

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **58/2022**

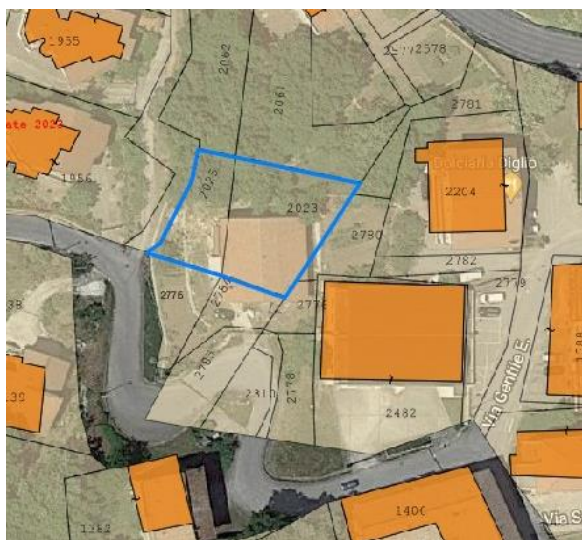
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

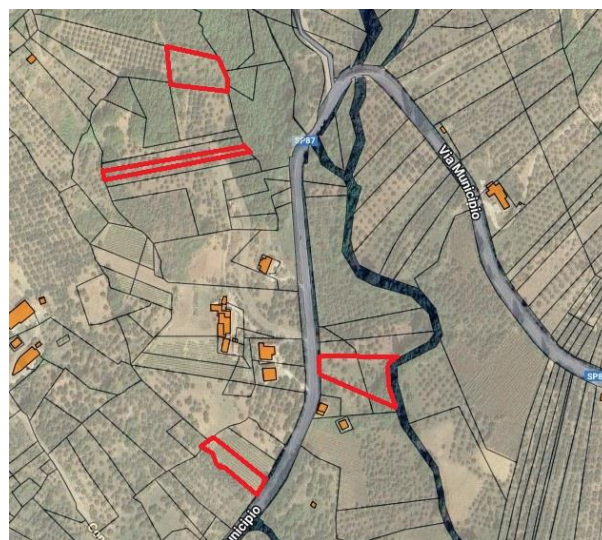
Lotto 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA IN PONTELANDOLFO (BN)

Lotto 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)



LOTTO 1 – PONTELANDOLFO (BN)

Terreni con soprastante fabbricato in Via Sant'Anna



LOTTO 2 – SAN LUPO (BN)

Terreni agricoli in zona collinare

Esperto alla stima: **Arch. Carmen Caretti** - Codice fiscale: CRTCMN72D66A783S - Partita IVA: 01327460620
Corso Garibaldi, 181 – 82100 Benevento – Via Verdi, 62 – 82020 Pago Veiano (BN)
Cell. 339 2083986 – Email: carmen.caretti@hotmail.it – Pec: carmen.caretti@archiworldpec.it

ALLEGATI

Allegato A	Verbali di sopralluogo
LOTTO 1	COMPENDIO IMMOBILIARE IN PONTELANDOLFO COSTITUITO DA UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E RELATIVA AREA DI PERTINENZA
Allegato B	Compendio immobiliare in Pontelandolfo (BN) RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1
Allegato C	Documentazione catastale relativa ai terreni oggetto di pignoramento– Comune di Pontelandolfo (BN) - Foglio 11 particelle 2023 e 2025: <ul style="list-style-type: none"> – Visure storiche per immobile – Catasto Terreni – Stralcio di mappa catastale - Foglio 11 – Sovrapposizione tra ortofoto e estratto di mappa catastale tratto da For-Maps
Allegato D	Comune di Pontelandolfo (BN) – Concessione n. 66 del 30.11.1990 – Costruzione di fabbricato urbano alla Via Sant’Anna sui mappali 2023 e 2025 del foglio 11.
Allegato E	Comune di Pontelandolfo (BN) – Concessione 42 del 18.09.1997– Completamento di un fabbricato di civile abitazione alla Contrada Costa del Conte, sui mappali 2025 e 2023 del Foglio 11.
Allegato F	Comune di Pontelandolfo (BN) – D.I.A. n. 19/08 del 26.06.2008 – Prot. 4806– Completamento di un progetto in variante per la costruzione di un fabbricato urbano in via s. Anna sulle particelle 2033 e 2025 del foglio 11
Allegato G	Comune di Pontelandolfo (BN) – D.I.A. n. 11/11 del 14.07.2011 – Prot. 4966 – Ultimazione dei lavori per la costruzione di un fabbricato urbano in via s. Anna sulle particelle 2023 e 2025 del foglio 11.
Allegato H	Comune di Pontelabdolfo (BN) – Piano Urbanistico Comunale <ul style="list-style-type: none"> - P.3 - 16 – Zonizzazione e Destinazione D’Uso - F.2 – 02 – Norme Tecniche di Attuazione
Allegato I	Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Pontelandolfo (BN) – Centrale/CENTRALE – Anno 2023 – Semestre 2 – Destinazione: Residenziale
LOTTO 2	TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)
Allegato L	Beni staggiti in San Lupo (BN) – RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 2
Allegato M	Documentazione catastale in visura – Comune di San Lupo (BN) - Foglio 10 particelle 188 – 189 – 427 – 506 - 60: <ul style="list-style-type: none"> – Visure storiche per immobile – Catasto Terreni – F. 10 – p.lle 188, 189, 427, 506 e 60 – Stralcio di mappa catastale - Foglio 10

- Allegato N** **Comune di San Lupo (BN) – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- Allegato O** **Giunta Regionale della Campania – Decreto Dirigenziale N.743 del 16/11/2023**
– Valori Fondiari Medi Unitari – Provincia di Benevento – Anno 2023 – 2° Zona
- Allegato P** **Contratto di affitto di fondo rustico del 21/07/2022**
- Allegato Q** **Ispezioni Ipotecarie – Aggiornamento dal 10.08.2022**

PREMESSA

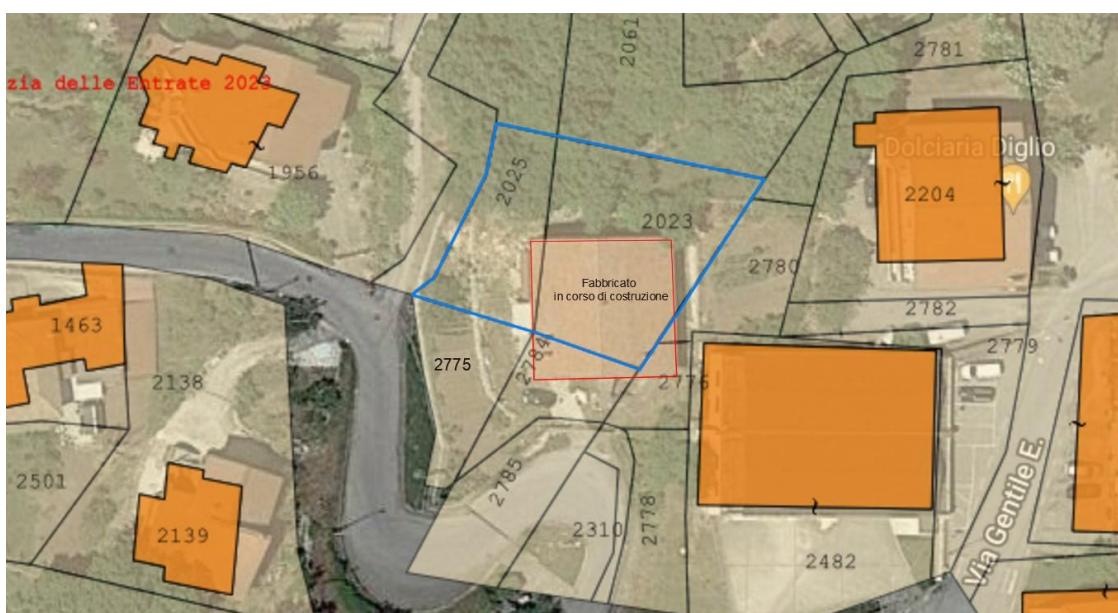
La scrivente in data 14/02/2023 veniva nominata quale stimatore nell'ambito della Procedura promossa dal sig. nei confronti della sig.ra

La procedura in argomento interessa beni siti nei Comuni di San Lupo (BN) e di Pontelandolfo (BN).

