

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca della Nuova Terra S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **106/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON
TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE**

Lotto 002 - TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)



LOTTO 1 – SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN)
Contrada Imbricieri – Via dei Sanniti



LOTTO 2 – SAN NICOLA MANFREDI (BN)
Contrada Ritondelli

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 SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE
Allegato B	Beni staggiati in San Giorgio del Sannio (BN)– RILIEVO FOTOGRAFICO
Allegato C	<p>Documentazione catastale in visura – Comune di San Giorgio del Sannio (BN) - Foglio 17 particelle 20, 218, 427 sub 1, 427 sub 2, 427 sub 3, 424, 424, 204 e 576:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Visura attuale sintetica per soggetto – <input type="text"/> (CF: <input type="text"/>) – Visura storica per immobile – Catasto Terreni – F. 17 – p.lle 424, 425, 427 e 576 – Elenco subalterni ed Elaborato planimetrico – p.lla 427 – Planimetria Catastale p.lle 425, 427 sub 2 e p.lla 576 – Stralcio di mappa catastale - Foglio 17
Allegato D	Comune di San Giorgio del Sannio (BN) – L.E. N. 86/1964 – Ricostruzione fabbricato rurale – Titolo autorizzativo relativo alla p.lla 525
Allegato E	Comune di San Giorgio del Sannio (BN) – Decreto – Riattazione deposito e locale di cura del tabacco e ristrutturazione fabbricato rurale – Titolo autorizzativo relativo alla p.lla 525
Allegato F	Comune di San Giorgio del Sannio (BN) – C.E. N. 208/1990 – Costruzione fabbricato rurale e locale tabacco - Titolo autorizzativo relativo alla p.lla 427
Allegato G	Comune di San Giorgio del Sannio (BN) – L.E. N. 75/1976 – Costruzione fabbricato per stalla e fienile – Titolo autorizzativo relativo alla p.lla 576
Allegato H	Comune di San Giorgio del Sannio (BN) – ATTESTATO URBANISTICO
Allegato I	Comune di San Giorgio del Sannio (BN) – PUC – Adeguamento al P.T.C.P. – Tav. 7.c – Stralcio della Zonizzazione
Allegato L	Comune di San Giorgio del Sannio (BN) – PUA della ZTO D5 - Stralcio Ambito 2a – Lotto 1
Allegato M	Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – San Giorgio del Sannio (BN) – Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE SPINELLI – Anno 2023 – Semestre 1 – Destinazione: Residenziale
Allegato N	Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – San Giorgio del Sannio (BN) – Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE SPINELLI – Anno 2023 – Semestre 1 – Destinazione: Produttiva



Allegato O Giunta Regionale della Campania – Decreto Dirigenziale N.139 del 07.03.2022–
Valori Fondiari Medi Unitari

Allegato P TecnoBios - Rapporto di Prova N. 2023_7838 del 16/11/2023 e Preventivo per
bonifica di copertura in cemento amianto.

LOTTO 2 TERRENI IN ZONA COLLINARE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Allegato Q Beni staggiti in San Nicola Manfredi (BN) – RILIEVO FOTOGRAFICO

Allegato R Documentazione catastale in visura – Comune di San Nicola Manfredi (BN) -
Foglio 12 particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 90, 91, 106, 248,
249, 250, 251 e 403:

- Visura attuale sintetica per soggetto - (CF:
- Visura storica per immobile – Catasto Terreni – F. 12 – p.lla 75
- Stralcio di mappa catastale - Foglio 12

Allegato S Comune di San Nicola Manfredi (BN) – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBA-
NISTICA



PREMESSA

La procedura esecutiva in argomento riguarda beni ricadenti per quota parte nel Comune di San Nicola Manfredi (BN) e per la rimanente quota parte nel Comune di San Giorgio del Sannio (BN). Tali beni risultano tra di loro confinanti.

I beni ricadenti nel Comune di San Giorgio del Sannio consistono in terreni e fabbricati (abitazioni e pertinenze agricole) e i beni ricadenti nel Comune di San Nicola Manfredi consistono essenzialmente in terreni agricoli.

Preliminarmente alla descrizione dei lotti di vendita, ai fini di una più facile lettura e comprensione della relazione, occorre rappresentare che non tutte le particelle oggetto di pignoramento saranno presenti all'interno del rapporto di valutazione che segue, dal momento che alcuni degli immobili staggiti, siti nel comune di San Giorgio del Sannio, sono stati oggetto di variazioni catastali (soppressione e accorpamenti) con data antecedente al pignoramento e alcuni immobili siti nel comune di San Nicola Manfredi sono stati estrapolati a seguito del deposito della ceck list del Custode Giudiziario, dove si evidenziava che per i map-pali 88 e 89 del foglio 12 del Comune di San Nicola Manfredi (BN) manca il titolo ultraventennale.

BENI STAGGITI SITI NEL COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN)

L'elenco dei beni immobili oggetto di pignoramento ricadenti nel Comune di Giorgio del Sannio (BN) è di seguito riportato:

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Note
San Giorgio del Sannio	17	20	1	
San Giorgio del Sannio	17	218		
San Giorgio del Sannio	17	426		Soppresso
San Giorgio del Sannio	17	427	1	
San Giorgio del Sannio	17	427	2	
San Giorgio del Sannio	17	427	3	
San Giorgio del Sannio	17	428		Soppresso
San Giorgio del Sannio	17	424		Capannone demolito
San Giorgio del Sannio	17	425		
San Giorgio del Sannio	17	204		



San Giorgio del Sannio	17	366		Soppresso
San Giorgio del Sannio	17	367		Soppresso
San Giorgio del Sannio	17	368		Soppresso
San Giorgio del Sannio	17	423		Soppresso
San Giorgio del Sannio	17	576		

Come desumibile anche dalla relazione notarile la particella 427 è un ente urbano derivante dagli enti urbani censiti in catasto con le particelle 427 e 428 e dal terreno censito con la particella 426.

Le particelle 366, 367 e 368 e 423, che identificavano altrettanti fabbricati rurali, hanno dato origine a un ente urbano censito in catasto con la particella 576, sul quale risulta edificato il fabbricato per attività agricole censito con il mappale 576.

Si rappresenta ulteriormente che il mappale 424 allo stato identifica un ente urbano di mq 221. Sul citato ente urbano risulta edificato un fabbricato censito in catasto con la particella 424. Quest'ultimo, sebbene dotato di planimetria catastale e rintracciabile sull'estratto di mappa, allo stato non è riscontrabile in loco dal momento che è stato demolito e non si è dato seguito al dovuto aggiornamento catastale; si sarebbe dovuto procedere alla presentazione di idoneo Tipo mappale per "Demolizione Totale".

