
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **80/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

15/05/2019

Giudice delle
esecuzioni:

Dott.ssa Serena Berruti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1 – Il perimetro di stima è identificato in immobili adibiti ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito oltre area pertinenziale esterna . Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto ubicato nel comune di San Marco dei Cavoti alla contrada Fontecanale i Fabbricati ed alla contrada Pennacchione i terreni . I Fabbricati sono ripostati al NCEU al FOGLIO 29 P.LLA 376 E 423 nel mentre i terreni con la P.LLA 442 FG 26 del C.T.

Esperto alla stima: **Ing. Pietro Massaro**
Codice fiscale: MSSPTR72C09A783P
Partita IVA: 01343110621
Studio in: Via Arbusti 52 - Frasso Telesino (BN)
Telefono: 0823 719914 - cell. 333-9084346
Fax: 0823 719006
Email: pietro.massaro@yahoo.com
Pec: pietro.massaro@ingpec.eu

Beni in **SAN MARCO DEI CAVOTI (Benevento)**

Località/Frazione
C/da Fontecanale

Oggetto della presente stima sono due fabbricati per funzioni produttive connesse all' attività agricola con annesse corti esclusive oltre lotto di terreno poco discosto dalle due unità sito in agro di San Marco dei Cavoti (BN) e precisamente:

- 1) comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 29 P.LLA 376 categoria D/10 piano terra e primo rendita €2.940,00;
- 2) comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 29 P.LLA 423 categoria D/10 piano terra rendita € 1.276,00 ;
- 3) comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Terreni)
**FOGLIO 29 P.LLA 442 qualità seminativo di classe 2 superficie ha 01 a 33 ca 20
RD €37.84, RA €51,59**

Gli immobili catastalmente censiti con le p.lle 376 e 423 del foglio 29 sono geolocalizzati con le seguenti coordinate Google Maps :

NORD 41° 19' 04,7" 14° 51' 13,8 " EST

il lotto di terreno riportato in catasto al fg 26 p.la 442 alla contrada Fontecanale è geolocalizzato con le seguenti coordinate Google Maps :

NORD 41° 19' 15,0" N 14° 51' 18,4 " EST

Lotto: Unico

Secondo la seguente descrizione:

immobili adibiti ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito oltre area pertinenziale esterna . Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto ubicato nel comune di San Marco dei Cavoti alla contrada Fontecanale i Fabbricati ed alla contrada Pennacchione i terreni .

e precisamente:

- 1) primo fabbricato** dislocato tra piano terra e primo sito in san Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale riportato in catasto al **FOGLIO 29 P.LLA 376 categoria D/10 rendita €2.940,00** (Catasto fabbricati)
- 2) secondo fabbricato** dislocato al piano terra sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale riportato in catasto al **FOGLIO 29 P.LLA 423 categoria D/10 rendita € 1.276,00** (Catasto fabbricati)
- 3) terreno di natura agricola** della estensione di mq 13320 qualità seminativo di classe **2 RD €37.84, RA €51,59** sito in San Marco Dei Cavoti (BN) in catasto al **FOGLIO 26 p.lla 442** (Catasto Terreni)

1) Fabbricato per funzioni produttive, il primo (fg 29 p.lla 376 cat D/10) dislocato tra piano terra e primo, composto da:
stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi.
Realizzato con struttura in c.a in opera, e parte in muratura poggiante su fondazioni di tipo continue in c.a, chiusura esterne in muratura e blocchi di cls e parte in c.a in opera, solaio in laterocemento, copertura a doppia falda con manto di tegole, nel mentre le tettoie realizzate con strutture metalliche e copertura con lamiera grecata)

2) Fabbricato per funzioni produttive dislocato al piano terra composto da ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale, il manufatto realizzato con struttura metallica, fondazioni in c.a in opera di tipo continue, chiusure esterne in laterizio, copertura a doppia falda con lamiera coibentata ubicato alla contrada Fontecanale in catasto censito con le p.lle 423 del foglio 29.

3) Terreno di natura agricola qualità seminativo di classe 2 della estensione di ha 01 are 33 ca 20, riportato in catasto al foglio 26 p.lla 442 discosto circa 300 metri dai due fabbricati, sempre ubicato alla contrada Pennacchione.

il fabbricato foglio 29 p.lla 376 realizzato parte in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente oggetti di ristrutturazione ed adeguamento funzionale della stalle esistente con **Permesso di Costruire n° 3561** del 26.02.2010, rilasciato dal Comune di San Marco Dei Cavoti (BN);

il fabbricato fg 29 p.lla 423 realizzato anch' esso con **Permesso di Costruire n°3561**.

ACCESSO:

L' accesso ai fabbricati (p.lla 376 e 423) avviene attraverso stradina (precisamente attraversando le p.lle 382-177e 417 non oggetto di ipoteca e in ditta a

1, nel mentre l' accesso all'

appezzamento di terreno p.lla 442 del fg 26 si ha direttamente dalla strada pubblica.

CONFINI P.LLA 376 E 423 FG 29:

Nord: p.lla 382 c.f;

Est: p.lla 371 c.t;

sud: p.lla 371 c.t;

ovest: p.lla 255 e 253 e 326;

CONFINI P.LLA 442 FG 26

Nord: p.lla 443 E 210 c.t;

Est: strada vicinale tumolecce ;

sud: strada pubblica;

ovest: strada vicinale marzullo;

- i beni risultano occupati dall'esecutato e catastalmente in ditta a :

1) [REDACTED] proprietà per 1/1

- dall'analisi della documentazione ufficiale reperita presso l'UTC del comune di San Marco dei Cavoti e presso gli Uffici dell'AE sezione territorio, si rileva che la p.lla di cui al :

1) FOGLIO 29 P.LLA 376 CAT D/10

Fabbricato per funzioni produttive, (stalla depositi e servizi) dislocato tra piano terra e primo, composto da:

stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

foglio 29 p.lla 376 cat D/10- piano terra e primo **Rendita € 2.940,00**

UBICAZIONE:

San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale;

CONFORMITA' P.LLA 376 FG 29

difficoltà urbanistiche:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

difficoltà catastali:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

per le difficoltà riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati, nel mentre per la diversa distribuzione interne si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) FOGLIO 29 P.LLA 423 CAT D/10

Fabbricato per funzioni produttive, (stalla e fienile) dislocato al piano terra composto da ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale,

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

foglio 29 p.lla 423 cat D/10- piano terra **Rendita € 1.276,00**

UBICAZIONE:

San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale

CONFORMITA'

non risulta ne catastalmente e ne urbanisticamente conforme si riscontra :

difformità urbanistiche

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

difformità catastali:

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale.

