relative costruzioni che non hanno nesso titolo edilizio. Essendo la zona sottoposta al vincolo paesaggistico della soprintendenza Ai BB,AA. SS. di Caserta non è possibile fare la sanatoria dei beni immobili e pertanto essi non possono essere posti in vendita. Ai fini della stima si valuta il suolo alla stregua di un'area a piazzale portando in detrazione i costi per la demolizione delle strutture.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ditta

2) 1/1 proprietà FABBRICATO in MOIANO BN Via Tuoro Snc pianoT Distinto in catasto al fg 12 particella 1117 sub 2 graffate vani 2,5 Cat. A/10; 3) 1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO BN Via Tuoro Snc piano T distinto in catasto fg 12 - particella 1117 sub 3 (graffate), mq 37, Cat. C/2; 4) 1/1 proprietà FABBRICATO In MOIANO BN Via Tuoro Snc, piano T distinto in catasto al fg 12 plla 1115 sub 2 grallate vani 1 categoria A/10; 5) 1/1 proprietà FABBRICATO, in MOIANO BN) Via Tuoro Snc, piano T Distinto in catasto al foglio 12 particella 1115 sub 3 (graffate), mq 58, Cat. C/2; foglio 12, particella 1115, 1117, indirizzo Truono, piano T, comune Moiano, categoria C1, A/10

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



ZONA AGRICOLA DI MOIANO

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: STRADA A SCORRIMENTO VELOCE FONDO VALLE ISCLERO .**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** AIROLA .**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Gli immobili sono occupati dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare, che esercitano la vendita di piastrelle e rimessa di camion

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro scritto/trascritto a in data 17/02/2020 ai nn. /653; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto al nn.2017/1689 in data 03 marzo 2020, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Benevento di 17 febbraio 2020 numero di repertorio 653, a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede Torre Del Greco (NA), codice fiscale 00422310630 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro codice fiscale per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto eli immobili di relazione. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto al nn.4145/3041 in data 14 aprile 2011, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Benevento del 16 marzo 2011, numero di repertorio 1/2011, a

l'immobile 19 e precisamente fabbricato foglio 11 particella 480 sub 3; l'immoblie 6) e precisamente terreno foglio 8 particella 212; parte dei suolo su cui insistono gli immobili 2) e 3) e precisamente terreno particella 627: parte del suolo su cui insistono gli immobili 4) e 5) e precisamente terreno foglio 12 particella 881. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Provenienza debitore Immobile 2, 3: DONAZIONE ACCETTATA, trascritta ai nn. 4287/3724 In data 30 aprile 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Capone Marina di Airola (BN) del 03 aprile 1998, numero di repertorio 33270. a favore di nata a Moiano (BN) il 11 agosto 1965 codice fi:

In regime di bene personale; e contro

__, piena proprietà per 1/1; avente ad oggetto, tra l'altro, la maggiore consistenza del suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente foglio 12 particella 627 di are 33.64 e particella 629 di are 37.05. Provenienza debitore immobile 4, 5: COMPRAVENDITA, trascritta al nn. 15773/12353 In data 20 dicembre 2901 a seguito di atto notaio pubblico per Notaio Mustilli Luciana di Sant'Agata De' Goti (BN) del 02 dicembre 2002 numero di repertorio 11740/4043. a favore di codice fiscale

proprietà per 1/1 e contro

proprietà 1/5 in regime di

oggetto tra l'altro l'ordinaria consistenza del suolo su cui insistono gli immobili in oggetto e precisamente: fg12 p.la 881 di are 13.91 al . In forza di DONAZIONE ACCETTATA .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nessuna autorizzazione comunale (vedi certificato del 6/04/2023)