In particolare, gli immobili staggiti siti nel Comune di San Lupo consistono in terreni agricoli censiti in Catasto Terreni al Foglio 10 particelle 60, 188, 189, 427 e 506.

Gli immobili staggiti siti nel Comune di Pontelandolfo consistono in due particelle, collocate all'interno del centro urbano, censite in Catasto Terreni al Foglio 11 particelle 2023 e 2025. Per questi beni sussistono una serie di problematiche che necessitano di riflessioni preliminari.

Come già anticipato nelle precedenti relazioni depositate sul fascicolo telematico, sui predetti terreni è stata riscontrata la presenza di un fabbricato, tutt'ora in corso di costruzione, con sviluppo su tre livelli e privo di identificativo catastale.



Perimetrazione mappali oggetto di esecuzione

Il predetto fabbricato si presenta circondato da un'area pertinenziale delimitata da muri di recinzione e/o contenimento, che non ricalcano la conformazione catastale delle particelle oggetto di esecuzione.

Da una sovrapposizione cartografica tra orto-foto e mappa catastale, il suddetto fabbricato, come asserito anche in una nota del Comune, insiste per quota parte sui mappali oggetto di pignoramento (p.lle 2023 e 2025) e per la rimanente quota parte sui mappali 2780, 2776 e 2784, tutte particelle intestate al Comune di Pontelandolfo.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente tecnico, anche per richiesta dell'ill.mo G.E., ricostruiva il processo che ha condotto all'attuale situazione, che sinteticamente viene sintetizzato nel seguito.

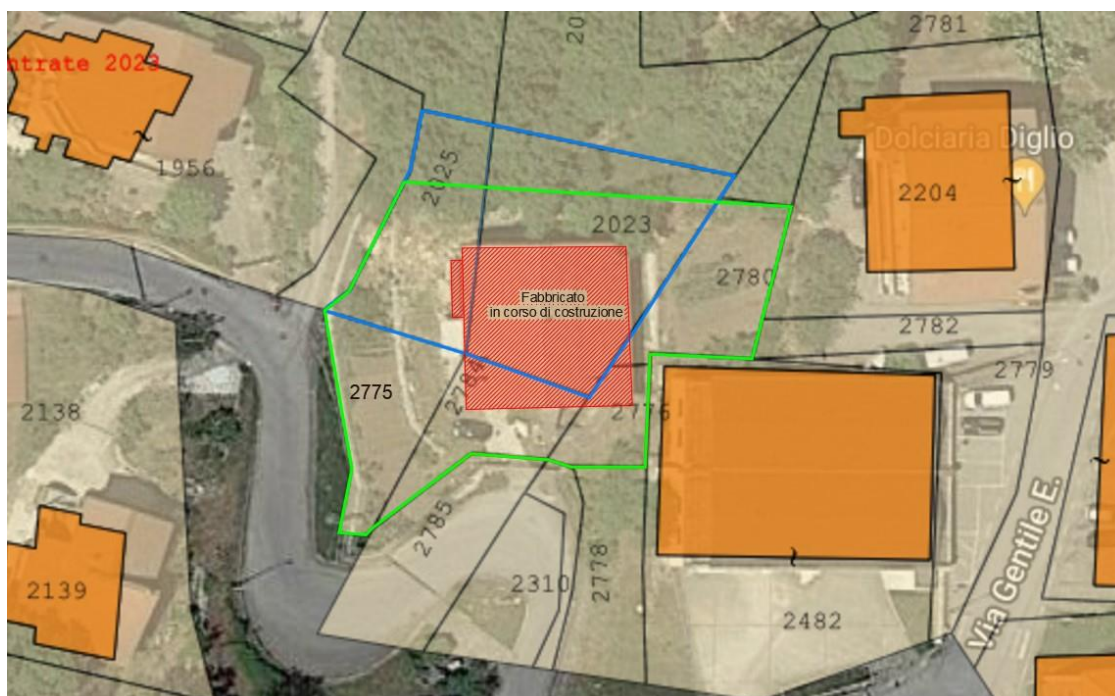
La sig.ra attuale eseguita, nel 2019 inviava nota al Comune di Pontelandolfo con la quale rappresentava che durante la costruzione del fabbricato di sua proprietà erano state occupate delle superfici di suolo pubblico, *irrimediabilmente edificate e modificate*, e chiedeva di poterle acquisire.

Il Comune metteva in atto tutte le procedure per rendere le aree vendibili, e procedeva anche al frazionamento delle stesse quantificando le superfici da cedere in mq 614, fissando il prezzo di acquisto in complessivi € 21.490,00 (si rimanda alla relazione preliminare depositata in data 28.01.2024 per una più dettagliata descrizione dei processi attuati).

Ad oggi, nonostante i reiterati solleciti intrapresi dall'Amministrazione comunale non si è proceduto ancora a perfezione la detta acquisizione da parte della sig, per inadempienza della stessa.

L'esecutata, allo stato, detiene arbitrariamente nel possesso beni di proprietà comunale.

Occorre, inoltre, rappresentare che il confine nord delle particelle oggetto di esecuzione (delimitato in parte da un vecchio muro in calcestruzzo armato e in parte da un rete sorretta da paletti in ferro fondati nel terreno) non coincide con il confine catastale. Di fatto la sig.ra detiene una quota parte inferiore dei mappali 2023 e 2025 oggetto di pignoramento e come asserito dalla stessa, tale è sempre stato il possesso, a partire dalla data di acquisto (atto di compravendita del 12.10.1990).



Perimetrazione mappali oggetto di esecuzione



Perimetrazione di quanto detenuto in possesso dalla sig.ra Guerrera

Al fine di ovviare a tutte queste problematiche emerse e facendo seguito all'udienza del 14.02.2024, durante la quale il G.E. conferiva alla scrivente l'incarico *di stimare l'immobile tenendo conto delle problematiche individuate*, la scrivente, nel seguito, ha proceduto ad adempiere all'incarico conferito relativamente ai beni pignorati ricadenti nel comune di Pontelandolfo e ha completato il rapporto di valutazione nella parte relativa ai beni oggetto di pignoramento, siti nel comune di San Lupo (BN).

In relazione alla stima effettuata per i beni ricadenti nel Comune di Pontelandolfo (BN), sembra, però, opportuno premettere delle precisazioni necessarie a chiarire quanto nel seguito riportato.

Nell'ambito della stima, la consistenza dell'immobile è stata fatta coincidere con l'attuale stato di possesso. Come già esplicitato nella precedente relazione, il fabbricato in corso di costruzione, per il quale è stata richiesta la stima, insiste per quota parte sui mappali oggetto di esecuzione (p.lle 2023 e 2025) e per la rimanente quota parte sui mappali 2780, 2776 e 2784, tutte particelle intestate al Comune di Pontelandolfo.

Pertanto, oggetto della stima, oltre al fabbricato e alle aree pertinenziali oggetto di pignoramento, saranno anche le aree pertinenziali di proprietà comunale che attualmente risultano nel possesso dell'esecutata e per le quali l'esecutata stessa ha fatto richiesta di acquisizione. Tali aree, infatti, oltre che apparire *irrimediabilmente edificate e trasformate*, risultano necessarie per consentire l'accesso e l'autonomia del fabbricato gravante sulle aree oggetto di pignoramento.

Sembra opportuno ribadire che parte delle aree esterne poste a base della stima non sono pignorate al pari della quota parte delle aree di sedime del fabbricato esterne all'oggetto del pignoramento.

Stante le circostanze precedentemente descritte, pertanto, al fine della valutazione dell'immobile gravante per quota parte sui beni pignorati, non si può che procedere alla stima della consistenza dell'attuale stato di possesso, comprensivo anche delle aree di proprietà comunale, *irrimediabilmente edificate e trasformate*, e di fatto nel possesso dell'esecutata a seguito dell'avvio del procedimento per il trasferimento delle stesse.

