

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL**

Avv. Antonio Ferrara

contro:

N° Gen. Rep. **172/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2024 ore 11,40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

Custode Giudiziario : **Avv. Giuseppe Cilenti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto Unico : Fg.34 p.IIa 650 -p.IIa 653 -p.IIa 654
(ex p.IIa 461)**

Comune di Montesarchio (BN)



Lotto Unico : fg 34 Comune di Montesarchio (BN) p.IIe 650-653-654

Esperto alla stima: Ing. Pietro Costanzo

Codice fiscale: CSTPTR54E29A783I

Studio in: Via Roseto, 18 - Benevento

Email: ing.costanzopietro@gmail.com

Pec: pietro.costanzo@ingpec.eu



Premessa

Si premette che l'immobile oggetto della presente procedura risulta catastalmente soppresso avendo dato origine ai nuovi identificativi NCT Montesarchio foglio 34 p.la 650 e p.la 651; la p.la 651 risulta a sua volta soppressa avendo dato origine ai nuovi identificativi NCT Montesarchio foglio 34 p.la 653 e p.la 654. Pertanto, i beni staggiti attualmente sono identificati catastalmente : NCT Comune di Montesarchio Foglio 34 p.la 650-p.la 653- p.la 654.

Ai fini della vendita il CTU ritiene di costituire un Lotto Unico composto da Corpo A (p.la 650), Corpo B (p.la 653), Corpo C (p.la 654).

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. (fg.34 p.la 650)

Terreno seminativo irriguo arborato sito in Montesarchio (BN)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 piena proprietà

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Terreni

Intestazione:

Particella : foglio 34, particella 650, Comune : Montesarchio (BN)

Categoria SEMIN IRR ARBOR, Cl.2 R.D. euro149.05; R.A. euro 94.14; Sup. 7.595 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/10/2023 Protocollo NSD n.ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.4460865.25/10/2023(N.64854.1/2023)

deriva da : Catasto Terreni di Montesarchio (BN) foglio 34 p.la 461 Terreno.

Dati derivanti da : FRAZIONAMENTO del 21/04/2008 Pratica n.BN0095984 in atti dal 21/04/2008 (n.95984.1/2008)

Confini : p.la 352; p.la 360; p.la 369; p.la 462; p.la 653; p.la 434;

Identificativo corpo: B.

Terreno seminativo irriguo arborato sito in Montesarchio (BN)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 piena proprietà

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Terreni

Intestazione:

Particella : foglio 34, particella 653, Comune : Montesarchio (BN)

Categoria SEMIN IRR ARBOR, Cl.2 R.D. euro8.54; R.A. euro 5.39; Sup. 435 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 10/01/2024 Pratica n.BN0001448 in atti dal 10/01/2024 Protocollo NSDn.ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.91852.10/01/2024 presentato il 10/01/2024(n.1448.1/2024)

deriva da Catasto Terreni Comune di Montesarchio (BN) Foglio 34 p.la 651 Classe 2.



Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/10/2023 Protocollo NSD n.ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.4460865.25/10/2023(N.64854.1/2023)

deriva da : Catasto Terreni di Montesarchio (BN) foglio 34 p.lla 461 Terreno.

Dati derivanti da : FRAZIONAMENTO del 21/04/2008 Pratica n.BN0095984 in atti dal 21/04/2008 (n.95984.1/2008)

Confini : p.lla 434; p.lla 650; p.lla 654;

Identificativo corpo: C.

Terreno seminativo irriguo arborato sito in Montesarchio (BN)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 piena proprietà

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Terreni

Intestazione:

Particella : foglio 34, particella 654, Comune : Montesarchio (BN)

Categoria SEMIN IRR ARBOR, Cl.2 R.D. euro93.18; R.A. euro 58.85; Sup. 4.748 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 10/01/2024 Pratica n.BN0001448 in atti dal 10/01/2024 Protocollo NSDn.ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.91852.10/01/2024 presentato il 10/01/2024(n.1448.1/2024)

deriva da Catasto Terreni Comune di Montesarchio (BN) Foglio 34 p.lla 651 Classe 2.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/10/2023 Protocollo NSD n.ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.4460865.25/10/2023(N.64854.1/2023)

deriva da : Catasto Terreni di Montesarchio (BN) foglio 34 p.lla 461 Terreno.