A) Identificativo catastale

Fabbricato per funzioni produttive [D/10] sito in San Marco dei Cavoti (Benevento)
CAP: 82029

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 29, particella 376 categoria D/10 rendita € 2.940,00

sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Fontecanale snc
scheda catastale n. **BN0006782**

Derivante da:

COSTITUZIONE del 04/10/2011 protocollo n. BN0291475 in atti dal 04/10/2011

Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8919.1/2011)

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

CONFINI P.LLA 376 E 423 FG 29:

Nord: p.lla 382 c.f;

Est: p.lla 371 c.t;

sud: p.lla 371 c.t;

ovest: p.lla 255 e 253 e 326;

Non si dichiara la conformità catastale e nè urbanistica: si rileva: diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di un nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

B) Identificativo catastale

Fabbricato per funzioni produttive [D/10] sito in San Marco dei Cavoti (Benevento)
CAP: 82029

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 29, particella 423 categoria D/10 rendita € 1.276,00

sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Fontecanale snc

scheda catastale n. **T22685**

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2013 Repertorio n.: 40113 Rogante: IANNELLA GIOVANNI Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 707.2/2013)

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

CONFINI P.LLA 376 E 423 FG 29:

Nord: p.lla 382 c.f;

Est: p.lla 371 c.t;

sud: p.lla 371 c.t;

ovest: p.lla 255 e 253 e 326;

Non si dichiara la conformità catastale e nè urbanistica: si rileva ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

C) Identificativo catastale

Terreno agricolo sito in San Marco dei Cavoti (Benevento) CAP: 82029, alla contrada Pennacchione

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al catasto terreni

foglio 26, particella 422 qualità seminativo di classe 2 RD 37,84 - RA 51,59

sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale snc

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2013 Repertorio n.: 40113 Rogante: IANNELLA GIOVANNI Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 707.1/2013)

Intestazione:

- **[REDACTED]** proprietà per 1/1

CONFINI P.LLA 442 FG 26

Nord: p.lla 443 E 210 c.t;

Est: strada vicinale tumolecce ;

sud: strada pubblica;

ovest: strada vicinale marzullo;

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 29 - PARTICELLE 376 E 423 e p.lla 422 fg 26 c.t

Caratteristiche zona: fuori dal perimetro urbano

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 28

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e rurali

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Pesco Sannita (BN) circa 15 km

Servizi offerti dalla zona: -

3. STATO DI POSSESSO:

- I fabbricati (p.lla 376 e 423 fg 29) e terreno (p.lla 422 fg 26 risultano in ditta è occupati dall' esecutato.

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni *d'uso*:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

nessuno

4.3 . 1. TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 8834 Registro Generale 11493
Pubblico ufficiale MARTONE DOMENICO Repertorio 2664/1729 del 28/10/2011 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 1447 Registro Generale 11494 Pubblico
ufficiale MARTONE DOMENICO Repertorio 2664/1729 del 28/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in
formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 287 del 23/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 29 del 08/01/2013 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 447 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 36 del
16/01/2018 (ATTO INTEGRATIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO AGRARIO)

3. ISCRIZIONE del 04/11/2011 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 11570 Pubblico
ufficiale MARTONE DOMENICO Repertorio 2665/1730 del 28/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 448 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Comunicazione n. 467 del
07/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/06/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 03/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 24/01/2013 - Registro Particolare 707 Registro Generale 963 Pubblico
ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 40113/16642 del 15/01/2013 ATTO TRA VIVI -
DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 28/10/2015 - Registro Particolare 990 Registro Generale 9932 Pubblico
ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 45620/20507 del 22/10/2015 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota
disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 13/04/2017 - Registro Particolare 2988 Registro Generale 3691 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1190 del 14/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 17/12/2018 - Registro Particolare 11059 Registro Generale 13792
Pubblico ufficiale IANNELLI GIOVANNI Repertorio 40113 del 15/01/2013 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non accertabili

Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lle 376 e 423 fg 29 e terreno fg 26 p.lla 422

Spese medie annue: € 2000,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

- **Attestazione Prestazione Energetica -**

- non necessario in quanto trattasi di stalle

6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 376 E 423 FG 29

- proprietà fino al 1994

Dal 1994 fino al 15/01/2013

-

Dal 15/01/2013 ad oggi

- C

proprietà per 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 376 e 423 fg 29

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 422 (Terreno)

Dal 19/10/1993 al 15/01/2013

-

proprietà fino al 15/01/2013

-

proprietà fino al 15/01/2013

Dal 15/01/2013 ad Oggi

-

proprietà per 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 422 fg 26

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n.3561

rilasciato dal Comune di San Marco Dei Cavoti (BN) il 26.02.2010;

- Autorizzazione Sismica n°857 del 30/05/2011;

- Comunicazione di fine lavori 30/10/2012

7.1 Conformità:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti si rileva :

- **Permesso di Costruire n. 3561** relativo ai lavori di costruzione di un manufatto da adibire a stalla e ristrutturazione ed adeguamento funzionale della stalla esistente e sistemazione dell' area esterna, (relativa alla p.lla 376 e 423)

Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

1) per la p.lla 376

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di un nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti alla realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati, nel mentre per la diversa distribuzione interna si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) per la p.lla 423

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio; per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale

7.2 **Conformità urbanistica:**

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti si rileva :

1) per la p.lla 376

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

2) per la p.lla 423

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale.

Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	Zona E AGRICOLA SEMPLICE
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Descrizione :

Fabbricato p.lle 376 e 423 fg 29 e terreno p.la 422 fg 26

1) Fabbricato per funzioni produttive, il primo fg 29 p.la 376 cat D/10 dislocato tra piano terra e primo, realizzato parte in data antecedente al 1 settembre 1967 e parte con **Permesso di Costruire n. 3561 del 26.02.2010** ,

composto da:

stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi.

Realizzato con struttura in c.a in opera e parte in muratura ordinaria di tufo poggiate su fondazioni di tipo continue in c.a, chiusura esterne in blocchi di cls e parte in c.a in opera e muratura, solaio in laterocemento, copertura a doppia falda con manto di tegole, nel mentre le tettoie realizzate con strutture metalliche e copertura con lamiera grecata) pavimentazione in battuto di cls, infissi in metallo per la stalle e depositi,

nel mentre l'ufficio sala mungitura e sala latte, la pavimentazione è in ceramica, e presenta finitura di tipo civile, nel mentre la corte esterna e parte in battuti di cls e parte in sterrato

2) Fabbricato per funzioni produttive foglio 29 p.la 423 cat D/10 dislocato al piano terra realizzato con permesso di Costruire n 3561 del 26/02/2010;

composto da:

ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale, il manufatto realizzato con permesso di costruire n. 3561 con struttura metallica, fondazioni in c.a in opera di tipo continue, chiusure esterne in laterizio, copertura a doppia falda con lamiera coibentata ubicato alla contrada Fontecanale in catasto censito con le p.lle 423 del foglio 29

3) Terreno di natura agricola ubicato alla contrada Pennacchione qualità seminativo di classe 2 della estensione di ha 01 are 33 ca 20, riportato in catasto al foglio 26 p.la 442 discosto circa 300 metri dai due fabbricati;

dalle ricerche condotta presso L' U.T.C. del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) si rileva che tale appezzamento di terreno ricade in zona Agricola E1

Caratteristiche descrittive:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale nel mentre il terreno è ubicato alla località Penacchione discosto circa 300 metri dai due manufatti.

Caratteristiche strutturali: p.lla 376

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **legno e metallo**
Apertura: manuale condizioni : **sufficienti**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**
condizioni : **sufficienti**

Infissi interni: tipologia : legno-metallo
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura: materiale: **tegole in cotto e lamiera gracata**
condizioni: **sufficienti**

Pavimentazione interna: **battuto di cls e parta in ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: ceramica
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna tipologia: non **presente**
Conformità : non **presente**

Elettrico: tipologia: sottotraccia
Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**
Circa la conformità degli impianti

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica
Distribuzione: tubi in politilene condizioni: sufficienti
Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **presente**
Conformità : **da verificare**

Caratteristiche strutturali: p.IIa 423

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **metallo**

Apertura: manuale condizioni : **discreti**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **metallo**

condizioni : **discreti**

Infissi interni: tipologia : **metallo**

condizioni: **discreti**

Manto di copertura: materiale: **lamiera gracata**

condizioni: **discreti**

Pavimentazione interna: **battuto di cls**

condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna tipologia: non **presente**

Conformità : non **presente**

Elettrico: tipologia: sottotraccia

Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**

Circa la conformità degli impianti

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica

Distribuzione: tubi in polietilene condizioni: sufficienti

Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **assente**

Conformità : **assente**

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO FG 29 P.LLA 376

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio e servizi p.lla 376 fg 29 PT	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
Stalla e depositi e fienile p.lla 376 fg 29 PT-1	sup lorda di pavimento	594,00	1,00	594,00
Corte p.lla 376 PT	sup lorda di pavimento	2.832,00	0,05	141,60
Tettoie p.lla 376 PT	sup lorda di pavimento	58,00	0,30	17,40
		3.504,00		773,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO FG 29 P.LLA 423

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
STALLA p.lla 423 fg 29 PT	sup lorda di pavimento	519,00	1,00	519,00
CORTE p.lla 423 fg 29 PT	sup lorda di pavimento	874,00	0.05	43,70
		1393,00		562,70

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI TERRENO FG 26 P.LLA 442

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENOAGRICOLO FG 26 P.LLA 442	sup lorda	13.320	1,00	13.320
		13320		13.320

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni a incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nel centro abitato di **SAN MARCO DEI CAVOT (BN)** e piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, gli immobili a destinazione produttiva vengono alienati a prezzi medi che variano da un minimo di **300 €/mq** ed i **450 €/mq** nel mentre le quotazioni OMI variano da un minimo di **€mq 360** fino ad un massimo di **430 €/mq**. Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2016;

Per i manufatti produttivi si ritiene congrua una quotazione unitaria per la superficie principale di riferimento pari ad **€mq 350,0**, nel mentre per i terreni agricoli si ritiene opportuno attribuire una quotazione pari ad euro **2,00 €/mq**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Uffici del registro di BENEVENTO,
 Ufficio tecnico del comune di San Marco Dei Cavoti (BN)
 Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Marco Dei Cavoti (BN)
 In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili)
 " Comparabili" si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui versa :
 €/mq **250** per la p.lla 376 **350** per la p.lla 423

8.Valutazione corpi: UNICO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato per funzioni produttive p.lla 376	773,00		€ 193.250,00	€ 193.250,00
B	Fabbricato per funzioni produttive p.lla 423	562,00		€ 196.700,00	€ 196.700,00
C	Terreno agricolo fg 26 p.lla 422	13.320		€ 26.640,00	€ 26.640,00

8.Adeguamenti e correzioni della stima:

€ 416.590,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (ripristino stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica e catastale) per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € **62.488,50**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita _____ € 0,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA DEPURATO DALLE SPESE SOPRA INDICATE

€ 416.590,00 - € 62.488,50 = **€ 354.101,50**

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA = € 354.101,50

1)

PROPRIETA PER 1/1

8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 354.101,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 344.101,50

CONCLUSIONI UNICO LOTTO DI VENDITA

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente identificati con la p.lla:

Fabbricati:

- **Fabbricati fg 29 P.LLA 372 fabbricato strumentale connesso all' attività agricola;**
- **Fabbricato fg 29 P.LLA 423 fabbricato strumentale connesso all' attività agricola;**
- **Terreno agricolo fg 26 P.LLA 422;**
siti in agro di San Marco Dei Cavoti (BN) alla C/DA Fontecanale snc i fabbricati nel mentre il terreno agricolo è ubicato alla contrada Pennachine

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

1)

PROPRIETA PER 1/1

Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

1) per la p.lla 376 fg 29

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti alla realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne in acciaio, realizzate in assenza di titolo edilizio.