Giova rammentare che il lotto N. 1, così come individuato, comprensivo del fabbricato privo di identificativo catastale, presenterà, nelle sezioni relative all'identificazione e alle formalità, una compilazione parziale perché relativa ai soli beni oggetto del pignoramento.

Inoltre, il valore del Lotto N. 1, così come sopra individuato, dovrà essere epurato dei costi per l'acquisizione delle aree comunali, così come stabiliti dall'Amministrazione stessa con Delibera di Consiglio Comunale N. 22 del 11.06.2019 (€ 21.490,00).

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sant'Anna - Pontelandolfo (BN) - 82027

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA

Corpo: A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
PONTELANDOLFO	11	2023		SEMIN. ARBOR. -02	05 30	1,92	2,33
PONTELANDOLFO	11	2025		PASCOLO. ARBOR. - 02	02 40	0,16	0,06

Bene: - San Lupo (BN) - 82034

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)

Corpo A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189

Categoria: agricolo

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	188	AA	ULIVETO - 03	08 95	1,85	1,62
			AB	VIGNETO - 02	02 05	1,06	1,27
SAN LUPO	10	189	AA	ULIVETO - 02	06 78	2,10	1,75
			AB	PASCOLO - 01	04 72	0,27	0,12

Corpo B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427

Categoria: agricolo

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	427		ULIVETO. - 03	09 60	1,98	1,74

Corpo C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506

Categoria: agricolo

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	506	AA	ULIVETO - 03	11 54	2,38	2,09
			AB	SEMIN.ARBOR - 02	05 14	2,39	1,86

Corpo D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

Categoria: agricolo

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	60	AA	ULIVETO - 03	07 60	1,57	1,37
			AB	PASCOLO.ARB - U	01 80	0,16	0,04

2. Stato di possesso**Bene:** Via Sant'Anna - Pontelandolfo (BN) - 82027**Lotto: 001** - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA**Corpo:** A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza**Possesso:** Libero**Bene:** - San Lupo (BN) - 82034**Lotto: 002** - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)**Corpo A** - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189**Possesso:** Occupato da contratto affitto fondo rustico legge 203/82**Corpo B** - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427**Possesso:** Occupato da contratto affitto fondo rustico legge 203/82**Corpo C** - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506**Possesso:** Occupato da contratto affitto fondo rustico legge 203/82**Corpo D** - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60**Possesso:** Occupato da contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Si da' atto che il su menzionato contratto di affitto fondo rustico è stato consegnato al nominato custode, ma ad oggi non vi è prova dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** Via Sant'Anna - Pontelandolfo (BN) - 82027**Lotto: 001** - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA**Corpo A** - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Bene:** - San Lupo (BN) - 82034**Lotto: 002** - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)**Corpo A** - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo B** - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo C** - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

Corpo D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sant'Anna - Pontelandolfo (BN) - 82027

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA

Corpo A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza **Creditori Iscritti:**

Bene: - San Lupo (BN) - 82034

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)

Corpo A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189 **Creditori Iscritti:** G

Corpo B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427 **Creditori Iscritti:**

Corpo C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506 **Creditori Iscritti:**

Corpo D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60 **Creditori Iscritti:**

5. Comproprietari

Beni: Via Sant'Anna - Pontelandolfo (BN) - 82027

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA

Corpo A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza
Comproprietari: Nessuno

Beni: - San Lupo (BN) - 82034

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)

Corpo A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189
Comproprietari: Nessuno

Corpo B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427
Comproprietari: Nessuno

Corpo C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506
Comproprietari: Nessuno

Corpo D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sant'Anna - Pontelandolfo (BN) - 82027

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA

Corpo A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza
Misure Penali: NO

Beni: - San Lupo (BN) - 82034

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)

Corpo A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189

Misure Penali: NO

Corpo B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427

Misure Penali: NO

Corpo C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506

Misure Penali: NO

Corpo D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sant'Anna - Pontelandolfo (BN) - 82027

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA

Corpo A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - San Lupo (BN) - 82034

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)

Corpo A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Sant'Anna - Pontelandolfo (BN) - 82027

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA

Valore complessivo intero: € 129.853,05

Bene: - San Lupo (BN) - 82034

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)

Valore complessivo intero: € 9.068,60

Beni in Pontelandolfo (BN)
Via Sant'Anna

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA DI PERTINENZA

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

Si rappresenta che oggetto del pignoramento sono i terreni censiti con le particelle 2023 e 2025, pertanto la documentazione ex art. 567 è relativa solo ad essi.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Si rappresenta che oggetto del pignoramento sono i terreni censiti con le particelle 2023 e 2025, pertanto la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio è relativa solo ad essi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Sant'Anna

Note: Come anticipato in premessa i beni oggetto di pignoramento consistono in terreni edificabili ma su di essi grava un fabbricato in corso di costruzione ancora non censito catastalmente.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La quota di diritto espressa è al momento relativa solo ai terreni oggetto di pignoramento (p.lle 2023 e 2025 del Foglio 11).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
PONTELANDOLFO	11	2023		SEMIN. ARBOR. -02	05 30	1,92	2,33

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1990 in atti dal 23/07/1990 TF.842/90 (n. 2981.2/1990).

Confini: La particella 2023 confina a Nord con il mappale 2061; a Ovest con i mappali 2780 e 2781; a Sud con la particella 2784 e a Ovest con la particella 2025 appartenente alla stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
PONTELANDOLFO	11	2025		PASCOLO. ARBOR. - 02	02 40	0,16	0,06

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/07/1990 in atti dal 23/07/1990 TF.842/90 (n. 2981.2/1990).

Confini: La particella 2025 confina a Nord con la particella 2062; a Est con la particella 2023, appartenente alla stessa ditta proprietaria; a Sud con il mappale 2775 e a Ovest con la particella 1954.

Note: Si rappresenta che l'identificazione catastale del Lotto 1 è stata effettuata solo relativamente ai terreni oggetto di pignoramento. Il sovrastante fabbricato, anch'esso oggetto di stima non ha ancora un proprio identificativo catastale per tutto quanto riportato in premessa. Pertanto, si ribadisce che l'identificazione catastale è incompleta e parziale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato allo stato non risulta censito in Catasto

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e docfa

Tipo Mappale e docfa: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni ricadenti nel Comune di Pontelandolfo (BN) consistono in un compendio immobiliare costituito da un fabbricato in corso di costruzione e dalla relativa area di pertinenza; ricadono in area semicentrale, a circa 750 m dal centro urbano. Il compendio immobiliare è collocato alla Via Sant'Anna. La zona risulta prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Morcone.

Attrazioni paesaggistiche: Boschi del Monte Calvello, Località Coste Chiavarine, il lago Spino, La grotta delle fate, il fiume Alente e il Torrente Alenticella.

Attrazioni storiche: Centro storico del comune, Resti del Castello (palazzo Fusco), Torretta di avvistamento, Chiesa della SS. Annunziata, Chiesa del SS. Salvatore, Torre Medioevale, Palazzo Rinaldi, Resti della porta San Felice.

Principali collegamenti pubblici: SP 87 - ex SS 87 Sannitica 2,6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile essendo in corso di costruzione risulta sostanzialmente libero. Solo alcuni vani al piano terra risultano occupati dalla debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

I C i M T 2 R R a C I r a	
---	--

- Trascrizione pregiudizievole:

--

Dati precedenti relativi al corpo: A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risulta istituito un condominio.

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: Non risulta istituito un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile NON risulta attualmente accessibile da parte di persone con impedita o ridotta capacità motoria per le attuali caratteristiche e per la sua dislocazione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il fabbricato gravante sui mappali oggetto di pignoramento risulta ancora in corso di costruzione, pertanto rientra nei casi di esclusione previsti dall'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del DM 26/06/2015

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Rubbo Calantonionato a Pontelandolfo il 09/08/1923 **proprietario ante ventennio** fino al **05/10/1990** . In forza di titoli ultra ventennali.