Da quanto fin qui precisato le particelle attualmente oggetto di esecuzione sono di seguito elencate:

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Note
San Giorgio del Sannio	17	20		
San Giorgio del Sannio	17	204		
San Giorgio del Sannio	17	218		
San Giorgio del Sannio	17	424		Per la sola area di sedime
San Giorgio del Sannio	17	425		
San Giorgio del Sannio	17	427	1	
San Giorgio del Sannio	17	427	2	
San Giorgio del Sannio	17	427	3	
San Giorgio del Sannio	17	576		

I beni siti nel comune di San Giorgio del Sannio si configurano come un unico grande compendio immobiliare composto da terreni agricoli e terreni edificabili, fabbricati residenziali e pertinenziali connessi all'attività agricola.



Si rappresenta che sul fondo oggetto di pignoramento gravano costruzioni per le quali occorre fare considerazioni differenziate ai fini della stima; ovvero i manufatti esistenti risultano ascrivibili alle seguenti categorie:

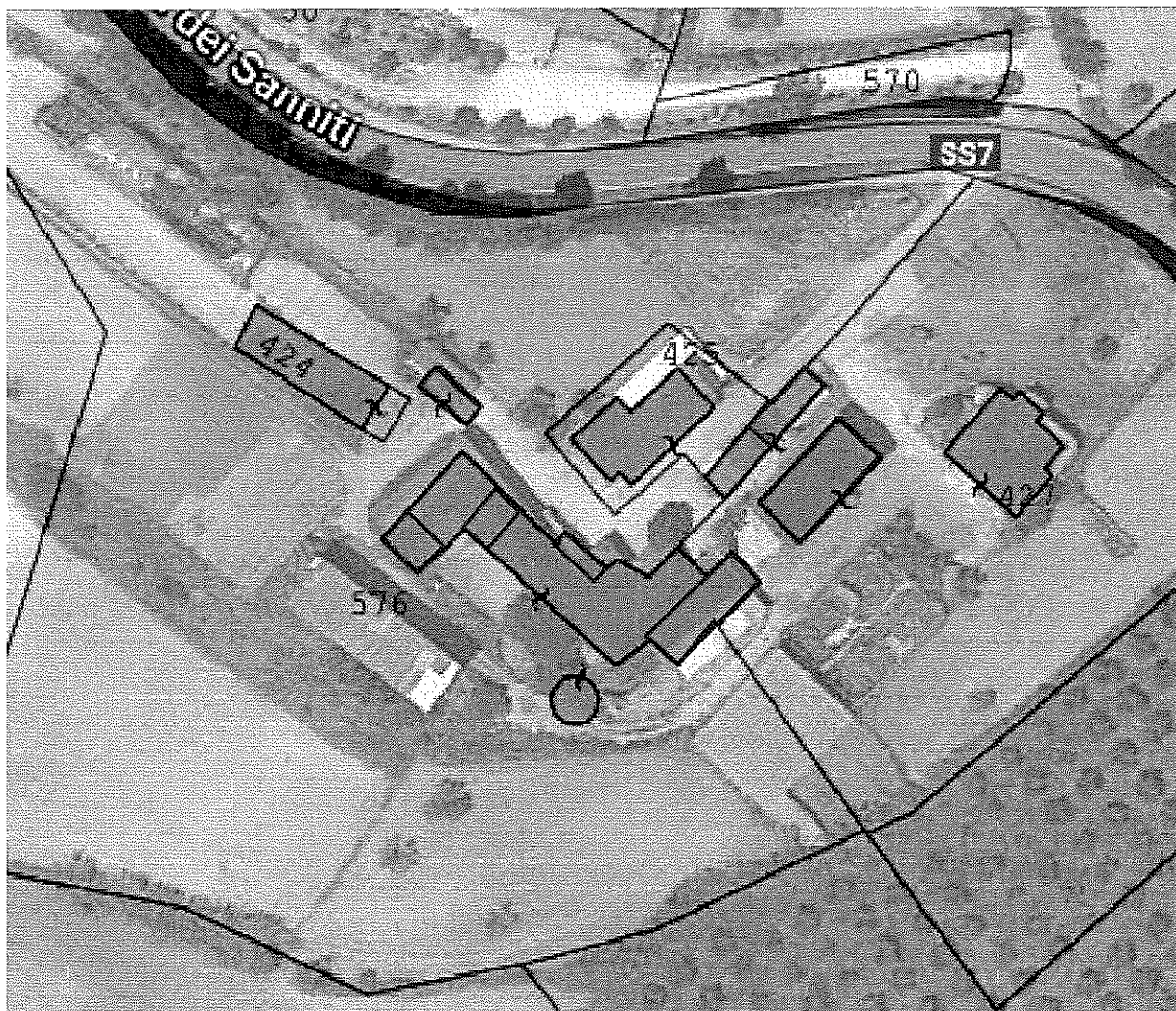
1. **MANUFATTI NON CENSITI IN CATASTO E PRIVI DI TITOLO AUTORIZZATIVO.** Alcuni di essi hanno carattere temporaneo e mobile (per esempio le serre) che non necessitano né di accatastamento né di titolo edilizio e per queste ultime si procederà semplicemente alla stima dell'area di sedime; altri, seppur realizzati con tecniche rudimentali, non hanno il carattere di temporaneità e di stagionalità. Per questi manufatti non sono stati riscontrati agli atti del Comune documenti comprovanti la legittimità degli stessi. Per essi non potendosi procedere a richiedere un titolo in sanatoria, essendo strutturalmente insanabili, si procederà alla stima dell'area di sedime previa valutazione del costo di smontaggio, demolizione e smaltimento dei materiali di risulta. Tali costruzioni sono evidenziate in rosso nello schema grafico a seguire.



MANUFATTI NON CENSITI IN CATASTO E PRIVI DI TITOLO AUTORIZZATIVO



2. **MANUFATTI CENSITI IN CATASTO E PRIVI DI TITOLO AUTORIZZATIVO** - Sul fondo oggetto di pignoramento, inoltre, gravano costruzioni accatastate ma non assentite dal punto di vista edilizio e urbanistico. Per esse non potendosi procedere ad una sanatoria degli abusi edilizi, vista la loro precarietà strutturale, non potendosi porre rimedio alle violazioni antisismiche, si **procederà alla stima dell'area di sedime previa valutazione del costo di smontaggio, demolizione e smaltimento dei materiali di risulta**. Tali costruzioni sono evidenziate in blu nello schema grafico a seguire.



MANUFATTI CENSITI IN CATASTO E PRIVI DI TITOLO AUTORIZZATIVO

3. **MANUFATTI CENSITI IN CATASTO E DOTATI DI TITOLO AUTORIZZATIVO** - Sul fondo oggetto di pignoramento gravano costruzioni accatastate e assentite dal punto di vista edilizio e urbanistico. Per essi si **procederà alla regolare stima del manufatto previa verifica della relativa conformità edilizia, urbanistica e catastale**.