Dati derivanti da : FRAZIONAMENTO del 21/04/2008 Pratica n.BN0095984 in atti dal 21/04/2008(n.95984.1/2008)

Confini : p.lla 462; p.lla 430; p.lla 434; p.lla 653; p.lla 650;

Conformità catastale:

Dal raffronto della planimetria catastale con lo stato di fatto visionato a seguito del sopralluogo esperito vi è una sostanziale conformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili staggiti sono ubicati a circa 1.7 km dal centro del Comune di Montesarchio (BN) a confine con la strada statale Appia SS 7 e con la strada comunale Via Annunziata Vecchia. Gli immobili in commento facilmente raggiungibili percorrendo le citate viabilità sono costituiti da tre particelle di terreno limitrofe distinte in catasto al foglio 34 p.lle 650-653-654 del Comune di Montesarchio (BN). **Montesarchio è il comune più grande della provincia sannita dopo Benevento ed è situato alle pendici del Monte Taburno. La sua storia risale all'antichità e il paese è ricco di monumenti e siti storici che testimoniano la sua antica tradizione. Nel centro storico si trovano il Duomo, il Palazzo Vescovile e il Castello Normanno-Svevo.**

Dal punto di vista urbanistico, la zona in cui ricadono gli immobili è individuata :

- nel Piano Urbanistico Comunale come D1, **PRODUTTIVA PREVALENTEMENTE COMMERCIALE**, interessata dalla fascia di rispetto di 20 mt lungo la viabilità storico principale e dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico delle fasce laterali della S.S. n.7 APPIA nel territorio del Comune di Montesarchio(D.M. 12.11.1962 G.U. n.310 del 5/12/1962), rientra nell'Area Archeologica tipo B.



- nel vigente **Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno** approvato con D.M. 30 settembre 1996 pubblicato sulla G.U. n.251 del 25/10/1996, in zona "R.U.A." – **Zona di restauro paesistico ambientale e di recupero urbanistico edilizio.**

Accesso:

L'accesso ai beni staggiati è possibile dalle confinanti Strada Statale n. 7 Appia e Strada Comunale via Annunziata Vecchia.

Caratteristiche zona: Zona omogenea "D1" Produttiva prevalentemente Commerciale

Servizi presenti nella zona: Autobus di linea consentono di raggiungere i centri di maggiore attrazione.

Servizi offerti dalla zona: bancari, alberghieri, ristorativi, commerciali, turistici.

Caratteristiche zone limitrofe: Sono presenti residenze di tipo intensive costituite da appartamenti o villette, attività commerciali di vicinato molto sviluppate, attività commerciali di media e grandi strutture, attività artigianali ed industriali anche di un certo rilievo.

Importanti centri limitrofi: Napoli, Caserta, Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Le colline che circondano Montesarchio offrono paesaggi mozzafiato e una natura incontaminata, con vigneti, uliveti e boschi che si estendono fino all'orizzonte. Gli amanti della natura troveranno qui numerose opportunità per escursioni, passeggiate e gite in bicicletta, permettendo loro di esplorare la bellezza selvaggia del territorio circostante.

Attrazioni storiche: Tra le principali attrazioni da visitare a Montesarchio spicca il Castello Medievale, un'imponente Fortezza che domina il borgo e offre una vista panoramica sulla valle circostante. Chiesa di San Michele Arcangelo, Palazzo Ducale, Museo archeologico nazionale del Sannio caudino.

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita in modo eccellente da una rete di pullmann con corse continue durante tutte le ore del giorno. Tutti questi servizi si sono creati anche in virtù dei numerosi centri scolastici primari e secondari che richiamano alunni anche dai paesi limitrofi a Montesarchio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione nn. 6787/5591 del 17/06/2019 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da RISOLUZIONE DI CONTRATTO del 09/04/2019 Numero di repertorio 3268/2019 emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Sede CASERTA**
A favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA Codice fiscal 14535321005
Contro

Trascrizione nn.443/368 del 10/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2023 Numero di Repertorio 2690 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVELLINO Sede AVELLINO
A favore di SIENA NPL 2018 SRL Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente : AVV. A.FERRARA VIA M.CERVANTES 55/5 NAPOLI contro

- **Iscrizioni :-----**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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:**