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati, nel mentre per le diversa distribuzione interne si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) per la p.lla 423 fg 29

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi.

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale

Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti si rileva :

1) per la p.lla 376

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di nuove tramezzaturae interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

2) per la p.lla 423

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale.

- IMPIANTI:

Il beni di cui al fg 29 p.lle 376 e 423 risultano dotato di impianti, idrico, elettrico ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

APE:

- non necessario in quanto trattasi di stalle

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono in possesso all' esecutato.

- LOTTO DI VENDITA:

- i fini della vendita è stato ipotizzato un solo lotto di vendita, di seguito indicati:

LOTTO UNICO

immobili adibiti ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito oltre area pertinenziale esterna. Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto ubicato nel comune di San Marco dei Cavoti alla contrada Fontecanale i Fabbricati , ed alla contrada Pennacchione i terreni. I Fabbricati sono ripostati al NCEU al FOGLIO 29 P.LLA 376 E 423 nel mentre i terreni con la P.LLA 442 FG 26 del C.T.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA € 354.101.50

<p>BENE: Il perimetro di stima è identificato in immobili adibiti ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito oltre area pertinenziale esterna . Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto ubicato nel comune di San Marco dei Cavoti alla contrada Fontecanale i Fabbricati ed alla contrada Pennacchione i terreni . I Fabbricati sono ripostati al NCEU al FOGLIO 29 P.LLA 376 E 423 nel mentre i terreni con la P.LLA 442 FG 26 del C.T.</p>			
UBICAZIONE:	BENI IN SAN MARCO DEI CAVOTI (BN)		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	<p>Catasto fabbricati:</p> <p>1) Fabbricato strumentale connesso all' attività agricola 29 p.lla 372 cat D/10</p> <p>2) Fabbricato strumentale connesso all' attività agricola 29 p.lla 423 cat D/10</p> <p>3) Terreno agricolo qualità seminativo di classe 2 fg 26 p.lla 422</p>		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<p>Intestazione fabbricato</p> <p>1)</p>	<p>Quota di possesso</p> <p>1/1</p>	<p>Valore quota €</p> <p>€ <u>354.101,50</u></p>
TIPOLOGIA BENI:	<p>- FABBRICATO D/10 P.LLA 376</p> <p>-FABBRICATO D/10 P.LLA 423</p> <p>- TERRENO AGRICOLO P.LLA 422</p>	<p>SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)</p> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)</p> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)</p>	<p>Mq 773.00</p> <p>Mq 562.70</p> <p>Mq13.320</p>

DESCRIZIONE:

1) Fabbricato per funzioni produttive, il primo fg 29 p.lla 376 cat D/10 dislocato tra piano terra e primo, realizzato parte in data antecedente al 1 settembre 1967 e parte con **Permesso di Costruire n. 3561 del 26.02.2010**,

composto da:

stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi.

Realizzato con struttura in c.a in opera, poggiate su fondazioni di tipo continue in c.a, chiusure esterne in blocchi di cls e parte in c.a in opera, solaio in laterocemento, copertura a doppia falda con manto di tegole, nel mentre le tettoie realizzate con strutture metalliche e copertura con lamiera grecata) pavimentazione in battuto di cls,

infissi in metallo per la stalle e depositi,

nel mentre l'ufficio sala mungitura e sala latte, la pavimentazione è in ceramica, e presenta finitura di tipo civile, nel mentre la corte esterna e parte in battuti di cls e parte in sterrato

2) Fabbricato per funzioni produttive foglio 29 p.lla 423 cat D/10 dislocato al piano terra realizzato con permesso di Costruire n 3561 del 26/02/2010;

composto da:

ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale, il manufatto realizzato con permesso di costruire n. 3561 con struttura metallica, fondazioni in c.a in opera di tipo continue, chiusure esterne in laterizio, copertura a doppia falda con lamiera coibentata ubicato alla contrada Fontecanale in catasto censito con le p.lle 423 del foglio 29

3) Terreno di natura agricola ubicato alla contrada Pennacchione qualità seminativo di classe 2 della estensione di ha 01 are 33 ca 20, riportato in catasto al foglio 26 p.lla 442 discosto circa 300 metri dai due fabbricati;

dalle ricerche condotta presso L' U.T.C. del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) si rileva che tale appezzamento di terreno ricade in zona Agricola E1

in ditta a :

1) [REDACTED] PROPRIETA PER 1/1

- Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

1) per la p.lla 376 fg 29

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti alla realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati, nel mentre per la diversa distribuzione interne si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) per la p.lla 423 fg 29

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio; per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:
le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale

Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti si rileva :

1) per la p.lla 376

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

2) per la p.lla 423

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio; per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:
le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale.

-Accesso ai beni:

si precisa che l' accesso ai fabbricati di cui al foglio 29 p.lla 376 e p.lla 423 avviene dalla adiacente strada pubblica e attraversando le p.lle 417,177 e 382, non oggetto di ipoteca e in ditta a:

- [redacted] nel mentre l' accesso all' appezzamento di terreno p.lla 442 del fg 26 si ha direttamente dalla strada pubblica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

08-05-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Massaro

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **80/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

15/05/2019

Giudice delle
esecuzione:

Dott.ssa Serena Berruti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1 – >Il perimetro di stima è identificato in immobili adibiti ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito oltre area pertinenziale esterna .
Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto ubicato nel comune di San Marco dè Cavoti alla contrada Fontecanale i Fabbricati ed alla contrada Pennacchione i terreni .
I Fabbricati sono ripostati al NCEU al FOGLIO 29 P.LLA 376 E 423 nel mentre i terreni con la P.LLA 442 FG 26 del C.T.