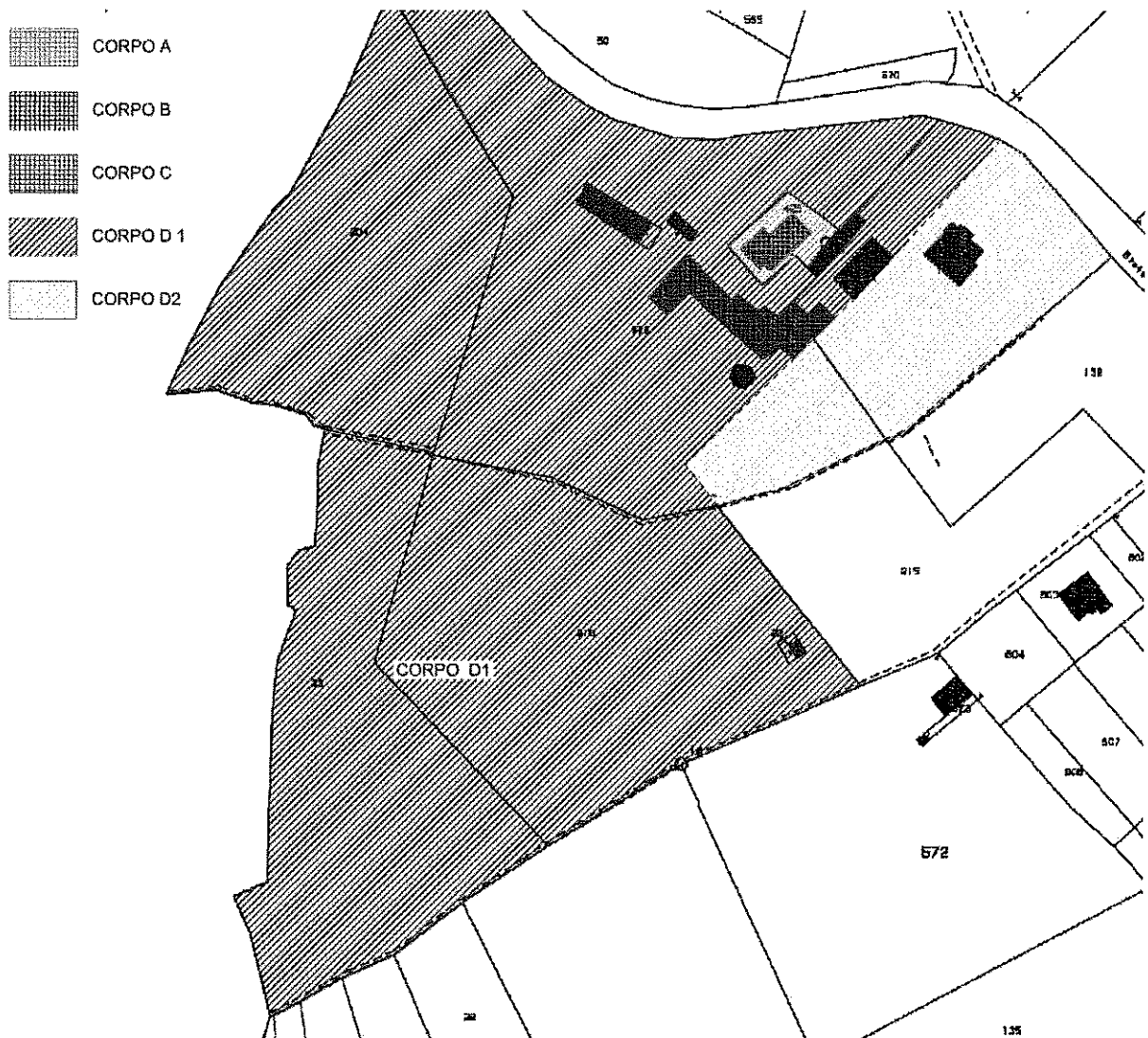
Per quanto riguarda i terreni oggetto di pignoramento, essi ricadono per la maggior quota parte in zona agricola e per la minor quota parte in area edificabile (ZTO D5 del PUC vigente). La zonizzazione urbanistica, allo stato non coincide con i limiti catastali delle particelle, pertanto, ai fini della stima, non essendo



possibile stralciare un lotto autonomo per le aree fabbricabili, verrà individuato un unico lotto di vendita con quattro corpi:

LOTTO 1 – COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

- Corpo A: Fabbricato residenziale con relativa area di pertinenza (F. 17 – P.IIa 425);
- Corpo B: Fabbricato residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze (F. 17 – P.IIa 427, sub 2 e sub 3);
- Corpo C: Fabbricato pertinenziale connesso all'attività agricola (F. 17 – P.IIa 576);
- Corpo D: Terreni (F. 17 – P.IIe 20, 204, 218 e area libera degli enti urbani 424, 427 e 576);



BENI STAGGITI SITI NEL COMUNE DI SAN NICOLA MANFREDI (BN)

L'elenco dei beni immobili oggetto di pignoramento ricadenti nel Comune di San Nicola Manfredi (BN) è di seguito riportato:

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Note
San Nicola Manfredi	12	73		
San Nicola Manfredi	12	74		
San Nicola Manfredi	12	75		
San Nicola Manfredi	12	76		
San Nicola Manfredi	12	78		
San Nicola Manfredi	12	79		
San Nicola Manfredi	12	80		
San Nicola Manfredi	12	81		
San Nicola Manfredi	12	82		
San Nicola Manfredi	12	83		
San Nicola Manfredi	12	85		
San Nicola Manfredi	12	88		Manca il titolo ultraventennale
San Nicola Manfredi	12	89		Manca il titolo ultraventennale
San Nicola Manfredi	12	90		
San Nicola Manfredi	12	91		
San Nicola Manfredi	12	106		
San Nicola Manfredi	12	248		
San Nicola Manfredi	12	249		
San Nicola Manfredi	12	250		
San Nicola Manfredi	12	251		
San Nicola Manfredi	12	403		

Anche i beni siti nel comune di San Nicola Manfredi si configurano come un unico grande fondo agricolo. Dovendo, però, procedere ad estrapolare, per mancanza del titolo ultraventennale, i mappali 88 e 89, si



genereranno due fondi vicini ma non continui. Pertanto ai fini della stima, in considerazione delle caratteristiche morfologiche e della loro localizzazione, verrà individuato un lotto con due corpi:

LOTTO 1 – TERRENI AGRICOLI IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

- Corpo A: Fondo agricolo con accesso dalla strada comunale Bosco (F. 12 – P.lle 73, 74, 75¹, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403)
- Corpo B: Fondo agricolo intercluso (F. 12 – P.lle 90 e 91)

¹ Il mappale 75 nel primo estratto di mappa prodotto era rappresentato come fabbricato ma nella relativa visura risultava censito come terreno di mq 17,00. Alla data dell'impianto meccanografico (16/06/1976) tale area era occupata da fabbricato rurale di pari superficie e poi con variazione di ufficio del 19/05/2017 l'area ha assunto la qualifica di Area di fabbricato demolito. L'attuale qualità catastale deriva da Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 02/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0255305 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5820.2020.0000462). **La scrivente ha proceduto a richiedere la correzione della mappa eliminando la campitura utilizzata per i fabbricati riportata erroneamente sulla detta area.**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Sanniti - Contrada Imbricieri - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE**Corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza****Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]**