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.66 - Anno 1990

Numero pratica: N.42 - Anno 1997

Numero pratica: N. 947 - Anno 2008 - DIA 19/2008

Per lavori: **Variante per la Costruzione di un fabbricato urbano alla Via San'Anna**

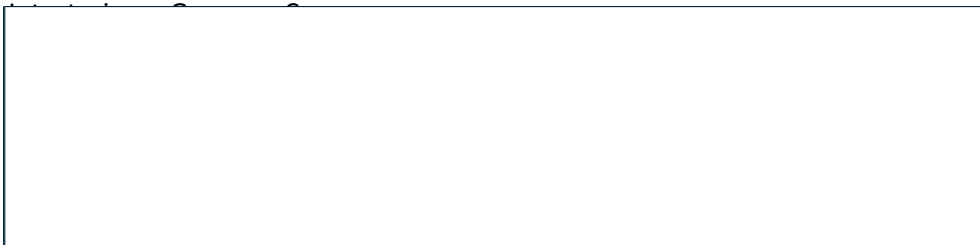
Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2008 al n. di prot. 4806

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il fabbricato risulta ancora in corso di costruzione

Numero pratica: N. 4966 del 14/07/2011



7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione di alcuni spazi interni, cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, incremento volumetrico.
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di alcuni spazi interni, cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, incremento volumetrico.
Permesso di Costruire in Sanatoria - Spese tecniche e sanzioni: € 4.000,00
Oneri Totali: **€ 4.000,00**

- Il fabbricato non risulta posizionato correttamente sui mappali 2023 e 2025 oggetto di pignoramento, ma sconfinava su particelle di proprietà comunale, irrimediabilmente edificate e modificate.
Regolarizzabili mediante: Acquisto delle aree occupate
Costo di acquisizione delle aree di proprietà comunale stabilito con Delibera di Consiglio N. 22 del 11.06.2019: € 21.490,00
Oneri Totali: **€ 21.490,00**

Note:

Si rappresenta che a seguito della richiesta per l'acquisizione dei terreni irrimediabilmente edificati e modificati da parte dell'attuale debitrice, il Comune di Pontelandolfo metteva in atto tutte le procedure per rendere le aree vendibili, e procedeva anche al frazionamento delle stesse quantificando le superfici da cedere in mq 614 e fissando il prezzo di acquisto in complessivi € 21.490,00. Ad oggi, nonostante i re-iterati solleciti intrapresi dall'Amministrazione comunale, non si è proceduto ancora a perfezione la detta acquisizione da parte della er inadempienza della stessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

Raffrontando i titoli autorizzativi rilasciati, in particolare l'ultimo titolo (D.I.A. N. 11 del 14.07.2011 – Prot. 4966) con lo stato dei luoghi è possibile relazionare quanto segue in merito all'accertamento della regolarità edilizia.

Bisogna premettere che allo stato l'ultimo titolo rilasciato risulta scaduto, pertanto, per poter completare le opere bisogna richiedere una nuova autorizzazione.

La scrivente, pur consapevole che la conformità al titolo abilitativo può essere verificata solo all'esito dell'ultimazione dei lavori, essendo le opere in uno stadio avanzato, è possibile comunque esprimere un

parere di conformità relativo allo stato dei luoghi.

L'immobile si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato, un piano rialzato e un piano sottotetto e per ognuno di essi è stato eseguito un raffronto tra lo stato di fatto e i grafici dell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato.

Per quanto attiene al piano seminterrato, allo stato una parte dei vani, comprendente le superfici che dal vano scala si sviluppano verso il fronte posteriore del corpo di fabbrica, si presentano completamente rifiniti, la rimanente quota parte (lato anteriore del corpo di fabbrica verso via S. Anna) si presenta completamente allo stato di rustico.

Per la parte completamente rifinita è stata riscontrata una sostanziale variazione nella distribuzione interna degli ambienti, la chiusura di un vano finestra in corrispondenza del prospetto posteriore e il cambio di destinazione d'uso del garage in tavernetta.

Per la parte allo stato di rustico al momento non è possibile esprimere un parere di conformità non avendo i lavori ancora raggiunto uno stato di finitura tale da consentire di esprimere un giudizio di conformità.

Per quanto attiene al piano rialzato, sebbene i lavori non siano stati completati, lo stato di avanzamento degli stessi consente, al contrario, di esprimere un giudizio di conformità.

Per il piano rialzato esiste una sostanziale conformità a meno di qualche variazione nella distribuzione interna nell'area di ingresso; maggiori difformità sono state riscontrate in corrispondenza dei vani collocati a nord-est del corpo di fabbrica (letto-wc-studio) dove è stata riscontrata la presenza di un servizio igienico aggiuntivo al posto di quota parte di una superficie loggiata e una variazione della distribuzione interna. Tali variazioni hanno determinato oltre che una variazione del lay-out interno che rappresenta una variazione non essenziale, un incremento della superficie utile e del volume. Per quanto attiene al piano sottotetto i vani si presentano allo stato di rustico. Il suddetto piano non è riscontrabile nei titoli autorizzativi rilasciati, pertanto, esso dovrebbe rappresentare un sottotetto non abitabile.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Provincia di Benevento - Decreto di Approvazione Piano Urbanistico N. 27 del 15.11.2007 - Registro di pubblicazione N. 874
Zona omogenea:	Zona B1 - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	PUC - Norme Tecniche di Attuazione - Art. 11 Zona B1 - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano - Pag. 11
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si rammenta che oggetto della stima non sono solo i terreni pignorati ma bensì quota parte di essi con il soprastante fabbricato in costruzione con l'aggiunta delle aree di proprietà comunale, per quota parte edificate e costituenti aree di sedime del predetto fabbricato e per la rimanente quota parte aree esterne irrimediabilmente trasformate.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	lt : 1,8 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La Zona "B1" riguarda il tessuto urbano storicamente consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica ed il completamento, previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di Piano Particolareggiato ex L.n.1150/42.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

DESCRIZIONE

**Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al Corpo A
Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza**

Il compendio immobiliare risulta costituito dal fabbricato e dalla relativa area di pertinenza. Il fabbricato sviluppa su tre livelli, di cui uno seminterrato. Quest'ultimo allo stato presenta il solo lato Est contro-terra, a seguito dello sbancamento del terreno circostante (modifica autorizzata con D.I.A. N. 4806/08).

La conformazione del corpo di fabbrica è regolare, a pianta quadrangolare.

I prospetti non presentano particolari caratteristiche di pregio architettonico e allo stato si presentano incompleti nelle finiture; in particolare il piano terra, in corrispondenza della facciata principale, risulta privo di intonaco, gli altri piani presentano intonaco rustico privo della finitura ultima. La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai latero-cementizi. La copertura è costituita da un tetto latero-cementizio a doppia falda.

Lo stato di manutenzione esterno risulta appena mediocre, come quello interno, stante l'incompletezza dei lavori.

Al piano seminterrato, allo stato, una parte dei vani, comprendente le superfici che dal vano scala si sviluppano verso il fronte posteriore del corpo di fabbrica, si presentano completamente rifiniti, la rimanente quota parte (lato anteriore del corpo di fabbrica verso via Sant'Anna) si presenta allo stato di rustico.

La parte completamente rifinita risulta costituita da una cucina-soggiorno, tavernetta nel titolo autorizzativo, un servizio igienico, un'adiacente cantina/deposito, ulteriori vani deposito annessi e il vano scala per il collegamento con i piani superiori. La parte rifinita risulta allo stato dotata infissi esterni in alluminio preverniciato con vetro singolo, porte interne in legno tamburato e dotazioni impiantistiche consistenti in un impianto elettrico con cavidotti sottotraccia, impianto termico costituito da una stufa a legna e uno scaldino alimentato a GPL, per la produzione di acqua calda sanitaria.