Esperto alla stima: **Ing. Pietro Massaro**
Codice fiscale: MSSPTR72C09A783P
Partita IVA: 01343110621
Studio in: Via Arbusti 52 - Frasso Telesino (BN)
Telefono: 0823 719914 - cell. 333-9084346
Fax: 0823 719006
Email: pietro.massaro@yahoo.com
Pec: pietro.massaro@ingpec.eu

Beni in **SAN MARCO DEI CAVOTI (Benevento)**

Località/Frazione
C/da Fontecanale

Oggetto della presente stima sono due fabbricati per funzioni produttive connesse all' attività agricola con annesse corti esclusive oltre lotto di terreno poco discosto dalle due unità sito in agro di San Marco dei Cavoti (BN) e precisamente:

- 1) comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 29 P.LLA 376 categoria D/10 piano terra e primo rendita €2.940,00;
- 2) comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 29 P.LLA 423 categoria D/10 piano terra rendita € 1.276,00 ;
- 3) comune censuario di San Marco Dei Cavoti (BN) (Catasto Terreni)
**FOGLIO 26 P.LLA 442 qualità seminativo di classe 2 superficie ha 01 a 33 ca 20
RD €37.84, RA €51,59**

Gli immobili catastalmente censiti con le p.lle 376 e 423 del foglio 29 sono geolocalizzati con le seguenti coordinate Google Maps :

NORD 41° 19' 04,7" 14° 51' 13,8 " EST

il lotto di terreno riportato in catasto al fg 26 p.lla 442 alla contrada Fontecanale è geolocalizzato con le seguenti coordinate Google Maps :

NORD 41° 19' 15,0" N 14° 51' 18,4 " EST

Lotto: Unico

Secondo la seguente descrizione:

immobili adibiti ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito oltre area pertinenziale esterna . Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto ubicato nel comune di San Marco dè Cavoti alla contrada Fontecanale i Fabbricati ed alla contrada Pennacchione i terreni .

e precisamente:

1) primo fabbricato dislocato tra piano terra e primo sito in san Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale riportato in catasto al **FOGLIO 29 P.LLA 376 categoria D/10 rendita €2.940,00** (Catasto fabbricati)

2) secondo fabbricato dislocato al piano terra sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale riportato in catasto al **FOGLIO 29 P.LLA 423 categoria D/10 rendita € 1.276,00** (Catasto fabbricati)

3) terreno di natura agricola della estensione di mq 13320 qualità seminativo di classe **2 RD €37.84, RA €51,59** sito in San Marco Dei Cavoti (BN) in catasto al **FOGLIO 26 p.lla 442** (Catasto Terreni)

1) Fabbricato per funzioni produttive, il primo (fg 29 p.lla 376 cat D/10) dislocato tra piano terra e primo, composto da:
stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi.
Realizzato con struttura in c.a in opera, e parte in muratura poggiante su fondazioni di tipo continue in c.a, chiusura esterne in muratura e blocchi di cls e parte in c.a in opera, solaio in laterocemento, copertura a doppia falda con manto di tegole, nel mentre le tettoie realizzate con strutture metalliche e copertura con lamiera grecata)

2) Fabbricato per funzioni produttive dislocato al piano terra composto da ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale, il manufatto realizzato con struttura metallica, fondazioni in c.a in opera di tipo continue, chiusure esterne in laterizio, copertura a doppia falda con lamiera coibentata ubicato alla contrada Fontecanale in catasto censito con le p.lle 423 del foglio 29.

3) Terreno di natura agricola qualità seminativo di classe 2 della estensione di ha 01 are 33 ca 20, riportato in catasto al foglio 26 p.lla 442 discosto circa 300 metri dai due fabbricati, sempre ubicato alla contrada Pennacchione.

il fabbricato foglio 29 p.lla 376 realizzato parte in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente oggetti di ristrutturazione ed adeguamento funzionale della stalle esistente con **Permesso di Costruire n° 3561** del 26.02.2010, rilasciato dal Comune di San Marco Dei Cavoti (BN);

il fabbricato fg 29 p.lla 423 realizzato anch' esso con **Permesso di Costruire n°3561**.

ACCESSO:

L' accesso ai fabbricati (p.lla 376 e 423) avviene attraverso stradina (precisamente attraversando le p.lle 382-177e 417 non oggetto di ipoteca e in ditta a

nel mentre l' accesso all'

appezzamento di terreno p.lla 442 del fg 26 si ha direttamente dalla strada pubblica.

CONFINI P.LLA 376 E 423 FG 29:

Nord: p.lla 382 c.f;

Est: p.lla 371 c.t;

sud: p.lla 371 c.t;

ovest: p.lla 255 e 253 e 326;

CONFINI P.LLA 442 FG 26

Nord: p.lla 443 E 210 c.t;

Est: strada vicinale tumolecce ;

sud: strada pubblica;

ovest: strada vicinale marzullo;

- i beni risultano occupati dall'esecutato e catastalmente in ditta a :

1) [REDACTED] proprietà per 1/1

- dall'analisi della documentazione ufficiale reperita presso l'UTC del comune di San Marco dei Cavoti e presso gli Uffici dell'AE sezione territorio, si rileva che la p.lla di cui al :

1) FOGLIO 29 P.LLA 376 CAT D/10

Fabbricato per funzioni produttive, (stalla depositi e servizi) dislocato tra piano terra e primo, composto da:

stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

foglio 29 p.lla 376 cat D/10- piano terra e primo **Rendita € 2.940,00**

UBICAZIONE:

San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale;

CONFORMITA' P.LLA 376 FG 29

difficoltà urbanistiche:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

difficoltà catastali:

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

per le difficoltà riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati, nel mentre per le diverse distribuzioni interne si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) FOGLIO 29 P.LLA 423 CAT D/10

Fabbricato per funzioni produttive, (stalla e fienile) dislocato al piano terra composto da ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale,

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

foglio 29 p.lla 423 cat D/10- piano terra **Rendita € 1.276,00**

UBICAZIONE:

San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale

CONFORMITA'

non risulta né catastalmente e né urbanisticamente conforme si riscontra :

difformità urbanistiche

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

difformità catastali:

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale.