7.1 Conformità edilizia:

agricolo



7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	agricola
Norme tecniche di attuazione:	COMUNE DI MOIANO (BN) - PIANO REGOLATORE GENERALE - ADEGUAMENTO AI RILIEVI REGIONALI DI CUI AL D.P.G.R. N. 1255 DEL 18.05.2001. Zona agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,3 m ³ /m ²
Altezza massima ammessa:	6 mt
Volume massimo ammesso:	in base all'indice volumetrico
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

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

Si tratta di un ampio piazzale che è formato dalle p.lle 1115 e 1117 ed altri immobili. Nella p.la 1115/4 è stata edificata una struttura che è stata accatastata come A/10 (studio privato) e forma unità fiscale con la p.la 1394/2. In detto piazzale avviene la vendita delle piastrelle. Le costruzioni non sono state autorizzate dal Comune di Moiano e non possono ottenere la sanatoria per la presenza del vincolo paesagistico.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.641,00**

il terreno risulta di forma rettangolare (area di penetrazione) ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente grana fine

Sistemazioni agrarie alberature e terreno aperto



Sistemi irrigui presenti pozzi
 Colture erbacee ortolozie
 Colture arboree olivo e alberi da frutto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile (terreno) seppure inserito nella zona agricola è stato utilizzato come piazzale per la vendita delle mattonelle e prodotti per l'edilizia. Nella p.lla 1117 è presente una struttura a ponte per il cambio dell'olio ai camion e un laboratorio di autoofficina per le riparazioni

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Il terreno Fg-12 Moiano p.lla 1115 si sviluppa su una pianta di tipo trapezoidale di lati mt. $85 \cdot (10+22)/2$, è censito in catasto dei Fabbricati con la categoria C/2 e A/10 catasto Fabbricati Proprieta' per 1000/1000 a (BN) STRADA via Truono Piano T e fg.12 p.lle 1117 di forma quasi rettanfolare $16 \cdot 18$ Cat. C/2 CRITERI DI VALUTAZIONE Obiettivo della stima è la determinazione di un giusto prezzo sulla base del valore di mercato del complesso immobiliare nel suo stato di fatto. "Valore di Mercato" (VM) indica il più verosimile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe. Il criterio di stima adottato è il Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Si prendono inoltre in esame i seguenti parametri: - Computo metrico delle superfici; - Destinazione d'uso dell'immobile; - Caratteristiche ubicazionali e di accessibilità; - Struttura e dotazione impiantistica; - Qualità e stato edilizio; - Pertinenze. Per meglio identificare il valore di mercato degli immobili con similari caratteristiche, si effettua, per passaggi successivi e ricorrendo in modo incrociato a diverse fonti di documentazioni: a. Ricerca telematica sui portali di "immobiliare.it" per l'individuazione di immobili con situazione urbanistica, qualificazione ambientale ed infrastrutturale, conservazione, tipologia e superfici simili; b. Confronto con alcuni intermediari delle Agenzie Immobiliari della zona per l'individuazione dell'entità della loro offerta. Tali colloqui hanno permesso anche un approfondimento conoscitivo delle caratteristiche e dei valori più generali del rapporto domanda/offerta del mercato locale; c. Reperimento dei valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Avellino, con valori antecedenti fino al primo semestre 2021, al fine di avere un quadro più esaustivo dell'andamento del mercato immobiliare; d. Confronto della documentazione raccolta con i dati a disposizione per perizie precedentemente svolte in zona. – CONSIDERAZIONI VALUTATIVE Il metodo Comparativo o del Mercato è applicabile in presenza di beni comparabili e di informazioni recenti ed attendibili che permettano di determinare riferimenti significativi riguardanti le quotazioni di mercato. La quantità e la qualità delle informazioni è, infatti, condizione indispensabile per la costruzione del campione di comparazione e per la selezione ed elaborazione dei dati. Tali condizioni vengono soddisfatte da beni con caratteristiche definibili ordinarie o tipiche, acquistati e venduti con frequenza e regolarità. I dati di mercato debbono quindi essere sufficientemente dettagliati e pertinenti affinché possano essere assunti come base per la determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in stima. I valori unitari assegnati alle singole superfici (e destinazioni d'uso) possono differire da quelli reperiti nel Mercato Immobiliare, in quanto questi ultimi sono stati elaborati per adattarli alle caratteristiche sia intrinseche (consistenza, forma, funzionalità) che estrinseche (ubicazione, accessi, zonizzazione urbanistica) del bene immobile in oggetto. In relazione alle indagini di mercato svolte ed alle caratteristiche del bene in esame si è quindi in condizione di attribuire al cespite oggetto di stima il più probabile giusto prezzo individuato tramite la parametrizzazione dei dati riguardanti il mercato immobiliare della zona. –



