

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **34/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Terreni**

**Esperto alla stima:** Ing. Angelo Calligaro  
**Codice fiscale:** CLLNGL72P23A783S  
**Email:** angelo.calligaro1@virgilio.it  
**Pec:** angelo.calligaro@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - Terreni

**Categoria:**

Proprietà

per 1000/1000

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 202, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 1700 mq, reddito dominicale: € 20,63, reddito agrario: € 9,66;

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 290, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 3820 mq, reddito dominicale: € 46,36, reddito agrario: € 21,70;

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 782, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 1280 mq, reddito dominicale: € 15,54, reddito agrario: € 7,27;

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 825, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 7,16, reddito agrario: € 3,35;

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 781, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 236 mq, reddito dominicale: € 2,86, reddito agrario: € 1,34.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - Terreni

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - Terreni

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - Terreni

**Creditori Iscritti:** Buono Rosa



## 5. Comproprietari

**Beni:** - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - Terreni

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - Terreni

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** A - Terreni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

**Lotto:** 001 - Terreni

**Valore complessivo intero:** € 205.902,00



Beni in **Montesarchio (BN)**  
Località/Frazione **Annunziata Vecchia**

**Lotto: 001 - Terreni**

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 - Terreni**

**Sito in frazione: Annunziata Vecchia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 202, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 1700 mq, reddito dominicale: €20,63, reddito agrario: € 9,66.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 290, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 3820 mq, reddito dominicale: €46,36, reddito agrario: € 21,70.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 782, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 1280 mq, reddito dominicale: €15,54, reddito agrario: € 7,27.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 825, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 7,16,



reddito agrario: € 3,35.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:**

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 781, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 236 mq, reddito dominicale: € 2,86, reddito agrario: € 1,34.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

I terreni oggetto del presente pignoramento ricadono a valle del centro urbano del Comune di Montesarchio alla località denominata "Annunziata Vecchia". I cespiti sono prospicienti l'incrocio tra la strada comunale via Mario Pagano e la strada provincia n. 99 (via Cervinara).

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_ ; derivante da: Tribunale di Benevento in data 16 febbraio 2019 rep. n. 124/2019 trascritto a Benevento in data 25/02/2019 ai nn. 1982/1636.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ derivante da: Sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Benevento in data 4 novembre 2010 rep. n. 1717/2010.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

dal 28/01/1993 ad oggi

(attuale proprietario). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 28/01/1993, ai nn. 225851; trascritto a Benevento, in data 12/02/1993, ai nn. 1102/955.

Atto di divisione effettuata a seguito di successione "ab intestato" di

**(proprietario ante****ventennio)** apertasi il 7 ottobre 1981, denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Benevento n. 29 vol. 350, ivi trascritta il 17 giugno 1982 ai nn. 5463/4956.**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****7.2 Conformità urbanistica:**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:                                | Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. n. 30396 del 08-10-2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. 52 del 10-11-2003  |
| Zona omogenea:  | F5 - Attrezzature fieristiche ed espositive  |
| Strumento urbanistico Adottato:                         | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:                                | Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 11-05-2018, il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R.C. n. 44 del 25-06-2018 |
| Zona omogenea:  | C3 - Integrazione Residenziale e Terziaria   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO   |



Descrizione: di cui al punto **A - Terreni**

I terreni oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da cinque appezzamenti adiacenti tra di loro e identificati catastalmente al foglio 31 particelle 202 - 290 - 782 - 825 - 781. L'accesso agli immobili, che costituiscono un unico lotto nella vendita, avviene dalla particella 290 a confine con la strada comunale via Mario Pagano.

Allo stato attuale, i terreni sono in parte incolti e in parte lavorati a letto di semina.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 7.626,00**

Il terreno è di forma rettangolare ed orografia pianeggiante.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella procedura in esame, il sottoscritto ha considerato i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Montesarchio al foglio 31 particelle nn. 202, 290, 782, 825 e 781 come un unico lotto nella vendita.

Per quanto concerne la consistenza, si è fatto riferimento alle superfici catastali desunte dalle visure; pertanto, il lotto in esame, costituito dai cinque appezzamenti di terreno, presenta una superficie complessiva di mq 7.626,00.

| Destinazione                                  | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreni fg. 31 p.lle 202, 290, 781, 825 e 782 | sup reale netta | 7.626,00                    | 1,00   | 7.626,00               |
|   |                 | <b>7.626,00</b>             |        | <b>7.626,00</b>        |

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Ufficio tecnico di Montesarchio

Agenzia immobiliare:



**8.3 Valutazione corpi:****A - Terreni.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.902,00.

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato, dei terreni identificati al N.C.T. del Comune di Montesarchio al foglio 31 particelle nn. 202, 290, 782, 825 e 781, lo scrivente ha reperito informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale e agenzie immobiliari, basate essenzialmente sulla posizione, l'orografia e la destinazione d'uso prevista dagli Strumenti Urbanistici.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreni fg. 31 p.lle 202, 290, 781, 825 e 782     | 7.626,00                      | € 27,00                | <b>€ 205.902,00</b>       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | <b>€ 205.902,00</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | <b>€ 205.902,00</b>       |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | <b>€ 205.902,00</b>       |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | <b>€ 205.902,00</b>       |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>   | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Terreni |                 | 7.626,00                | € 205.902,00                         | <b>€ 205.902,00</b>           |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |        |
|---|--------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                     | € 0,00 |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 205.902,00</b> |
|---|---------------------|

**Allegati**

Allegati alla relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica;
- Ubicazione planimetrica degli immobili.

Data generazione:

02-12-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Angelo Calligaro**