A) Identificativo catastale

Fabbricato per funzioni produttive [D/10] sito in San Marco dei Cavoti (Benevento)
CAP: 82029

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 29, particella 376 categoria D/10 rendita € 2.940,00

sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Fontecanale snc

scheda catastale n. **BN0006782**

Derivante da:

COSTITUZIONE del 04/10/2011 protocollo n. BN0291475 in atti dal 04/10/2011

Registrazione: COSTITUZIONE (n. 8919.1/2011)

Intestazione:

- **[REDACTED] proprietà per 1/1;**

CONFINI P.LLA 376 E 423 FG 29:

Nord: p.lla 382 c.f;

Est: p.lla 371 c.t;

sud: p.lla 371 c.t;

ovest: p.lla 255 e 253 e 326;

Non si dichiara la conformità catastale e nè urbanistica: si rileva: diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di un nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

B) Identificativo catastale

**Fabbricato per funzioni produttive [D/10] sito in San Marco dei Cavoti (Benevento)
CAP: 82029**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 29, particella 423 categoria D/10 rendita € 1.276,00

sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla Contrada Fontecanale snc

scheda catastale n. **T22685**

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2013 Repertorio n.: 40113 Rogante: IANNELLA GIOVANNI Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 707.2/2013)

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

CONFINI P.LLA 376 E 423 FG 29:

Nord: p.lla 382 c.f;

Est: p.lla 371 c.t;

sud: p.lla 371 c.t;

ovest: p.lla 255 e 253 e 326;

Non si dichiara la conformità catastale e nè urbanistica: si rileva ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

C) Identificativo catastale

Terreno agricolo sito in San Marco dei Cavoti (Benevento) CAP: 82029, alla contrada Pennacchione

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Identificato al catasto terreni

foglio 26, particella 442 qualità seminativo di classe 2 RD 37,84 - RA 51,59

sito in San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale snc

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2013 Repertorio n.: 40113 Rogante: IANNELLA GIOVANNI Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 707.1/2013)

Intestazione:

- **[REDACTED] proprietà per 1/1**

CONFINI P.LLA 442 FG 26

Nord: p.la 443 E 210 c.t;

Est: strada vicinale tumolecce ;

sud: strada pubblica;

ovest: strada vicinale marzullo;

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 29 - PARTICELLE 376 E 423 e p.lla 442 c.t

Caratteristiche zona: fuori dal perimetro urbano

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 28

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e rurali

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Pesco Sannita (BN) circa 15 km

Servizi offerti dalla zona: -

3. STATO DI POSSESSO:

- I fabbricati (p.lla 376 e 423 fg 29) e terreno (p.lla 442 fg 26 risultano in ditta è occupati dall' esecutato.

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

nessuno

4.3. 1. TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 8834 Registro Generale 11493

Pubblico ufficiale MARTONE DOMENICO Repertorio 2664/1729 del 28/10/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro Particolare 1447 Registro Generale 11494 Pubblico ufficiale MARTONE DOMENICO Repertorio 2664/1729 del 28/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 287 del 23/03/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 29 del 08/01/2013 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 447 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 36 del 16/01/2018 (ATTO INTEGRATIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO AGRARIO)

3. ISCRIZIONE del 04/11/2011 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 11570 Pubblico ufficiale MARTONE DOMENICO Repertorio 2665/1730 del 28/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 448 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Comunicazione n. 467 del 07/07/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/06/2016. Cancellazione totale eseguita in data 03/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 24/01/2013 - Registro Particolare 707 Registro Generale 963 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 40113/16642 del 15/01/2013 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 28/10/2015 - Registro Particolare 990 Registro Generale 9932 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 45620/20507 del 22/10/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 13/04/2017 - Registro Particolare 2988 Registro Generale 3691 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1190 del 14/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 17/12/2018 - Registro Particolare 11059 Registro Generale 13792 Pubblico ufficiale IANNELLI GIOVANNI Repertorio 40113 del 15/01/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non accertabili

Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lle 376 e 423 fg 29 e terreno fg 26 p.lla 442

Spese medie annue: € 2000,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

- Attestazione Prestazione Energetica -

- non necessario in quanto trattasi di stalle

6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 376 E 423 FG 29

- proprietà fino al 1994

Dal 1994 fino al 15/01/2013

-

Dal 15/01/2013 ad oggi

-

proprietà per 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 376 e 423 fg 29

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 442 (Terreno)

Dal 19/10/1993 al 15/01/2013

-

proprietà fino al 15/01/2013

-

proprietà fino al 15/01/2013

Dal 15/01/2013 ad Oggi

-

proprietà per 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno cui alla p.lla 442 fg 26

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n.3561

rilasciato dal Comune di San Marco Dei Cavoti (BN) il 26.02.2010;

- Autorizzazione Sismica n°857 del 30/05/2011;

- Comunicazione di fine lavori 30/10/2012

7.1 Conformità:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti si rileva :

- **Permesso di Costruire n. 3561** relativo ai lavori di costruzione di un manufatto da adibire a stalla e ristrutturazione ed adeguamento funzionale della stalla esistente e sistemazione dell' area esterna, (relativa alla p.lla 376 e 423)

Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

1) per la p.lla 376

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di un nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti alla realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati, nel mentre per la diversa distribuzione interna si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) per la p.lla 423

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio; per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale

7.2 Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti si rileva :

1) per la p.lla 376

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

2) per la p.lla 423

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale.

Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	Zona E AGRICOLA SEMPLICE
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Descrizione :

Fabbricato p.lle 376 e 423 fg 29 e terreno p.lla 442 fg 26

1) Fabbricato per funzioni produttive, il primo fg 29 p.lla 376 cat D/10 dislocato tra piano terra e primo, realizzato parte in data antecedente al 1 settembre 1967 e parte con **Permesso di Costruire n. 3561 del 26.02.2010** ,

composto da:

stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi.