La parte ancora allo stato di rustico risulta priva di infissi, pavimenti, intonaci e dotazioni impiantistiche. L'unità residenziale vera e propria trova collocazione al piano primo e risulta accessibile o attraverso il corpo scala interno o mediante una scala esterna, molto articolata, che si sviluppa in corrispondenza del prospetto su via Sant'Anna e che conduce all'ingresso principale. Quest'ultimo trova collocazione in corrispondenza di una superficie loggiata. Il predetto ingresso immette all'interno di una superficie connettiva che si sviluppa in posizione baricentrica e che serve a disimpegnare i vani al piano e consente il collegamento con il vano scala interno che collega i tre livelli su cui si sviluppa il fabbricato. Al piano abitativo trovano collocazione un sa-

lotto, una sala da pranzo con annessa piccola cucina, uno studio con annesso servizio igienico, due camere, una delle quali con servizio igienico esclusivo e un ulteriore servizio igienico accessibile dalla superficie connettiva. Alcune delle camere al piano (una delle camere da letto e il salotto) risultano servite da superfici balconate. I vani con esposizione a Est, con affaccio sul terrapieno, prospettano su un marciapiede che consente di collegare la quota di calpestio interna con la quota del piano di campagna esterna. Oltre alle superfici balconate, sempre al piano primo, come già detto, trova collocazione una superficie loggiata con accesso dal vano scala esterno e sulla quale prospetta l'ingresso principale del corpo di fabbrica. I vani al piano si presentano incompleti e con finiture parziali. Sono privi di porte interne e infissi esterni; le aperture esterne sono protette dalle sole persiane.

La pavimentazione risulta realizzata in gres ceramico.

I plafoni e le superfici verticali risultano intonacate ma privi della tinteggiatura di finitura, nella cucina e nei servizi igienici le pareti risultano rivestite con mattonelle in ceramica fino all'altezza di 2,00 m. Le dotazioni impiantistiche (impianto di riscaldamento e impianto elettrico) risultano realizzate nelle sole predisposizioni sotto traccia.

Dal vano scala interno è possibile accedere al piano sottotetto, attualmente allo stato di rustic, privo di finiture interne e di qualsivoglia dotazione impiantistica. E' possibile riscontrare la posa in opera, come al piano sottostante, delle sole persiane in alluminio preverniciato in corrispondenza delle aperture esterne, riscontrabili nei grafici dell'ultimo titolo autorizzativo.

Per quanto attiene alla destinazione d'uso, occorre rappresentare che il piano non è riscontrabile nei titoli autorizzativi rilasciati, pertanto esso dovrebbe rappresentare un sottotetto non abitabile. L'area di pertinenza esterna, fatta coincidere ai fini della stima con l'attuale stato di possesso da parte della debitrice, comprende quota parte dei mappali oggetto di esecuzione (p.lle 2023 e 2025) e per la rimanente quota parte comprende le particelle 2780, 2776 e 2784, tutti mappali intestati al Comune di Pontelandolfo. Tale area, completamente delimitata, è costituita da aree trattate a verde e sistemate con muri di recinzione e contenimento, atti a definire le diverse quote su cui si sviluppa il terreno e da aree pavimentate con ghiaia per consentire il transito degli autoveicoli

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F

Eventu

Nessu

Superficie complessiva di circa mq **1.547,63**

E' posto al piano: Seminterrato - Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011 ma risulta ancora in corso di costruzione

ha un'altezza utile interna così differenziata: Piano Seminterrato: m 2,80 - Piano Rialzato: m 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (Piano Rialzato e Sottotetto) e di cui interrati n. 1 (Seminterrato)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Note: Solo le pareti del piano seminterrato verso via Sant'Anna risultano prive di finitura.

Pavim. Interna materiale: **gres ceramico** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito ai vani al piano Rialzato e ai vani rifiniti al piano seminterrato.

Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti Note: Gli altri vani risultano privi di finitura
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da completare Riferito limitatamente a: il dettaglio è riferito al piano Rialzato. Note: L'impianto risulta completo per i vani rifiniti al piano seminterrato e completamente assente in tutti gli altri vani.
Termico	tipologia: autonomo condizioni: da completare Note: l'impianto risulta realizzato solo nella parte sottotraccia.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Note	Il fabbricato risulta ancora in corso di costruzione e l'impianto è ancora incompleto e privo della relativa dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Il fabbricato risulta ancora in corso di costruzione e l'impianto è ancora incompleto e privo della relativa dichiarazione di conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base di quanto previsto dal D.P.R. 138/98

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune - Piano Seminterrato QUOTA PARTE FINITA	sup lorda di pavimento	140,40	1,00	140,40
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune - Piano Primo	sup lorda di pavimento	231,00	1,00	231,00

Cantine e soffitte comuni- canti - SOTTOTETTO - Super- ficie con altezza utile interna > m 1,50	sup lorda di pavi- mento	128,55	0,50	64,28
Cantine e soffitte comuni- canti - Piano seminterrato - Quota parte non rifinita	sup lorda di pavi- mento	107,55	0,50	53,78
Balconi e e terrazze comuni- canti < 25mq	sup lorda di pavi- mento	25,00	0,30	7,50
Balconi e e terrazze comuni- canti > 25mq	sup lorda di pavi- mento	18,69	0,10	1,87
Aree scoperte < sup. coperta	sup lorda di pavi- mento	247,00	0,10	24,70
Aree scoperte > superficie coperta	sup lorda di pavi- mento	649,44	0,02	12,99
		1.547,63		536,51

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Pontelandolfo (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

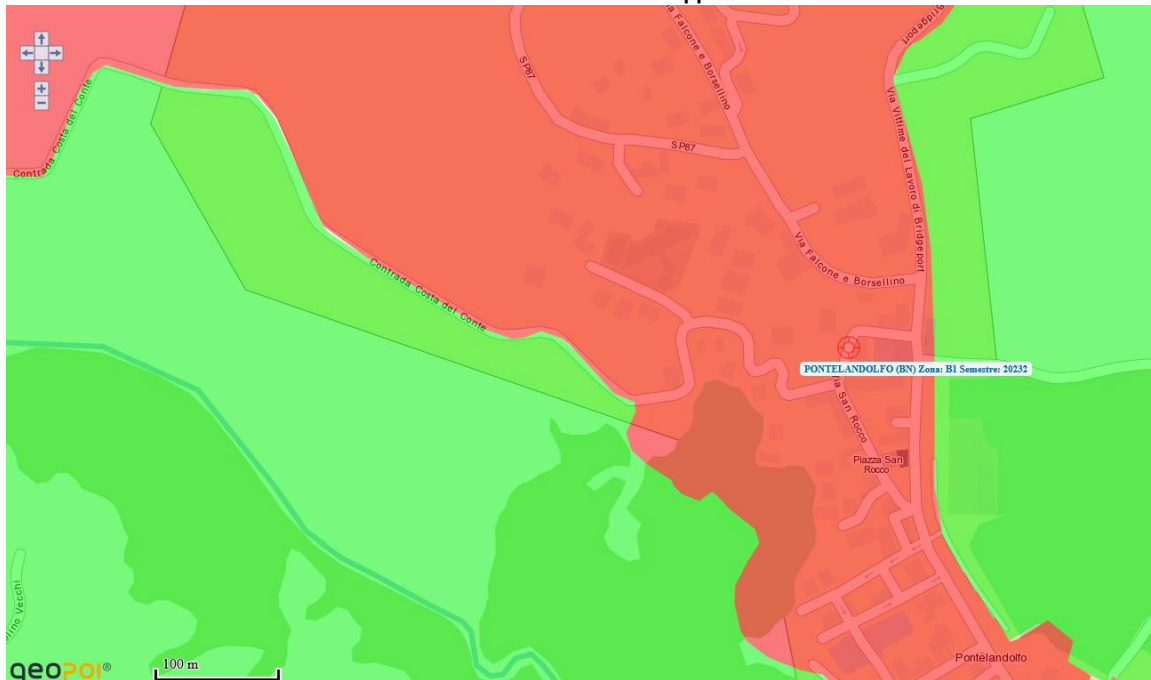
Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 750

L'immobile di fatto risulta ubicato in area marginale rispetto alla fascia Omi di riferimento.

In considerazione della sua ubicazione si ritiene di poter adottare, ai fini della stima a farsi, il valore minimo riportato per zona omogenea B1 in cui ricade il bene.



Geopoi - Perimetrazione delle zone omogenee individuate dall'Agenzia delle Entrate

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa - Metodo del confronto.

Nel caso in esame si è effettuata la stima mediante l'adozione del criterio comparativo, ovvero il metodo del confronto.