MERCATO IMMOBILIARE A seguito dell'indagine svolta risulta, contrariamente all'aumento dei prezzi avvenuto negli ultimi anni, che il mercato immobiliare ha subito una sensibile discesa dei prezzi ma soprattutto del numero delle transazioni. L'andamento del numero delle transazioni evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2015 attestandosi all'attualità a valori inferiori rispetto al biennio 2019-2020 e quasi in linea rispetto al biennio 2021-2022; il calo generalizzato delle transazioni rispetto al 2017/2018 si attesta attorno al 15%. Dopo l'impennata dei prezzi registrata dal 2016 al 2017, le quotazioni subiscono una brusca frenata soprattutto nelle città più grandi. L'attuale crisi economica in atto ha modificato le condizioni socio-economiche del mercato immobiliare influenzando la formazione dei prezzi alla data di stima. La presenza di un'offerta molto forte e di immobili messi in vendita non trova riscontro nella conclusione delle trattative portando all'abbassamento dei prezzi. Sul mercato privato viene attribuito un valore di mercato in base alla destinazione delle volumetrie, allo stato di conservazione, alla presenza di accessori e/o servizi e/o impianti, considerando lo stato di fatto delle costruzioni, dei materiali utilizzati, della fungibilità, della forma e dalla consistenza delle pertinenze esclusive esterne e dell'accessibilità. Le Unità immobiliari urbane in questione sono ubicate nell'Hinterland e, in base alle ricerche effettuate tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), sono ubicate più precisamente in zona vedi quotazione allegate. A fronte di tali ricerche, dei parametri sopra citati e dell'ausilio del portale di ricerca "immobiliare.it" al fine di individuare immobili simili per caratteristiche alle unità oggetto della presente perizia, i prezzi sopra citati fanno riferimento ad immobili simili reperiti sul portale "immobiliare.it" e ai valori rappresentativi all'anno in corso (vd. ricerche immobiliari in allegato). A seguito di una ricerca effettuata (Valori OMI - fonte Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari di bn riportiamo i valori medi riferiti ai precedenti semestri --

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Moiano agricola a destinazione piazzale 1115 con pertinenza da demolire	superf. esterna lorda	1.391,00	1,00	1.391,00
Moiano agricola a destinazione piazzale 1114 con pertinenza da demolire	superf. esterna lorda	1.250,00	1,00	1.250,00
		2.641,00		2.641,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

STIMA E CONCLUSIONI A seguito delle ricerche e delle valutazioni sopra riportate si ritiene opportuno tener conto di entrambi i parametri (Valori OMI ed Immobiliare.it), al fine di effettuare una più corretta stima degli immobili oggetto della presente perizia. Prendendo in considerazione l'ubicazione, la destinazione che l'andamento del mercato degli immobili, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del contesto immobiliare, si attribuisce un valore medio di mercato di circa €.26.410,00 che trova la giusta



risposta con il metodo sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del registro di BN;

Ufficio tecnico di Moiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mercato immobiliare locale e agenzie immobiliari in zona (Airola e Montesarchio);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Terreni agricoli a colture seminative e ortoirrigue 5,00-7,00 €/m²;

Altre fonti di informazione: Mediatori, notai, Uffici tecnici comunali, tecnici che operano nel mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.410,00.