Realizzato con struttura in c.a in opera e parte in muratura ordinaria di tufo poggiate su fondazioni di tipo continue in c.a, chiusura esterne in blocchi di cls e parte in c.a in opera e muratura, solaio in laterocemento, copertura a doppia falda con manto di tegole, nel mentre le tettoie realizzate con strutture metalliche e copertura con lamiera grecata) pavimentazione in battuto di cls, infissi in metallo per la stalle e depositi,

nel mentre l'ufficio sala mungitura e sala latte, la pavimentazione è in ceramica, e presenta finitura di tipo civile, nel mentre la corte esterna e parte in battuti di cls e parte in sterrato

2) Fabbricato per funzioni produttive foglio 29 p.lla 423 cat D/10 dislocato al piano terra realizzato con permesso di Costruire n 3561 del 26/02/2010;

composto da:

ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale, il manufatto realizzato con permesso di costruire n. 3561 con struttura metallica, fondazioni in c.a in opera di tipo continue, chiusure esterne in laterizio, copertura a doppia falda con lamiera coibentata ubicato alla contrada Fontecanale in catasto censito con le p.lle 423 del foglio 29

3) Terreno di natura agricola ubicato alla contrada Pennacchione qualità seminativo di classe 2 della estensione di ha 01 are 33 ca 20, riportato in catasto al foglio 26 p.lla 442

discosto circa 300 metri dai due fabbricati;
dalle ricerche condotta presso L' U.T.C. del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) si
rileva che tale appezzamento di terreno ricade in zona Agricola E1

Caratteristiche descrittive:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune di San Marco Dei Cavoti (BN) alla contrada Fontecanale nel mentre il terreno è ubicato alla località Penacchione discosto circa 300 metri dai due manufatti.

Caratteristiche strutturali: p.lla 376

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **legno e metallo**
Apertura: manuale condizioni : **sufficienti**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**
condizioni : **sufficienti**

Infissi interni: tipologia : legno-metallo
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura: materiale: **tegole in cotto e lamiera gracata**
condizioni: **sufficienti**

Pavimentazione interna: **battuto di cls e parta in ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: ceramica
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna tipologia: **non presente**
Conformità : **non presente**

Elettrico: tipologia: sottotraccia
Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**
Circa la conformità degli impianti

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica
Distribuzione: tubi in polietilene condizioni: sufficienti

Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **presente**
Conformità : **da verificare**

Caratteristiche strutturali: p.lla 423

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **metallo**
Apertura: manuale condizioni : **discreti**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : metallo
condizioni : **discreti**

Infissi interni: tipologia : metallo
condizioni: **discreti**

Manto di copertura: materiale: **lamiera grecata**
condizioni: **discreti**

Pavimentazione interna: **battuto di cls**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna tipologia: **non presente**
Conformità : **non presente**

Elettrico: tipologia: sottotraccia
Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**
Circa la conformità degli impianti

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica
Distribuzione: tubi in polietilene condizioni: sufficienti
Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **assente**
Conformità : **assente**

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO FG 29 P.LLA 376

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio e servizi p.lla 376 fg 29 PT	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
Stalla e depositi e fienile p.lla 376 fg 29 PT-1	sup lorda di pavimento	594,00	1,00	594,00
Corte p.lla 376 PT	sup lorda di pavimento	2.832,00	0,05	141,60
Tettoie p.lla 376 PT	sup lorda di pavimento	58,00	0,30	17,40
		3.504,00		773,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO FG 29 P.LLA 423

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
STALLA p.lla 423 fg 29 PT	sup lorda di pavimento	519,00	1,00	519,00
CORTE p.lla 423 fg 29 PT	sup lorda di pavimento	874,00	0.05	43,70
		1393,00		562,70

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI TERRENO FG 26 P.LLA 442

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENOAGRICOLO FG 26 P.LLA 442	sup lorda	13.320	1,00	13.320
		13320		13.320

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nel centro abitato di **SAN MARCO DEI CAVOT (BN)** e piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi. Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, gli immobili a destinazione produttiva vengono alienati a prezzi medi che variano da un minimo di **300 €/mq** ed i **450 €/mq** nel mentre le quotazioni OMI variano da un minimo di **€mq 360** fino ad un massimo di **430 €/mq**. Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2016;

Per i manufatti produttivi si ritiene congrua una quotazione unitaria per la superficie principale di riferimento pari **ad €mq 350,0**, nel mentre per i terreni agricoli si ritiene opportuno attribuire una quotazione pari ad euro **2,00 €/mq**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Uffici del registro di BENEVENTO,
 Ufficio tecnico del comune di San Marco Dei Cavoti (BN)
 Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Marco Dei Cavoti (BN)
 In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili)
 " Comparabili" si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui versa :
 €/mq **250** per la p.lla 376 **350** per la p.lla 423

8.Valutazione corpi: UNICO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato per funzioni produttive p.lla 376	773,00		€ 193.250,00	€ 193.250,00
B	Fabbricato per funzioni produttive p.lla 423	562,00		€ 196.700,00	€ 196.700,00
C	Terreno agricolo fg 26 p.lla 442	13.320		€ 26.640,00	€ 26.640,00

8.Adeguamenti e correzioni della stima:

€ 416.590,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (ripristino stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica e catastale) per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € **62.488,50**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita _____ € 0,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA DEPURATO DALLE SPESE SOPRA INDICATE

€ 416.590,00 - € 62.488,50 = **€ 354.101,50**

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA = € 354.101,50

1)

PROPRIETA PER 1/1

8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 354.101,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 344.101,50

CONCLUSIONI UNICO LOTTO DI VENDITA

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente identificati con la p.lla:

Fabbricati:

- **Fabbricati fg 29 P.LLA 376 fabbricato strumentale connesso all' attività agricola;**
- **Fabbricato fg 29 P.LLA 423 fabbricato strumentale connesso all' attività agricola;**
- **Terreno agricolo fg 26 P.LLA 442;**
siti in agro di San Marco Dei Cavoti (BN) alla C/DA Fontecanale snc i fabbricati nel mentre il terreno agricolo è ubicato alla contrada Pennachione

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

1)

PROPRIETA PER 1/1

Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

1) per la p.lla 376 fg 29

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti alla realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne in acciaio, realizzate in assenza di titolo edilizio.

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati, nel mentre per le diversa distribuzione interne si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) per la p.lla 423 fg 29

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi.