7.1 *Conformità edilizia:* -----

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento Urbanistico Adottato	Zona Omogenea D1
Piano Urbanistico Comunale	<p>Produttiva Prevalentemente Commerciale La zona D1 comprende aree marginali al centro urbano in buona parte già individuate nella pianificazione pregressa per usi a prevalenza commerciale, terziaria e direzionale, quali uffici, negozi e depositi commerciali, alberghi e ristorante, distributori di carburante, zionali e residenze temporanee o di servizio connesse, alle attività terziarie in genere, nonché attività artigianali compatibili dal punto di vista igienico-sanitario e ambientale. Obiettivi del Piano sono: la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica ed urbanistica ed il completamento del tessuto edilizio anche mediante l'integrazione di funzioni.</p> <p>Norme tecniche di attuazione: Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione di tale tipologia di intervento sono i seguenti :</p> <p>If = 2,00 mc/mq SI = 500 mq Rc = 0,50 max H = 7,00 m. Df = 10 m. (o in aderenza) Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate) Ds = si applica l'art.9 delle presenti Norme di Attuazione.</p> <p>Aree a standard : ai sensi dell'art.5 del D.M. 02/04/68,n.1444, nei nuovi insediamenti di carattere direzionale e commerciale, per ogni 100mq. di superficie lorda di pavimentazione di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui alla L.122/89). Per la realizzazione di insediamenti che prevedano strutture di vendita, anche in edifici ad utilizzo misto, va comunque soddisfatta la relativa dotazione minima obbligatoria di parcheggi di cui alla L.R: n.7/2020.</p>



	Le attività edilizie riguardanti ristrutturazioni e/o sostituzioni edilizie nonché ampliamenti, orizzontali e verticali, di superficie e cubature, possono essere attuate nel rispetto dei parametri sopra riportati ad esclusione dell'altezza che si intende fissata in quella preesistente, comunque non superiore a m. 10(dieci), Misurata all'imposta della copertura inclinata. La edificazione di volumetria residenziale per alloggi di servizio, è consentita nella misura massima di 1/5 (un quinto) della potenzialità edificatoria del lotto fino ad un massimo di 450 mc per ogni lotto di intervento. La realizzazione di serre e vivai potrà essere conseguita anche mediante la riconversione, con interventi di adeguamento, ristrutturazione e ampliamento, degli immobili residenti o adibiti ad attività Agricole, anche in deroga agli indici e ai parametri delle presenti norme.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILI STAGGITI:

1) Catasto Terreni al foglio 34 p.IIa 650 del Comune di Montesarchio (BN).

Il suddetto immobile ricade:

- nel vigente **PUC** in zona "D1", PRODUTTIVA PREVALENTEMENTE COMMERCIALE, interessato dalla FASCIA DI RISPETTO DI 20 MT. LUNGO LA VIABILITA' STORICO PRINCIPALE e dalla DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLE FASCE LATERALI DELLA S.S. N.7 APPIA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTESARCHIO (D.M. 12.11.1962 G.U.N.310 DEL 05/12/1962), rientra nell'AREA ARCHEOLOGICA TIPO B;
- nel vigente **Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno** approvato con D.M. 30/09/1996 G.U.n. 251 del 25/10/1996, in zona "R.U.A."- **ZONA DI RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE E DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO**

2) Catasto Terreni al foglio 34 p.IIa 653 del Comune di Montesarchio (BN).

Il suddetto immobile ricade:

- nel vigente **PUC** in zona "D1", PRODUTTIVA PREVALENTEMENTE COMMERCIALE, interessato in minima parte dalla FASCIA DI RISPETTO DI 20 MT. LUNGO LA VIABILITA' STORICO PRINCIPALE, rientra nell'AREA ARCHEOLOGICA TIPO B;
- nel vigente **Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno** approvato con D.M. 30/09/1996 G.U.n. 251 del 25/10/1996, in zona "R.U.A."- **ZONA DI RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE E DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO**

3) Catasto Terreni al foglio 34 p.IIa 654 del Comune di Montesarchio (BN).

Il suddetto immobile ricade:



- nel vigente **PUC** in zona "D1", PRODUTTIVA PREVALENTEMENTE COMMERCIALE, interessato dalla FASCIA DI RISPETTO DI 20 MT. LUNGO LA VIABILITA' STORICO PRINCIPALE, rientra nell'AREA ARCHEOLOGICA TIPO B;
- nel vigente **Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno** approvato con D.M. 30/09/1996 G.U.n. 251 del 25/10/1996, in zona "R.U.A."- **ZONA DI RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE E DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO**

Descrizione: **Lotto Unico (corpo A - corpo B – corpo C)**

Le tre particelle: 650 (corpo A) ,653 (corpo B), 654(corpo C) sono contigue estese complessivamente per mq. 12.778, inquadrare catastalmente come irrigui arborei hanno una giacitura pianeggiante facilmente accessibili dalle viabilità presenti.(Cfr. All. Rilievo fotografico).