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	425	A/3	1	7,5 VANI	207 m ²	€ 581,01

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano Terra e I

Corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze**Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]**

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	427 Sub 2	D/10				€ 990,00

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano S1 e Terra

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	427 Sub 3	F/3				

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano Terra

L'unità immobiliare non presenta intestazioni in quanto Bene Comune Non Censibile,

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	427 Sub 1					

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano Terra

Corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola**Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]**

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	576	D/10				1.994,00

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano Terra



Corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

Categoria:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	20	AA	SEMIN. IRRIG - U	30 63	31,64	17,40
			AB	SEMINATIVO - 4	51 18	13,22	15,86
			AC	ULIVETO - 03	08 69	1,35	1,80
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	204		SEMINATIVO - 4	85 90	22,18	26,62
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	218	AA	SEMIN. IRRIG - U	90 00	92,96	51,13
			AB	SEMIN. ARBIR - 03	18 64	9,63	7,70
			AC	ULIVETO - 03	06 55	1,01	1,35
			AD	PASCOLO ARB - U	01 21	0,10	0,09
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	424	-	ENTE URBANO	02 21		
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	427	-	ENTE URBANO	58 57		
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	576	-	ENTE URBANO	1 51 29		

Bene: Via Bosco - Località Ritondelli - San Nicola Manfredi (BN) – 82010

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Categoria: agricolo

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	73	AA	SEMIN. IRRIG - 01	55 59	87,57	40,19
			AB	SEMIN. ARBOR - 03	03 78	1,95	1,56
			AC	PASCOLO ARB - U	02 63	0,24	0,24
SAN NICOLA MANFREDI	12	74	AA	SEMIN. IRRIG - 01	39 98	62,98	28,91
			AB	SEMIN ARBOR - 05	23 02	3,57	8,32
SAN NICOLA MANFREDI	12	75	-	SEMINATIVO - 02	00 17	0,14	0,07
SAN NICOLA MANFREDI	12	76	AA	SEMINATIVO - 05	36 22	4,68	8,42
			AB	PASCOLO ARB - U	38 28	3,56	3,56
SAN NICOLA MANFREDI	12	78	AA	SEMINATIVO - 02	31 09	25,69	13,65
			AB	PASCOLO ARB - U	03 81	0,35	0,35
SAN NICOLA MANFREDI	12	79	-	SEMIN ARBOR - 03	33 50	17,30	13,84
SAN NICOLA MANFREDI	12	80		SEMIN ARBOR - 03	15 60	8,06	6,45
SAN NICOLA MANFREDI	12	81		SEMIN ARBOR - 03	15 60	8,06	6,45
SAN NICOLA MANFREDI	12	82	AA	SEMINATIVO - 03	28 14	14,53	11,63
			AB	PASCOLO - 01	04 76	0,42	0,22
SAN NICOLA MANFREDI	12	83	AA	ULIVETO - 01	02 08	0,70	0,64
			AB	PASCOLO ARB - U	22 92	2,13	2,13
SAN NICOLA	12	85	-	ULIVETO - 01	26 90	9,03	8,34



MANFREDI							
SAN NICOLA MANFREDI	12	106		PASCOLO ARB - U	11 10	1,03	1,03
SAN NICOLA MANFREDI	12	248		SEMINATIOVO - 05	09 60	1,24	2,23
SAN NICOLA MANFREDI	12	249		SEMINATIOVO - 05	03 80	0,49	0,88
SAN NICOLA MANFREDI	12	250		SEMIN ARBOR - 04	61 70	19,12	23,90
SAN NICOLA MANFREDI	12	251		SEMINATIOVO - 04	18 30	4,73	5,67
SAN NICOLA MANFREDI	12	403	AA	SEMIN ARBOR - 03	01 68	0,87	0,69
			AB	PASCOLO ARB - U	00 32	0,03	0,03

Corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Categoria: agricolo

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	90	-	PASCOLO ARB - U	44 10	4,10	4,10
SAN NICOLA MANFREDI	12	91	AA	SEMINATIVO - 05	12 72	1,64	2,96
			AB	PASCOLO ARB - U	58 28	5,42	5,42

2. Stato di possesso

Bene: Via dei Sanniti - Contrada Imbricieri - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

Corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Bosco - Località Ritondelli - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



Bene: Via dei Sanniti - Contrada Imbricieri - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

Corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Bosco - Località Ritondelli - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Sanniti - Contrada Imbricieri - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

Corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Creditori Iscritti: Banca della Nuova Terra S.P.A.

Corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Creditori Iscritti: Banca della Nuova Terra S.P.A.

Corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

Creditori Iscritti: Banca della Nuova Terra S.P.A.

Corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

Creditori Iscritti: Banca della Nuova Terra S.P.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Bene: Via Bosco - Località Ritondelli - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Creditori Iscritti: Banca della Nuova Terra S.P.A., Cassa Rurale ed Artigiana del Sannio - Calvi - S.C.R.L., Cassa Rurale ed Artigiana Banca di Credito Cooperativo del Sannio-Calvi - S.C.R.L., Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

Corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Creditori Iscritti: Banca della Nuova Terra S.P.A., Cassa Rurale ed artigiana del Sannio - Calvi - S.C.R.L., Cassa Rurale ed Artigiana Banca di Credito Cooperativo del Sannio - Calvi - S.C.R.L.



5. Comproprietari

Beni: Via dei Sanniti - Contrada Imbricieri - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

Corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Bosco - Località Ritondelli - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Sanniti - Contrada Imbricieri - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

Corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Misure Penali: NO

Corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Misure Penali: NO

Corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

Misure Penali: NO

Corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

Misure Penali: NO

Beni: Via Bosco - Località Ritondelli - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Misure Penali: NO

Corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Sanniti - Contrada Imbricieri - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI,



FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

Corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Bosco - Località Ritondelli - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Sanniti - Contrada Imbricieri - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

Valore complessivo intero: € 379.099,36

Bene: Via Bosco - Località Ritondelli - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (BN)

Valore complessivo intero: € 88.812,48



Beni in **San Giorgio Del Sannio (BN)**
 Contrada Imbricieri - Via dei Sanniti

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) CON TERRENI, FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Imbricieri, Via dei Sanniti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	425	A/3	1	7,5 VANI	207 m ²	€ 581,01

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano Terra e I

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: La particella 425, costituita da un fabbricato e dalla relativa area di pertinenza confina, tramite quest'ultima su tutti i lati con il mappale 576, solo sul lato sud-est confina con la particella 427, in particolare con le costruzioni pertinenziali (depositi e tettoie) censite con il mappale 427 sub 2.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla corte di pertinenza e addossata al fabbricato risulta realizzata una tettoia non presente in planimetria.

Il piano seminterrato adibito a cantina/deposito non risulta presente in planimetria.