Il **metodo del confronto** si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$V_m = S_{LV} * K * V_z$$

dove:

V_m = valore di mercato

S_{LV} = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona (mq)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del Registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Pontelandolfo (BN);

Agenzie immobiliari e/o Osservatori del Mercato Immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Parametri minimi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fascia/zona:Centrale/CENTRALE - Comune di Pontelandolfo (BN) - Codice di zona B1 - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili: **€/mq 600,00;**

Altre fonti di informazione: Intermediari locali.

8.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Come detto in precedenza la stima del corpo è stata effettuata applicando la metodologia della stima sintetica comparativa parametrica.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando l'Agenzia del Territorio. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Nello specifico sono stati applicati i seguenti correttivi:

Orientamento (Nessun orientamento prevalente): 1,00

Esposizione (Su più lati): 1,05

Affaccio (Su strada): 1,00

Taglio: (>200 mq): 0,95

Balconi: (con due balconi): 1,05

Distribuzione (Normale): 1,00

Luminosità (Normale): 1,00

Vetustà (34 anni dal 1990): 0,78

Finitura (Ordinaria): 1,00

Manutenzione dell'immobile (normale): 1,00 – dello Stabile (scadente): 0,85

Riscaldamento (sola predisposizione): 0,95

Stabile (civile): 1,00

Parcheggio (normale): 1,00

Trasporti (nella media della zona): 1,00

Traffico (normale): 1,00

Coefficiente per completamento P.I.: 0,85

Coefficiente per completamento P. Semint.: 0,88

Per cui si ha che:

$$K=1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,78 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,88 =$$

$$=0,49345$$

Nella stima Sintetica Comparativa Parametrica, atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,49345 nella detta detrazione percentuale.

Per cui si ha che 0,49345 è pari a - 50,6553 %.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune - Piano Seminterrato QUOTA PARTE FINITA	140,40	€ 600,00	€ 84.240,00
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune - Piano Primo	231,00	€ 600,00	€ 138.600,00
Cantine e soffitte comunicanti - SOTTOTETTO - Superficie con altezza utile interna > m 1,50	64,28	€ 600,00	€ 38.565,00
Cantine e soffitte comunicanti - Piano seminterrato - Quota parte non rifinita	53,78	€ 600,00	€ 32.265,00
Balconi e e terrazze comunicanti < 25mq	7,50	€ 600,00	€ 4.500,00
Balconi e e terrazze comunicanti > 25mq	1,87	€ 600,00	€ 1.121,40
Aree scoperte < sup. coperta	24,70	€ 600,00	€ 14.820,00
Aree scoperte > superficie coperta	12,99	€ 600,00	€ 7.793,28
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 321.904,68
Detrazione al valore ordinario			€ 163.061,63
Valore corpo			€ 158.843,05
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.843,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.843,05

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato Residenziale e relativa area di pertinenza	Fabbricato in corso di costruzione [C]	536,51	€ 158.843,05	€ 158.843,05

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 28.990,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.853,05
---	---------------------

Beni in San Lupo (BN)
Terreni agricoli in zona collinare

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN LUPO (BN)

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 - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189.

Terreno agricolo sito in agro di San Lupo (BN) – Zona collinare

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ~~Carmen Guerra~~ ~~Diana proprietà~~

Cod. Fiscale:

Civile: Eventu

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

--

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	188	AA	ULIVETO - 03	08 95	1,85	1,62
			AB	VIGNETO - 02	02 05	1,06	1,27

Derivante da:

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BN0382101 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 84973.1/2007);
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1997 in atti dal 09/12/1999 (n. 4731.12/1997);
FRAZIONAMENTO del 28/07/1973 in atti dal 17/03/1983 (n. 21382);
Impianto meccanografico del 02/11/1974.

Confini: Il mappale 188 confina a Nord con la particella 417, a Est con il mappale 189, appartenente alla stessa ditta eseguita, a Sud-Ovest con la particella 193 e a Ovest con la pubblica viabilità (strada Sannitica).

Identificato al catasto Terreni:

--

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	189	AA	ULIVETO - 02	06 78	2,10	1,75
			AB	PASCOLO - 01	04 72	0,27	0,12

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2017 Pratica n. BN0150301 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22693.1/2017);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1997 in atti dal 09/12/1999 (n. 4731.12/1997);
- FRAZIONAMENTO del 28/07/1973 in atti dal 17/03/1983 (n. 21382);
- Impianto meccanografico del 02/11/1974.

Confini: Il mappale 189 confina a Nord con la particella 419, a Est con il torrente Ferrarise, a Sud-Ovest con la particella 194 e a Ovest con la particella 188 appartenente alla stessa ditta esecutata.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune irregolarità è stata riscontrata
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427.**Terreno agricolo sito in agro di San Lupo (BN) – Zona collinare****Quota e tipologia del diritto**

--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

--

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	427		ULIVETO. - 03	09 60	1,98	1,74

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BN0382101 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 84973.1/2007);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1997 in atti dal 09/12/1999 (n. 4731.12/1997);
- FRAZIONAMENTO del 28/07/1973 in atti dal 17/03/1983 (n. 21382);
- Impianto meccanografico del 02/11/1974.

Confini: Il mappale 427 confina a Nord-Est con la particella 426; a Sud-Est confina con la SP87 - Sannitica; a Sud-Ovest con la particella 120 e a Nord-Ovest con le particella 453 e 365.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune irregolarità è stata riscontrata
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506.**Terreno agricolo sito in agro di San Lupo (BN) – Zona collinare**

Quota e tipologia del diritto

--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

--

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	506	AA	ULIVETO - 03	11 54	2,38	2,09
			AB	SEMIN.ARBOR - 02	05 14	2,39	1,86

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BN0382101 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 84973.1/2007);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1997 in atti dal 09/12/1999 (n. 4731.12/1997);
- VARIAZIONE GEOMETRICA del 28/06/1997 in atti dal 28/06/1997 (n. 2495.1/1997);
- FRAZIONAMENTO del 28/06/1997 in atti dal 28/06/1997 (n. 2495.1/1997);
- Impianto meccanografico del 02/11/1974.

Confini: Il mappale 506 confina a Nord con la particella 41; a Est con le particelle 43, 62 e 63; a Sud con la particella 59 e a Ovest con la particella 505.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune irregolarità è stata riscontrata
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60.

Terreno agricolo sito in agro di San Lupo (BN) – Zona collinare

Quota e tipologia del diritto

--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

--

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN LUPO	10	60	AA	ULIVETO - 03	07 60	1,57	1,37
			AB	PASCOLO.ARB - U	01 80	0,16	0,04

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2017 Pratica n. BN0150297 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22689.1/2017);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1997 in atti dal 09/12/1999 (n. 4731.12/1997);
- Impianto meccanografico del 02/11/1974.

Confini: Il mappale 60 confina a Nord con la particella 430; a Est con la particella 63; a Sud con la particella 61 e a Ovest con la particella 55.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcuna irregolarità è stata riscontrata
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui ricadono i terreni staggiti è posizionata in area periferica del Comune di San Lupo (BN), in media a circa 1,5 km dal centro urbano. La zona risulta prevalentemente agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cerreto Sannita e Guardia Sanframondi.

Attrazioni paesaggistiche: Il torrente e il Ponte delle Janare, .

Attrazioni storiche: Fontana Sant'Angelo, Palazzo Iacobelli.

Principali collegamenti pubblici: SP 87 - ex SS 87 Sannitica

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189

agricolo sito in San Lupo (BN),

Occupato da

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427

agricolo sito in San Lupo (BN),

Occupato da

Identificativo corpo: C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506

agricolo sito in San Lupo (BN),

Occupato da

Identificativo corpo: D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

agricolo sito in San Lupo (BN),

Occupato da

Si da' atto che il su menzionato contratto di affitto fondo rustico è stato consegnato al nominato custode, ma ad oggi non vi è prova dell'avvenuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Guerrera Michele Roberto contro Guerrera Carmen- Deri-

	a - , - . e il a e 0
--	---

- Trascrizione pregiudizievole:

	e
--	---

di Benevento in data 10/06/2022 ai nn. 6157/5114.