Va redatto il progetto per la demolizione delle parti abusive del fabbricato e la spesa da conferire ad un'impresa per l'effettuazione dei lavori oltre agli oneri di discarica e la direzione dei lavori.

Il sottoscritto fa presente che si tratta di demolire una porzione di fabbricato di circa 200 m³ (vedi grafico-) a circa 50,00 €/m³

La spesa per demolire detta porzione di fabbricato abusivamente realizzata è pari a €10.000,00 (oneri di demolizione vpp circa 25,00€/m³, trasporto in discarica e oneri di discarica 10,00€/m³). Detta somma comprende la spesa da corrispondere ad un'impresa edile per la demolizione del fabbricato, la spesa per il trasporto in discarica e la somma da corrispondere al gestore della discarica. In conclusione la spesa per il ripristino del fabbricato alla legalità è pari a: €10.000,00

Sulla base di tale premessa viene redatta la presente consulenza tecnica estimativa che riporta solamente il piazzale che trattandosi di opere libere possono essere comunque assentite

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Moiano agricola a destinazione piazzale 1115 con pertinenza da demolire	1.391,00	€ 10,00	€ 13.910,00
Moiano agricola a destinazione piazzale 1114 con pertinenza da demolire	1.250,00	€ 10,00	€ 12.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo demolizione fabbricati p.lle 1115 e 1117	€ -10000,00		€ 26.410,00
Valore corpo			€ -10.000,00
Valore Accessori			€ 16.410,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.410,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	2.641,00	€ 26.410,00	€ 26.410,00
			LAVORI DI DEMOLIZIONE STRUTTURE ABUSIVE	€.-10.000,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.410,00

Beni in **Moiano (BN)**
Località/Frazione **Cescola**
Via CESCOLO

Lotto: 002

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 Moiano (BN) CAP: 82010 frazione: CESCOLO , VIA CESCOLO

Note: IL TERRENO IMPIANTATO AD OLIVETO SI TROVA AI PIEDI DELLA MONTAGNA ED È PARTICOLARMENTE ADATTO A DETTO AMBIENTE SIA PER IL CLIMA E SIA PER L'ESPOSIZIONE E INFINE IL TERRENO È DOTATO DI BUONA FERTILITÀ

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

iena proprietà

Cod. Fiscale:

sidenza: MOIANO - Stato Civile: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

foglio 8 particella 212 (graffate), are 9 centiare 46 7) 1/1 proprietà TERRENO, In MOIANO (BN) Distinto In catasto al foglio 8 particella 384 (graffate) , are 9 centiare 46 , sezione censuaria MOIANO, foglio 8, particella 212, 384, qualità OLIVETO
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

terreno impiantato ad oliveto di età circa 20 anni

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'OLIVETO è TENUTO IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ iscritto/trascritto a BN in data _____ ai nn. /653; CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA' VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto al nn.2017/1689 in data 03 marzo 2020, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Benevento di 17 febbraio 2020 numero di repertorio 653, a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede Torre Del Greco (NA), codice fiscale 00422310630 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro _____ codice fiscale _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto eli immobili di relazione. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto al nn.4145/3041 in data 14 aprile 2011, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Benevento del 16 marzo 2011. numero di repertorio 1/2011, a favore di _____

l'immobile 19 e precisamente fabbricato foglio 11 particella 480 sub 3; l'immobili 6) e precisamente terreno foglio 8 particella 212; parte del suolo su cui insistono gli immobili 2) e 3) e precisamente terreno particella 627: parte del suolo su cui insistono gli immobili 4) e 5) e precisamente terreno foglio 12 particella 881. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A



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: nessuna autorizzazione comunale (vedi certificato del 6/04/2023)

7.1 Conformità edilizia:**agricolo****7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRG DI MOIANO
Zona omogenea:	AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	VEDI NORME DI ATTUAZIONE ALLEGATE AL CERTIFICATO DEL COMUNE DI MOIANO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Altezza massima ammessa:	6