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale

Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti si rileva :

1) per la p.lla 376

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di nuove tramezzature interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

2) per la p.lla 423

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale.

- **IMPIANTI:**

Il beni di cui al fg 29 p.lle 376 e 423 risultano dotato di impianti, idrico, elettrico ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

APE:

- non necessario in quanto trattasi di stalle

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono in possesso all' esecutato.

- LOTTO DI VENDITA:

- i fini della vendita è stato ipotizzato un solo lotto di vendita, di seguito indicati:

LOTTO UNICO

immobili adibiti ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito oltre area pertinenziale esterna . Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto ubicato nel comune di San Marco dè Cavoti alla contrada Fontecanale i Fabbricati ed alla contrada Pennacchione i terreni .

I Fabbricati sono ripostati al NCEU al FOGLIO 29 P.LLA 376 E 423 nel mentre i terreni con la P.LLA 442 FG 26 del C.T.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA € 354.101.50

<p>BENE: Il perimetro di stima è identificato in immobili adibiti ad azienda agricola composto da due manufatti adibiti a stalla con annessi fienili e locali deposito oltre area pertinenziale esterna . Completa il lotto un appezzamento di terreno di natura rurale, il tutto ubicato nel comune di San Marco dè Cavoti alla contrada Fontecanale i Fabbricati ed alla contrada Pennacchione i terreni . I Fabbricati sono ripostati al NCEU al FOGLIO 29 P.LLA 376 E 423 nel mentre i terreni con la P.LLA 442 FG 26 del C.T.</p>			
UBICAZIONE:	BENI IN SAN MARCO DEI CAVOTI (BN)		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	<p>Catasto fabbricati:</p> <p>1) Fabbricato strumentale connesso all' attività agricola 29 p.lla 376 cat D/10</p> <p>2) Fabbricato strumentale connesso all' attività agricola 29 p.lla 423 cat D/10</p> <p>3) Terreno agricolo qualità seminativo di classe 2 fg 26 p.lla 442</p>		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione fabbricato	Quota di possesso	Valore quota €
	1)	1/1	€ <u>354.101,50</u>
TIPOLOGIA BENI:	- FABBRICATO D/10 P.LLA 376	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	Mq 773.00
	-FABBRICATO D/10 P.LLA 423	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	Mq 562.70
	- TERRENO AGRICOLO P.LLA 442	SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)	Mq13.320
DESCRIZIONE:	<p>1) Fabbricato per funzioni produttive, il primo fg 29 p.la 376 cat D/10 dislocato tra piano terra e primo, realizzato parte in data antecedente al 1 settembre 1967 e parte con Permesso di Costruire n. 3561 del 26.02.2010 , composto da:</p> <p>stalla, sala mungitura, sala latte, zona attesa, depositi mangimi, deposito mezzi tecnici, ufficio, wc, disimpegno, tettoia ulteriore stalla e deposito agricolo con annessa area esterna, al piano terra, nel mentre il piano primo adibito a fienile e due depositi. Realizzato con struttura in c.a in opera, poggiate su fondazioni di tipo continue in c.a, chiusura esterne in blocchi di cls e parte in c.a in opera, solaio in laterocemento, copertura a doppia falda con manto di tegole, nel mentre le tettoie realizzate con strutture metalliche e copertura con lamiera grecata) pavimentazione in battuto di cls,</p>		

infissi in metallo per la stalle e depositi,

nel mentre l'ufficio sala mungitura e sala latte, la pavimentazione è in ceramica, e presenta finitura di tipo civile, nel mentre la corte esterna e parte in battuti di cls e parte in sterrato

2) Fabbricato per funzioni produttive foglio 29 p.IIa 423 cat D/10 dislocato al piano terra realizzato con permesso di Costruire n 3561 del 26/02/2010;

composto da:

ampio fienile e deposito mangimi, ampia stalla suddivisa in zona alimentazione, zona riposo e ricovero animali, con annessa corte pertinenziale, il manufatto realizzato con permesso di costruire n. 3561 con struttura metallica, fondazioni in c.a in opera di tipo continue, chiusure esterne in laterizio, copertura a doppia falda con lamiera coibentata ubicato alla contrada Fontecanale in catasto censito con le p.IIe 423 del foglio 29

3) Terreno di natura agricola ubicato alla contrada Pennacchione qualità seminativo di classe 2 della estensione di ha 01 are 33 ca 20, riportato in catasto al foglio 26 p.IIa 442 discosto circa 300 metri dai due fabbricati;

dalle ricerche condotta presso L' U.T.C. del comune di San Marco Dei Cavoti (BN) si rileva che tale appezzamento di terreno ricade in zona Agricola E1

in ditta a :

1) [REDACTED] PROPRIETA PER 1/1

- Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale si rileva:

1) per la p.IIa 376 fg 29

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti alla realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati, nel mentre per la diversa distribuzione interne si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

le spese di regolarizzazione saranno decurtate dal valore della stima finale.

2) per la p.IIa 423 fg 29

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio;

per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati:

le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale

Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di San Marco Dei Cavoti si rileva :

1) per la p.lla 376

diversa distribuzione interna al piano terra con realizzazione di una nuove tramezzatura interne con apertura di vani porta, oltre ampliamenti inerenti la realizzazione di un locale deposito in muratura e tettoie esterne, realizzate in assenza di titolo edilizio.

2) per la p.lla 423

ampliamento mediante realizzazione di una tettoia in metallo con copertura in lamiera grecata, sul prospetto ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio; per le difformità riscontrate si valutano i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per gli ampliamenti rilevati: le spese di ripristino saranno decurtate dal valore della stima finale.

-Accesso ai beni:

si precisa che l' accesso ai fabbricati di cui al foglio 29 p.lla 376 e p.lla 423 avviene dalla adiacente strada pubblica e attraversando le p.lle 417,177 e 382, non oggetto di ipoteca e in ditta a:

- [REDACTED], nel mentre l' accesso all' appezzamento di terreno p.lla 442 del fg 26 si ha direttamente dalla strada pubblica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

08-05-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Massaro