Dati precedenti sono relativi a tutti i corpi del Lotto 2:

- **Corpo:** A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189
- **Corpo:** B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427
- **Corpo:** C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506
- **Corpo:** D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189
agricolo sito in San Lupo (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427
agricolo sito in San Lupo (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinente..

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente

Identificativo corpo: C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506
agricolo sito in San Lupo (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente

**Identificativo corpo: D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60
agricolo sito in San Lupo (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

	:
	il
	-
	a-
	a
T G z t	

Dati precedenti sono relativi a tutti i corpi del Lotto 2:

- **Corpo:** A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189
- **Corpo:** B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427
- **Corpo:** C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506
- **Corpo:** D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non Pertinente

7.1 Conformità edilizia:

Non pertinente

Dati precedenti sono relativi a tutti i corpi del Lotto 2:

- **Corpo:** A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189
- **Corpo:** B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427
- **Corpo:** C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506
- **Corpo:** D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

7.2 Conformità urbanistica:**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto A.P. N. 31988 del 15/11/1996 e Pubblicato sul BURC N. 81 del 23/12/1996 (P.R.G. in vigore dal 06/02/1997) e successiva variante approvata con Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale N.
Zona omogenea:	Zona AGRICOLA NORMALE, per l'intera superficie censuaria
Norme tecniche di attuazione:	P.R.G. - Norme Tecniche di Attuazione - CAPO V° - ZONE DI USO AGRICOLO - Art. 27 - (Zone agricole normali E1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: $I_f=0,10$ mc/mq di cui un massimo di 0,03 mc/mq può essere utilizzato per abitazione. Per qualsiasi ulteriore indice si rinvia al C.D.U. allegato.
Rapporto di copertura:	Per gli allevamenti zootecnici: 0,05
Altezza massima ammessa:	Abitazioni: m 8,50 - Impianti agricoli: libera
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per tutto quanto non riportato in relazione si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 16/03/2023 e di seguito allegato.

Dati precedenti sono relativi a tutti i corpi del Lotto 2:

- **Corpo:** A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189
- **Corpo:** B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427
- **Corpo:** C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506
- **Corpo:** D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di cui al Corpo A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189

Il fondo in questione è sito in agro del Comune di San Lupo (BN), a circa 1,9 km dal centro urbano. E' composto da due particelle catastali contigue tra di loro. L'intero fondo è censito in Catasto al Foglio 10 p.lle 188 e 189 e ha una conformazione regolare.

Prospettandosi come un unico fondo ha accesso diretto dalla viabilità pubblica, Via Municipio -S.P.87 - Sannitica; si sviluppa, infatti, lungo la viabilità pubblica, sulla quale prospetta con il lato Ovest. Il fondo nell'insieme ha una consistenza catastale complessiva di mq 2.250,00 di cui:

- mq 1.100,00 censiti con il mappale 188
- mq 1.150,00 censiti con il mappale 189

Sotto il profilo urbanistico l'area in questione per effetto del P.R.G. vigente ricade in Zona "E1" AGRICOLA NORMALE per l'intera superficie censuaria.

La predetta particella, inoltre:

- è sottoposta al vincolo idrogeologico;
- ricade nella fascia di rispetto di ml 150 rispettivamente al Torrente Ferrarise, iscritto negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 11.12.1993 n. 1775, sono sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 42, comma 1 lett. 2 del D. Lgs 22.01.2004 N. 42 e ss.mm.ii.

L'intero territorio comunale di San Lupo è, inoltre, perimetrato nel piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (PSAI) – Rischio Frane dell'autorità dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, pertanto, le particelle in questione sono regolamentate dalle Norme di attuazione dello stesso PSAI che disciplinano i divieti e le prescrizioni nell'uso dei suoli e degli interventi ammessi.

La qualità del terreno risulta buona. Il fondo ha giacitura declive con esposizione a Est. Il fondo non ha confini ben definiti su tutti i lati; in particolare a Est confina con il Torrente Ferrarise e a Ovest con la Strada Sannitica; i rimanenti lati non presentano confini ben definiti.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risultava per la maggior quota parte incolto con soprassuolo costituito da alberi di ulivo.

1. Quota e tipologia del diritto

--

Superficie complessiva di circa mq **2.250,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Declive

Sistemazioni agrarie: Il terreno si presenta con giacitura declive e allo stato naturale. Le superfici e versanti hanno pendenze uniformi

Sistemi irrigui presenti: NO

Colture erbacee: NO

Colture arboree: ULIVETO

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La maggior quota parte del fondo si presentava incolto con soprassuolo costituito da alberi di ulivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona agricola - P.IIa 188	superf. esterna lorda	1.100,00	1,00	1.100,00
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIa 189 - ULIVETO	superf. esterna lorda	678,00	1,00	678,00
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIa 189 - PASCOLO	superf. esterna lorda	472,00	1,00	472,00
		2.250,00		2.250,00

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di cui al Corpo B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427

Il fondo in questione è sito in agro del Comune di San Lupo (BN), a circa 1,7 km dal centro urbano. E' composto da un unico mappale censito con la particella 427. Il fondo ha una conformazione regolare. Ha accesso diretto dalla viabilità pubblica, Via Municipio - S.P.87; si sviluppa, infatti, lungo la viabilità pubblica, sulla quale prospetta con il lato Est. Il fondo ha una consistenza catastale di mq 960,00.

Sotto il profilo urbanistico l'area in questione per effetto del P.R.G. vigente ricade in Zona "E1" AGRICOLA NORMALE, per l'intera superficie censuaria.

La predetta particella, inoltre:

- è sottoposta al vincolo idrogeologico;
- ricade nella fascia di rispetto di ml 150 rispettivamente al Torrente Ferrarise, iscritto negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 11.12.1993 n. 1775, sono sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 42, comma 1 lett. 2 del D. Lgs 22.01.2004 N. 42 e ss.mm.ii.

L'intero territorio comunale di San Lupo è, inoltre, perimetrato nel piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (PSAI) – Rischio Frane dell'autorità dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, pertanto, la particella in questione è regolamentata dalle Norme di attuazione dello stesso PSAI che disciplinano i divieti e le prescrizioni nell'uso dei suoli e degli interventi ammessi.

La qualità del terreno risulta buona. Il fondo ha giacitura declive con esposizione a Est. Il fondo non ha confini ben definiti su tutti i lati; in particolare a Est confina con la viabilità pubblica; i rimanenti lati non presentano confini ben definiti.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risultava coltivato con soprassuolo costituito da vigneto e uliveto.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **960,00**

Il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Declive

Sistemazioni agrarie: Il terreno si presenta con giacitura declive e allo stato naturale. Le superfici e versanti hanno pendenze uniformi

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee NO

Colture arboree ULIVETO

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La maggior quota parte del fondo si presentava incolto con soprassuolo costituito da alberi di ulivo e vigneto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona agricola - P.Ila 427	superf. esterna lorda	960,00	1,00	960,00
		960,00		960,00

DESCRIZIONE**Terreno agricolo di cui al Corpo C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506**

Il fondo in questione è sito in agro del Comune di San Lupo (BN), a circa 2,3 km dal centro urbano. E' composto da un unico mappale censito con la particella 506. Il fondo ha una conformazione regolare. Si prospetta come un fondo intercluso e ha una consistenza catastale di mq 1.668,00.

Sotto il profilo urbanistico l'area in questione per effetto del P.R.G. vigente ricade in Zona "E1" AGRICOLA NORMALE, per l'intera superficie censuaria.

La predetta particella, inoltre:

- è sottoposta al vincolo idrogeologico;
- ricade nella fascia di rispetto di ml 150 rispettivamente al Torrente Ferrarise, iscritto negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 11.12.1993 n. 1775, sono sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 42, comma 1 lett. 2 del D. Lgs 22.01.2004 N. 42 e ss.mm.ii.

L'intero territorio comunale di San Lupo è, inoltre, perimetrato nel piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (PSAI) – Rischio Frane dell'autorità dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, pertanto, la particella in questione è regolamentata dalle Norme di attuazione dello stesso PSAI che disciplinano i divieti e le prescrizioni nell'uso dei suoli e degli interventi ammessi.