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

TERRENO AI PIEDI DELLA MONTAGNA IN BUON STATO DI MANUTENZIONE

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 d****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: MOIANO - Stato Civile: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.892,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia SUBPIANEGGIANTE

Tessitura prevalente TERRENO SCIOLTO

Sistemazioni agrarie NESSUNA

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee NO

Colture arboree OLIVETO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: OLIVETO IN BUONO STATO

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO 6) 1/1 proprietà' TERRENO In MOIANO BN Distinto In catasto al foglio 8 particella 212 (graffate), are 9 centiare 46 7) 1/1 proprietà' TERRENO, In MOIANO (BN) Distinto In catasto al foglio 8 particella 384 (graffate) , are 9 centiare 46	superf. esterna lorda	1.892,00	1,00	1.892,00
		1.892,00		1.892,00



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

valori praticati in zona €5,00 / m²

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BN;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del registro di BN;

Ufficio tecnico di MOIANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE NELL'HINTERLAND ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €5,00 / m² ;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI E PROFESSIONISTI CHE OPERANO IN ZONA .

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.554,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO 6) 1/1 proprieta'	1.892,00	€ 5,00	€ 9.460,00
TERRENO In MOIANO BN Distinto In catasto al foglio 8 particella 212 (graffate), are 9 centiare 46 7) 1/1 proprieta' TERRENO, In MOIANO (BN) Distinto In catasto al foglio 8 particella 384 (graffate) , are 9 centiare 46			
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.460,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
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	agricolo	1.892,00	€ 0,00	€ 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.460,00
---	-------------------

Beni in **Moiano (BN)**
Località/Frazione **CIARDULLI**
VIA CIARDULLI

Lotto: 003

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.

Fabbricato [X] sito in Moiano (BN) CAP: 82010 frazione: CIARDULLI, VIA CIARDULLI

Note: FABBRICATO DIRUTO IN STATO DI ABBANDONO E DIRUTO

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Piena proprietà

Residenza: MOIANO - Stato Civile: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

distinto in catasto al foglio 11 particella 480 sub 3 graffate mq. 20 Cat. C/6,, foglio 11, particella 480, subalterno 3, comune Moiano

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: IL FABBRICATO VA CENSITO COME FABBRICATO DIRUTO O FABBRICATO COLLABENTE



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

FABBRICATO IN STATO DI ABBANDONO NEL CENTRO STORICO DI MOIANO (INAGIBILE)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: SI TRATTA DI UNA COSTRUZIONE INAGIBILE

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:

Titolare/Proprietario:

Donazione accettata trascritta ai nn. 9328 in data 19/11/1985 a seguito di atto notarile pubblico per numero di repertorio 13074, con cui

fiscale

l'immobile di relazione. Al1) . In forza di atto di assegnazione.



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricato [X]**

Note sulla conformità edilizia: NESSUNA PRATICA

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato [X]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	CENTRO STORICO (IL FABBRICATO PUÒ ESSERE RECUPERATO ALLA FUNZIONE RESIDENZIALE)

Note sulla conformità:Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **A**

SI TRATTA DI UNA COSTRUZIONE INAGIBILE IN UN CONTESTO DI CENTRO STORICO CON FABBRICATO AL CONFINE IN BUONO STATO MANUTENTIVO

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 d****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: MOIANO - Stato Civile: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ANTEGUERRA

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: SI TRATTA DI UN FABBRICATO DIRUTO (VEDI FOTO ALLEGATE)

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CENTRO STORICO	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

VALORE SINTETICO COMPARATIVO

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BN;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del registro di BN;

Ufficio tecnico di MOIANO.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CENTRO STORICO	20,00	€ 250,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.000,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato [X]	20,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€5.000,00**

Vedi Allegati

Data generazione:
11-04-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Romano