Al piano terra il vano accatastato come garage è destinato a cucina, gli altri vani sebbene conservino una destinazione residenziale hanno funzione diversa rispetto a quella dichiarata. Al piano primo la camera da letto centrale presenta una diversa compartimentazione degli spazi interni con realizzazione di una tramezzatura per la creazione di una superficie connettiva. Sempre al piano primo, al di sopra al vano scala, è riscontrabile in loco un servizio igienico non presente in planimetria.



Regolarizzabili mediante:
Presentazione di nuovo Docafa per Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Rettifica delle planimetrie mediante rappresentazione dell'attuale destinazione e distribuzione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovi Docafa per Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Rettifica delle planimetrie mediante rappresentazione dell'attuale destinazione e distribuzione.

Nuovo DOCFA per variazione catastale - Due planimetrie: € 1.400,00
Oneri Totali: € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note:

Allo stato NON si procede alla predetta variazione catastale dal momento che la pratica catastale deve essere preceduta dal titolo edilizio in sanatoria per allineamento allo stato di fatto.

Identificativo corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Contrada Imbricieri, Via dei Sanniti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	427 Sub 2	D/10				€ 990,00

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano S1 e Terra

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2015 Pratica n. BN0049703 in atti dal 05/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5286.1/2015)

Confini: Concorrono alla formazione del mappale 427 sub 2 un deposito collocato al piano seminterrato di un fabbricato in corso di costruzione, una tettoia e due depositi con annessa tettoia. I tre immobili risultano separati tra di loro e confinano come di seguito: il deposito al piano seminterrato del fabbricato in corso di costruzione confina su tutti i lati con la corte di pertinenza censita con il mappale 427 sub 1; il corpo lineare costituito dai due depositi a dall'adiacente tettoia confina con i lati Nord-Est e Sud-Est con la predetta corte pertinenziale (p.la 427 sub 1), in corrispondenza del lato Sud-Ovest confina con la particella 576 e in corrispondenza del lato Nord-Ovest con la corte del mappale 425.



Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Clas- se	Consistenza	Superficie Catasta- le	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	427 Sub 3	F/3				

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano Terra

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2015 Pratica n. BN0049704 in atti dal 05/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15287.1/2015)

Confini: Il mappale 427 sub 3, consistente nell'unità in corso di costruzione al piano terra dello stabile multipiano in corso di costruzione confina su tutti i lati con la corte pertinenziale (mappale 427 sub 1).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare non presenta intestazioni in quanto Bene Comune Non Censibile

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Cata- stale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	427 Sub 1					

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano Terra

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2015 Pratica n. BN0049702 in atti dal 05/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15285.1/2015); VARIAZIONE del 15/07/2011 Pratica n. BN0217310 in atti dal 15/07/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 39408.1/2011).

Confini: Il mappale 427 sub 1, consistente nella corte pertinenziale confina a Nord e a Nord-Est con la strada Statale 7 - Via dei Sanniti, a Nord-Ovest per quota parte con il mappale 576 e per la rimanente quota parte con il mappale 425; a Sud-Ovest confina con la particella 576 e a Sud-Est con la particella 132 appartenente ad altra ditta.

Conformità catastale:

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

Identificativo corpo: C - Fabbricati pertinenti connessi all'attività agricola.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Contrada Imbricieri, Via dei Sanniti

Quota e tipologia del diritto1/1 di Piena proprietàCod. Fiscale
S Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Cata- stale	Rendita (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	576	D/10				1.994,00

Indirizzo: Via dei Sanniti, snc, piano Terra

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/05/2015 Pratica n. BN0049709 in atti dal 05/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15289.1/2015).

Confini: Il mappale 576 costituito dai fabbricati pertinenziali e dalla corte di pertinenza confina a Nord e a Nord-Est con la strada statale 7 - Via Dei Sanniti; a Sud-Est per quota parte con il mappale 427 e per la rimanente quota parte con il mappale 215, appartenente ad altra ditta; a Nord-Est con il mappale 427; a Sud e a Sud-Ovest con le particelle 218, 20 e con terreni intestati alla stessa ditta e ricadenti nel territorio comunale di San Nicola Manfredi (p.lia 72 del Foglio 12); A Ovest e a Sud-Ovest con la particella 204; a Nord-Ovest con la particella 707, intestata ad altra ditta e ricadente nel territorio comunale di San Nicola Manfredi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato gravante sul mappale 576 è un manufatto composito che consta di numerose unità realizzate in più step e che attualmente sono confluite in un'unica planimetria catastale. Da un raffronto tra lo stato di fatto e la relativa planimetria in visura è rilevabile che esiste una tettoia collocata sul lato Est del corpo di fabbrica, a cavallo tra i mappali 576 e 427, che non risulta censita in catasto.

Note: Non si procede all'accatastamento della predetta tettoia gravante sui mappali 576 e 427 dal momento che per essa non è possibile ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria, non essendo possibile verificare la doppia conformità strutturale dei manufatti, ovvero all'epoca dell'abuso e al momento dell'avvio della sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576.

sito in frazione: Contrada Imbricieri, Via dei Sanniti



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: []

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: []

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	20	AA	SEMIN. IRRIG - U	30 63	31,64	17,40
			AB	SEMINATIVO - 4	51 18	13,22	15,86
			AC	ULIVETO - 03	08 69	1,35	1,80

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BN0366303 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N.262 (n. 21241.1/2011)

Confini: Il mappale 20 confina a NORD con la particella 204 intestata alla stessa ditta, a EST con la particella 218, intestata alla stessa ditta, a Sud-Est con i mappali 29, 217, 30, 31 e 32; a Ovest con mappali intestati alla stessa ditta e ricadenti nel Comune di San Nicola Manfredi.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: []

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	204		SEMINATIVO - 4	85 90	22,18	26,62

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. BN0099878 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N. 262 (n. 7427.1/2016)

Confini: Il mappale 204 confina a NORD-Est e a Est con la particella 576, intestata alla stessa ditta, a Sud per quota parte con la particella 20 e per la rimanente quota parte con mappali intestati alla stessa ditta e ricadenti nel Comune di San Nicola Manfredi; a Ovest con terreni di altre ditte ricadenti nel territorio del Comune di San Nicola Manfredi.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: []

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	218	AA	SEMIN. IRRIG - U	90 00	92,96	51,13
			AB	SEMIN. ARBIR - 03	18 64	9,63	7,70
			AC	ULIVETO - 03	06 55	1,01	1,35
			AD	PASCOLO ARB - U	01 21	0,10	0,09

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BN0366305 in atti dal



14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N.262 (n. 21243.1/2011)

Confini: Il mappale 218 confina a NORD con la particella 576 intestata alla stessa ditta, a Nord-EST con la particella 215, intestata ad altra ditta, a Sud-Est con i mappali 572 e 219; a Nord-Ovest e a Sud-Ovest con la particella 20, intestata alla stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Il mappale in quanto Ente Urbano è privo di intestazione

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	424	-	ENTE URBANO	02 21		

Derivante da: -Tipo Mappale del 09/06/2001 Pratica n. 156666 in atti dal 09/06/2001 (n. 156666.1/2001); - Variazione del 09/06/2001 Pratica n. 156666 in atti dal 09/06/2001 (n. 156666.1/2001); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/1991 in atti dal 16/04/1991 MOD. 26 54/86 (n. 1261.1/1991); - Impianto meccanografico del 15/02/1977.