La qualità del terreno risulta buona. Il fondo ha giacitura declive con esposizione a Est. Il fondo non ha confini ben definiti su tutti i lati.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risultava incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

--

Superficie complessiva di circa mq **1.668,00**

Il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Declive

Sistemazioni agrarie: Il terreno si presenta con giacitura declive e allo stato naturale. Le superfici e versanti hanno pendenze uniformi.

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee NO

Colture arboree ULIVETO (in quota parte)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La maggior quota parte del fondo si presentava incolto con soprassuolo costituito da alberi di ulivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIa 506 - ULIVETO	superf. esterna lorda	1.154,00	1,00	1.154,00
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIa 506 - SEMINATIVO ARBORATO	superf. esterna lorda	514,00	1,00	514,00
		1.668,00		1.668,00

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di cui al Corpo D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

Il fondo in questione è sito in agro del Comune di San Lupo (BN), a circa 2,1 km dal centro urbano. E' composto da un unico mappale censito con la particella 60. Il fondo ha una conformazione regolare.

Si prospetta come un fondo intercluso e ha una consistenza catastale di mq 940,00.

Sotto il profilo urbanistico l'area in questione per effetto del P.R.G. vigente ricade in Zona "E1" AGRICOLA NORMALE, per l'intera superficie censuaria.

La predetta particella, inoltre:

- è sottoposta al vincolo idrogeologico;
- ricade nella fascia di rispetto di ml 150 rispettivamente al Torrente Ferrarise, iscritto negli elenchi previsti dal T.U. approvato con R.D. 11.12.1993 n. 1775, sono sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 42, comma 1 lett. 2 del D. Lgs 22.01.2004 N. 42 e ss.mm.ii.

L'intero territorio comunale di San Lupo è, inoltre, perimetrato nel piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (PSAI) – Rischio Frane dell'autorità dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, pertanto, la particella in questione è regolamentata dalle Norme di attuazione dello stesso PSAI che disciplinano i divieti e le prescrizioni nell'uso dei suoli e degli interventi ammessi.

La qualità del terreno risulta buona. Il fondo ha giacitura declive con esposizione a Est. Il fondo non ha confini ben definiti su tutti i lati.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risultava incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **940,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Declive

Sistemazioni agrarie: Il terreno si presenta con giacitura declive e allo stato naturale. Le superfici e versanti hanno pendenze uniformi
 Sistemi irrigui presenti NO
 Colture erbacee NO
 Colture arboree NO

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La maggior quota parte del fondo si presentava incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato sulla base della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIa 60 - ULIVETO	superf. esterna lorda	760,00	1,00	760,00
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIa 60 - PASCOLO-ARBORATO	superf. esterna lorda	180,00	1,00	180,00
		940,00		940,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa - metodo del confronto.

Nel caso in esame si è effettuata la stima mediante l'adozione del criterio comparativo, ovvero il metodo del confronto.

Il **metodo del confronto** si esplica attraverso due fasi:

- 3) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 4) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$V_m = S_{LV} * K * V_z$$

dove:

V_m = valore di mercato

S_{LV} = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguglio

V_z = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando intermediari locali ed al successivo confronto con i Valori Fondiari Medi – Legge 590/65 art. 4 e LR 42/82 art. 43 per l'anno 2023.

Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di San Lupo (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per i terreni: Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 - Giunta Regionale della Campania - Decreto Dirigenziale N. 743 del 16/11/2023:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/Ha): Zona n. 2 – Provincia di Benevento - Comune di San Lupo (BN) - Tipo di coltura - Parte Collinare:

- Seminativo- Arborato: 19.359,38
- Vigneto: 28.502,21
- Vigneto-Oliveto: 21.962,00
- Oliveto: 15.666,46

Altre fonti di informazione: Intermediari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Come detto in precedenza la stima del corpo è stata effettuata applicando la metodologia della stima sintetica comparativa parametrica

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando intermediari locali ed al successivo confronto con i Valori Fondiari Medi. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Corpo A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189

Nello specifico per il Corpo A sono stati applicati i seguenti correttivi:

Conformazione del Lotto: 1,00

Dimensione del Lotto: 1,00

Giacitura: 1,00

Esposizione: 1,05

Accesso: 1,05

Qualità del Terreno: 1,00

Sistema vincolistico: 0,95

Stato di manutenzione: 0,95

K=0,9950

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguaglio complessivo pari a 0,9950 nella detta detrazione percentuale.

Per cui si ha che 0,9950 è pari a - 0,50%.

Destinazione

Superficie Equivalente

Valore Unitario

Valore Complessivo

Terreno in zona agricola - P.Illa 188	1.100,00	€ 2,20	€ 2.420,00
Terreno in zona agricola - Quota parte P.Illa 189 - ULIVETO	678,00	€ 1,56	€ 1.057,68
Terreno in zona agricola - Quota parte P.Illa 189 - PASCOLO	472,00	€ 1,41	€ 665,52
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.143,20
Detrazione al valore ordinario			€ 20,72
Valore corpo			€ 4.122,48
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.122,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.122,48

Corpo B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427

Nello specifico per il Corpo B sono stati applicati i seguenti correttivi:

Conformazione del Lotto: 1,00
 Dimensione del Lotto: 0,95
 Giacitura: 1,00
 Esposizione: 1,00
 Accesso: 1,05
 Qualità del Terreno: 1,00
 Sistema vincolistico: 0,95
 Stato di manutenzione: 1,00
K=0,9476

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,9476 nella detta maggiorazione percentuale.

Per cui si ha che 0,9476 è pari a - 5,24%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona agricola - P.Illa 427	960,00	€ 1,56	€ 1.497,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.497,60
Detrazione al valore ordinario			€ 78,47
Valore corpo			€ 1.419,13
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.419,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.419,13

Corpo C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506

Nello specifico per il Corpo B sono stati applicati i seguenti correttivi:

Conformazione del Lotto: 1,00
 Dimensione del Lotto: 1,00
 Giacitura: 1,00
 Esposizione: 1,05

Accesso: 0,85
 Qualità del Terreno: 1,00
 Stato di manutenzione: 0,95
K=0,8479

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,8479 nella detta maggiorazione percentuale. Per cui si ha che 0,8479 è pari a - 15,21%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIIa 506 - ULIVETO	1.154,00	€ 1,56	€ 1.800,24
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIIa 506 - SEMINATIVO ARBORATO	514,00	€ 1,93	€ 992,02
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.792,26
Detrazione al valore ordinario			€ 424,70
Valore corpo			€ 2.367,56
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.367,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.367,56

Corpo D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60

Nello specifico per il Corpo B sono stati applicati i seguenti correttivi:

Conformazione del Lotto: 1,00
 Dimensione del Lotto: 0,95
 Giacitura: 1,00
 Esposizione: 1,05
 Accesso: 0,95
 Qualità del Terreno: 1,00
 Stato di manutenzione: 0,95
K=0,8055

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,8055 nella detta maggiorazione percentuale. Per cui si ha che 0,8055 è pari a - 19,45%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIIa 60 - ULIVETO	760,00	€ 1,56	€ 1.185,60
Terreno in zona agricola - Quota parte P.IIIa 60 - PASCOLO-ARBORATO	180,00	€ 1,41	€ 253,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.439,40
Detrazione al valore ordinario			€ 279,96

Valore corpo	€ 1.159,44
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.159,44
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.159,44

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particelle 188 e 189	agricolo	2.250,00	€ 4.122,48	€ 4.122,48
B - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 427	agricolo	960,00	€ 1.419,13	€ 1.419,13
C - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 506	agricolo	1.668,00	€ 2.367,56	€ 2.367,56
D - Terreno agricolo - Foglio 10 - Particella 60	agricolo	940,00	€ 1.159,44	€ 1.159,44

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il Lotto 002 in considerazione delle destinazioni del terreno ad uso agricolo e in relazione al suo esiguo valore di mercato non risulta conveniente suddividerlo per procedere alla vendita di lotti separati.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.068,60

Data generazione:

27-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Carmen Caretti