7.3 Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie commerciale di circa mq 12.778

Impianti: non presenti

Fonti estimative :

Al fine di determinare il valore di mercato dei beni staggiti sono state consultate varie fonti, tra cui le agenzie immobiliari della zona , atti notarili , dati Ufficio del Registro, valori delle aree edificabili desunti con il metodo di stima a valore di trasformazione.

Agenzie immobiliari della zona : (I beni riportati di seguito sono ubicati nelle vicinanze degli immobili staggiti)

WIKICASA - Terreno edificabile in Montesarchio in via Fratelli D'Ambrosio mq. 3.700 prezzo € 190.000,00 = **€/mq 51**
 MEDIOCASA -Terreno edificabile in Montesarchio alla via Mario Pagano mq. 12.353 prezzo € 490.000,00 = **€/mq 39,6**

Atti notarili :

- Atto di vendita per Dott. CORRENTE notaio in Montesarchio rep.n.8496 del 20/01/2005 n. 486 di raccolta ; prezzo dichiarato sulla superficie realizzabile S= mq 1430 € 37.701,00 pari a **€/mq 30,00 (Zona omogenea di PRG D1)** rivalutato all'1/02/2024 pari a **€/mq 45**
- Atto di vendita per Dott. Romano notaio in Benevento rep.31410 del 24/07/2006n. 9067 di raccolta; prezzo dichiarato sulla superficie realizzabile S= mq 4975 € 164.175,00 pari a **€/mq 33,00 (Zona omogenea di PRG D1)** rivalutato all'1/02/2024 pari a **€/mq 47**
- **Valore ufficio del Registro delle aree edificabili a destinazione commerciale : Zona D1** : Valori dell'Ufficio del Registro di Benevento (alla data del 01/12/2008) = €/mq 60. Tale valore va rivalutato all'anno 2024 secondo la variazione degli indici ISTAT.

dal:1/12/2008 al:1/2/2024 (ultimo aggiornamento disponibile)

N.	Dal	Al	Giorni	Coeff.	Var. %	Capitale iniziale	Capitale rivalutato	Diff. Importo	Totale	Indice Dal	Inc Al
1	1/12/2008	1/2/2024	5540	1,3287	32,9	60,00	79,74	19,74	79,7400	85,8	11



Per cui si stima un valore (delle aree edificabili a destinazione commerciale in Zona D1) aggiornato all'1/02/2024 pari ad **79,74 €/mq.**

La media dei due valori porta a considerare un V_m mercato = $(51+ 39,6+ 45 + 47 + 79,74)/5= 52,45$ €/mq.

V_m mercato = 52,45 €/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato per la valutazione del prezzo dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha operato nell'ambito economico dello scambio come avviene in qualsiasi trattativa di mercato; ovvero l'incontro tra domanda e offerta. Il valore di mercato di un bene, quindi, in un determinato tempo e luogo che ne determina il prezzo finale, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

Il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta.

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato il criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato. Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq.) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

8.2 Valutazione Lotto unico :

COMUNE DI MONTESARCHIO								
Immobili	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.A. €	Coeff.	S.equiv. (mq)	Prezzo U. (€/mq)	V. Mercato (€)
Corpo A f.g 34 p.lla 650	Semin.Irr. Arbor.	2	7.595	94,14	1	7.595	52,45	398.357,75
Corpo B Fg.34 p.lla 653	Semin.Irr. Arbor.	2	435	5,39	1	435	52,45	22.815,75
Corpo C Fg.34 p.lla 654	Semin.Irr. Arbor.	2	4.748	58,85	1	4.748	52,45	249.032,60
Totale								€ 670.206,10

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUPERICIE COMM.	12.778,00 mq	€/mq 52,45	€ 670.206,10
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto unico			€ 670.206,10
Valore corpi A+B+C			€ 670.206,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 670.206,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 670.206,10

Lotto unico

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A +B+C	f.g.34 p.lle 650-	12.778,00	€ 670.206,10	€ 670.206,10



	653-654			
--	---------	--	--	--

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 100.530,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 569.675,18 in c.t..... **€ 569.700,00**

Allegati :

- 1) Ordinanza di nomina - Verbale di giuramento
- 2) Verbale/i di sopralluogo
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Istanze prodotte- Documentazione acquisita
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Visure catastali -Estratto di mappa
- 7) Visure ipotecarie

Data generazione:
17/05/2024

L'Esperto alla stima

Ing. Pietro Costanzo