Confini: Il mappale 218 confina a NORD con la particella 576 intestata alla stessa ditta, a Nord-EST con la particella 215, intestata ad altra ditta, a Sud-Est con i mappali 572 e 219; a Nord-Ovest e a Sud-Ovest con la particella 20, intestata alla stessa ditta.

Note:

Il mappale 424 censito come Ente Urbano è di fatto un terreno agricolo e per esso si dovrà procedere al relativo Atto di aggiornamento catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Il mappale in quanto Ente Urbano è privo di intestazione - Area di enti urbani e promiscui dal 07/07/2011

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	427	-	ENTE URBANO	58 57		

Derivante da: -Tipo Mappale del 07/07/2011 Pratica n. BN0211160 in atti dal 07/07/2011 presentato il 07/07/2011 (n. 211160.1/2011); - Tipo Mappale del 09/06/2001 Pratica n. 156666 in atti dal 09/06/2001 (n. 156666.1/2001); - Variazione del 09/06/2001 Pratica n. 156666 in atti dal 09/06/2001 (n. 156666.1/2001); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/1991 in atti dal 16/04/1991 MOD. 26 54/86 (n. 1261.1/1991); - Impianto meccanografico del 15/02/1977.

Confini: Il mappale 427 confina a NORD e a Nord-Est con la SS.7 - Via dei Sanniti; a Sud-Est confina con la particella 132; a Sud-Est confina con la particella 576 e a Nord-Ovest per quota parte con il mappale 425 e per la rimanete quota parte con il mappale 576.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Il mappale in quanto Ente Urbano è privo di intestazione

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN GIORGIO DEL SANNIO	17	576	-	ENTE URBANO	1 51 29		



Derivante da: -Tipo Mappale del 04/08/2011 Pratica n. BN0230474 in atti dal 04/08/2011 presentato il 04/08/2011 (n. 230474.2/2011); -Tipo Mappale del 04/08/2011 Pratica n. BN0230474 in atti dal 04/08/2011 presentato il 04/08/2011 (n. 230474.1/2011); -VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/1991 in atti dal 16/04/1991 MOD. 26 54/86 (n. 1261.1/1991).

Confini: Il mappale 576 confina a Nord e a Nord-Est con la SS.7 - Via dei Sanniti; a Sud-Est e a Nord-Est confina con la particella 427; Sempre a Sud-Est confina per quota parte con la particella 215 e per la rimanente quota parte con la particella 218; A Sud-Ovest confina sempre con il mappale 218; a Ovest con la particella 204.

Note:

Il mappale 576, al Catasto fabbricati è censito come D/10, ovvero una classificazione utilizzata per individuare i fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura. Questi edifici sono destinati a supportare le attività agricole e sono considerati parte integrante di un'azienda agraria. La superficie libera avendo una grande estensione viene utilizzata come terreno di coltura. Solo l'area più prossima al fabbricato risulta pavimentata e consente il transito ai veicoli.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sull'area libera del mappale 576 gravano alcuni manufatti, di non trascurabile grandezza, che non risultano censiti in catasto; uno delle dimensioni di m 28,00xm9,00 e l'altro, a cavallo tra i mappali 576 e 427, delle dimensioni di m 20,00xm16,00. Catastalmente il mappale 424 identifica un ente urbano di mq 221, sul quale risulterebbe edificato un fabbricato censito in catasto con la particella 424. Il fabbricato gravante sul predetto ente urbano, sebbene rintracciabile sull'estratto di mappa catastale e sebbene sia dotato di planimetria, allo stato non è riscontrabile in loco dal momento che è stato demolito e non si è dato seguito al dovuto aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale- Tipo Mappale per demolizione totale

Descrizione delle opere da sanare: Censimento in catasto di fabbricato demolito e non più esistente in loco

Tipo Mappale e Variazione Docfa: € 1.500,00

Smontaggio Tettoia dim. 27,00x9,00 e smaltimento materiale di risulta: € 5.050,00

Smontaggio Tettoia dim. 20,50x16,20 e smaltimento materiale di risulta: € 6.500,00

Smontaggio Tettoia dim. 3,50x3,80 e smaltimento materiale di risulta: € 1.300,00

Oneri Totali: € 14.350,00

Note:

Nel caso specifico non si procede all'accatastamento dei predetti manufatti gravanti sui mappali 576 e 427 dal momento che per essi non è possibile ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria, non essendo possibile verificare la doppia conformità strutturale dei manufatti, ovvero all'epoca dell'abuso e al momento dell'avvio della sanatoria. Sulla base di quanto dichiarato sono stati computati i costi per lo smontaggio dei predetti manufatti e lo smaltimento del materiale di risulta

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni ricadenti nel Comune di San Giorgio del Sannio consistono in terreni e fabbricati (abitazioni e pertinenze agricole) siti ai margini del centro abitato. Il compendio immobiliare in argomento è



sito alla contrada Imbricieri, a circa km 2,5 dal centro urbano. La zona risulta prevalentemente agricola. E' costituito oltre che da terreni da numerosi manufatti, uno dei quali è destinato ad abitazione, un secondo, in corso di costruzione, con il piano terra destinato a deposito e tutti gli altri consistenti in pertinenze a servizio dell'attività agricola (depositi, fienili, tettoie per essiccazione del tabacco, tettoie per ricovero mezzi agricoli e stalla).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Mista Agricola e fabbricabile a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento e Montefusco.

Attrazioni paesaggistiche: Montefusco.

Attrazioni storiche: Chiesa madre di San Giorgio Martire, Chiesa di Sant'Agnese, Chiesa di Santa Maria, Chiesa di San Francesco, Piazza risorgimento, Piazza L. Bocchini, Palazzo dei principi Spinelli, Palazzo De Nisco.

Principali collegamenti pubblici: Raccordo di Benevento 800 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via dei Sanniti

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via dei Sanniti

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via dei Sanniti

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via dei Sanniti

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] Debitore Mutuatario [redacted]; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notar Francesco Iazeolla in data 26/05/2008 ai nn. 82496/14151; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 29/05/2008 ai nn. 6545/882; Note: La predetta ipoteca per l'immobile in parola viene iscritta contro [redacted] per la nuda proprietà della quota di 1/2 e per la piena proprietà della quota di 1/2 e [redacted] per l'usufrutto della quota di 1/2.



- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notar Ambrogio Romano in data 14/04/2011 ai nn. 38499; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 22/04/2011 ai nn. 4603/3373; Il predetto fondo patrimoniale veniva costituito a favore e contro [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] Debitore [redacted] iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 11/10/2013 ai nn. /8387.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 30/05/2014 ai nn. 5412/4480.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notar Francesco lazeolla in data 26/05/2008 ai nn. 82496/14151; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 29/05/2008 ai nn. 6545/882; Note: La predetta ipoteca per l'immobile in parola viene iscritta contro [redacted] proprietà della quota di 1/2 e per la piena proprietà della quota di 1/2 e [redacted] frutto della quota di 1/2.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notar Ambrogio Romano in data 14/04/2011 ai nn. 38499; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 22/04/2011 ai nn. 4603/3373; Il predetto fondo patrimoniale veniva costituito a favore e contro [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] [redacted] iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 11/10/2013 ai nn. /8387.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 30/05/2014 ai nn. 5412/4480.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro , [redacted]
[redacted] Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notar Francesco Iazeolla in data 26/05/2008 ai nn. 82496/14151; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 29/05/2008 ai nn. 6545/882; Importo capitale: € 573.000;

Note: La predetta ipoteca per l'immobile in parola viene iscritta contro [redacted] per la nuda proprietà della quota di 1/2 e per la piena proprietà della quota di 1/2 e [redacted] per l'usufrutto della quota di 1/2.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notar Ambrogio Romano in data 14/04/2011 ai nn. 38499; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 22/04/2011 ai nn. 4603/3373; Il predetto fondo patrimoniale veniva costituito a favore e contro [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] ritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 11/10/2013 ai nn. /8387.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 30/05/2014 ai nn. 5412/4480.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro , [redacted]
[redacted] Derivante da: Garanzia di finanziamento; A rogito di Notar Francesco Iazeolla in data 10/03/2006 ai nn. 77275; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 16/03/2006 ai nn. 4119/1073; Importo ipoteca: € 144000,00; Importo capitale: € 72000,00.

Note: L'ipoteca veniva iscritta sui terreni censiti in Catasto del Comune di San Giorgio del Sannio al F. 17 p.lle 20 e 218.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro , [redacted]
[redacted] Terza datrice di ipoteca.; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notar Francesco Iazeolla in data 26/05/2008 ai nn. 82496/14151; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 29/05/2008 ai nn. 6445/882;

Note: L'ipoteca veniva iscritta sui terreni censiti in Catasto del Comune di San Giorgio del Sannio al F. 17 p.lle 427 su1, sub 2 e sub3; p.lle 428, 424, 425, 204, 366, 367, 368, 423, 426, 576, 20 e 218.



- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notar Ambrogio Romano in data 14/04/2011 ai nn. 39499; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 22/04/2011 ai nn. 4603/3373; La costituzione del Fondo patrimoniale è a favore e contro [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [REDACTED] vantante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Benevento in data 11/10/2013 ai nn. /8387; il pignoramento immobiliare veniva iscritto per la piena proprietà degli immobili di [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 30/05/2014 ai nn. 5412/4480; il pignoramento immobiliare veniva iscritto per la piena proprietà degli immobili di [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via dei Sanniti

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 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

Identificativo corpo: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via dei Sanniti

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 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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via dei Sanniti

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 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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576 sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via dei Sanniti

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non pertinente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietari ante ventennio al 28/04/1982 . In forza di titoli ultra ventennali.

Titolare/Proprietario: dal 28/04/1982 al 04/11/2011 . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notar Delli Veneri Luigi Michele, in data 28/04/1982, ai nn. 15867; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 17/05/1982, ai nn. 4380/3966.

Note: Con il predetto atto di donazione
 proprietà riservandosene l'usufrutto vita natural durante.

Titolare/Proprietario:



oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco lazeola, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] proprietari ante ventennio al 28/04/1982 . In forza di titoli ultra ventennali.

Titolare/Proprietario: [redacted]
al 04/11/2011 . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notar Delli Veneri Luigi Michele, in data 28/04/1982, ai nn. 15867; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 17/05/1982, ai nn. 4380/3966.

Note: Con il predetto atto di donazione [redacted] trasferivano in testa al figlio, [redacted] a nuda proprietà riservandosi l'usufrutto vita natural durante.

Titolare/Proprietario: [redacted]
oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco lazeola, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] proprietario ante ventennio al 28/04/1982 . In forza di titoli ultra ventennali.

Titolare/Proprietario: [redacted]
al 04/11/2011 . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notar Delli Veneri Luigi Michele, in data 28/04/1982, ai nn. 15867; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 17/05/1982, ai nn. 4380/3966.

Note: Con il predetto atto di donazione [redacted] trasferivano in testa al figlio, [redacted] a nuda proprietà riservandosi l'usufrutto vita natural durante.

Titolare/Proprietario: [redacted] ad
oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco lazeola, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] proprietario/i ante ventennio al 28/04/1982 . In forza di titoli ultra ventennali.

Titolare/Proprietario: [redacted]
al 04/11/2011 . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notar Luigi Michele Delli Veneri, in data



28/04/1982, ai nn. 15867; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 17/05/1982, ai nn. 4380/3966.

Note: Con il predetto atto di donazione [] trasferivano in testa al figlio, [] la nuda proprietà riservandosene l'usufrutto vita natural durante.

Titolare/Proprietario: [] dal 04/11/2011 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco Iazeola, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 19/12/2011, ai nn. 13320/3060.

Note: I predetti titoli si riferiscono

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Imbricieri, Via dei Sanniti

Numero pratica: N. 86 DEL 10/11/1964

Intestazione: []

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale alla contrada Imbricieri

Oggetto: Ricostruzione Legge 05/10/1962 N. 1431

Presentazione in data 19/10/1964.

Rilascio in data 10/11/1964 al n. di prot. 86

NOTE: La richiesta del certificato di agibilità ad oggi è rimasta inevasa

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Imbricieri, Via dei Sanniti

Numero pratica: Decreto N. 260 del 15/12/1993

Intestazione: []

Tipo pratica: Rilascio autorizzazione per lavori di riparazione e assegnazione contributi - Legge 219/81 e s.m.i.

Per lavori: Riparazione fabbricato rurale alla contrada Imbricieri

Oggetto: Riparazione e consolidamento ai sensi della Legge 219/81 e s.m.i.

Presentazione in data 02/03/1984 al n. di prot. 2030

Rilascio in data 15/12/1998 al n. di prot. 13916

NOTE:

La richiesta del certificato di agibilità ad oggi è rimasta inevasa.

La pratica originaria supportata da una perizia tecnica giurata prevedeva anche la riattazione di un deposito e locale per cura tabacco, attualmente censiti in Catasto con la particella 427 sub 2. Tali immobili nel decreto finale non risultano più oggetto di lavori di ristrutturazione e l'attuale stato di fatto denota la mancanza di un qualsivoglia intervento di ristrutturazione databile a medio termine. Dai grafici allegati relativi all'esistente è possibile desumere la consistenza del predetto vano deposito e della stufa per la cura del tabacco con annessa tettoia. Sempre nella pratica originaria il fabbricato rurale nei grafici dello stato di fatto constava di tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Negli elaborati grafici allegati allo stato finale il piano seminterrato risulta assente, probabilmente semplice errore materiale di omissione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Contrada Imbricieri, Via dei Sanniti

Numero pratica: N. 8373 DEL 21/12/1990 - Concessione Edilizia N. 208/1990

Intestazione: []



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale e locale tabacco alla contrada Imbricieri

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/12/1990 al n. di prot. 8373

Rilascio in data 21/12/1990 al n. di prot. 8373

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Contrada Imbricieri, Via dei Sanniti

Numero pratica: N. 3424 DEL 23/09/1976 - Licenza Edilizia N. 75/1976

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibire a stalla e fienile alla contrada Imbricieri

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/07/1976

Rilascio in data 23/09/1976 al n. di prot. 3424

NOTE: Il progetto prevedeva la costruzione di una stalla con annessi fienile e letamaio. La stalla prevista in progetto aveva di dimensioni di m 27,00x7,80 e un'altezza di m 4,00; il fienile previsto in progetto aveva di dimensioni di m 12,00x m8,00 e un'altezza di m 4,80;

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile veniva realizzato come progetto di ricostruzione di una vecchia casa colonica con Licenza Edilizia N. 86 del 10/11/1964; l'attuale configurazione deriverebbe dal progetto di ristrutturazione ex lege 219/81 e s.m.i. Decreto N. 260 del 15/12/1998. L'attuale assetto distributivo interno e le condizioni tipologiche, così come riscontrate, non risultano in coerenza con i tipi grafici progettuali depositati nelle pratiche edilizie ad esso relative.

AL PIANO TERRA: - il vano adibito a garage nello stato di fatto risulta utilizzato come superficie residenziale adibita a cucina; - esiste una grande apertura praticata tra il vano adibito a cucina e il vano adiacente, non presente nei grafici assentiti; - il servizio igienico al piano terra ha una dimensione differente con incremento di volume e di superficie rispetto a quella assentita; - il prospetto principale risulta preceduto da un portico con struttura in cemento armato sormontato da terrazzo, completamente assente nei grafici di progetto; - il fronte Nord-Ovest e il fronte Nord-Est sono preceduti da una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, tale manufatto non è presente nei grafici assentiti.

AL PIANO PRIMO il servizio igienico risulta assente negli ultimi grafici di progetto assentiti. Esso, però, è rappresentato nei grafici della perizia tecnica giurata relativi allo stato di fatto della pratica edilizia di ristrutturazione del fabbricato rurale ex lege 219/81 e s.m.i. - la camera da letto in posizione mediana presenta l'aggiunta di una compartimentazione interna che delimita una superficie connettiva che consente di raggiungere la stanza più esterna; - il balcone al piano presenta una profondità maggiore che ricalca il sottostante portico aggiunto.

Esiste, inoltre, nello stato di fatto un piano seminterrato, costituito da due vani deposito, completamente assente nei grafici del progetto assentito, tali depositi sono rappresentati nei grafici della perizia tecnica giurata relativi allo stato di fatto della pratica edilizia di ristrutturazione del fabbricato rurale ex lege 219/81 e s.m.i..

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 del servizio igienico, aggiunta di superficie non residenziale (portico e soprastante balcone) e ripristino del piano seminterrato preesistente.

Permesso di Costruire in Sanatoria - Spese tecniche : € 4.000,00

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA- Diritti di istruttoria e di segreteria: € 516,00



Permesso di Costruire in Sanatoria - Sanzione : € 516,00

Costo smontaggio tettoia e smaltimento del materiale di risulta: € 1.660,00

Sanatoria strutturale del porticato con soprastante terrazzo: € 10.000,00

Oneri Totali: € 16.692,00

Note:

In relazione alla tettoia posta in corrispondenza dei fronti Nord-Ovest e Nord-Est, vista la precarietà delle strutture si è proceduto a computare i costi del suo montaggio e dello smaltimento dei materiali di risulta.

In relazione al porticato con soprastante terrazzo presente in corrispondenza del prospetto principale dovrà essere effettuata una sanatoria strutturale che interesserà l'intero fabbricato, non essendo il nuovo manufatto giuntato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il corpo B risulta allo stato costituito da diversi manufatti e per ognuno di essi verranno elencate di seguito le irregolarità riscontrate:

Manufatto incorso di Costruzione: L'attuale assetto distributivo interno e le condizioni tipologiche, così come riscontrate, non risultano in coerenza con i tipi grafici progettuali depositati nell'unica pratica edilizia fornita dall'Ufficio tecnico del Comune. Allo stato il piano terra/rialzato del fabbricato risulta in corso di costruzione ed è ancora allo stato di rustico.

AL PIANO SEMINTERRATO adibito a deposito: la scala che in progetto collegava i diversi livelli dello stabile non è stata più realizzata. Attualmente la scala parte dalla quota del piano terra/rialzato; - nel progetto esiste una differente compartimentazione degli spazi interni, nello stato di fatto esiste un unico vano senza partizioni; - A livello volumetrico e di superficie esiste una riduzione in corrispondenza della nicchia collocata sulla parete di fondo opposta ai due vani di ingresso.

PIANO TERRA/RIALZATO in corso di costruzione - esiste una diversa compartimentazione degli spazi interni rispetto ai grafici assentiti; - sono riscontrabili incrementi di volume e variazioni di sagoma rispetto al progetto assentito; - la scala esterna di ingresso risulta posizionata sul lato Nord-Ovest e non sul lato Nord-Est come previsto in progetto. I livelli superiori (piano primo e copertura) non risultano realizzati.

Pertinenze annesse: I due depositi in muratura sono costruzioni di vecchia datazione. In particolare, il volume centrale, adibito originariamente a locale di cura per il tabacco, è presente in un estratto di mappa del 1964. Entrambe i manufatti, però, sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla perizia tecnica giurata e relativi allo stato di fatto della pratica edilizia di "riattazione Deposito e Locale per cura Tabacco" ex lege 219/81 e s.m.i., datata 10/12/1987. Tale progetto di riattazione ci consente di verificare che i predetti immobili sono stati oggetto di perizia tecnica giurata da parte di un altro tecnico per la richiesta del buono contributo ex lege 219 e s.m.i.. Pertanto, sono attualmente in corso ulteriori ricerche per verificarne la legittimità. Allo stato l'immobile si considera legittimo ai fini della stima.

Per quanto riguarda la tettoia adiacente ai depositi e la tetteria destinata all'essiccazione del tabacco non risultano agli atti del Comune documenti comprovanti la legittimità degli stessi. Essendo i predetti immobili strutture precarie e rudimentali non sono strutturalmente sanabili. La mancanza di sanabilità strutturale non consente, allo stato, di ottenere un permesso di costruire in sanatoria. Essi, pertanto, sono immobili abusivi non sanabili.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria per le difformità riscontrate nel fabbricato in c.a..

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione di alcuni spazi interni, incremento volumetrico e variazione della sagoma.



Permesso di Costruire in Sanatoria - Spese tecniche : € 3.000,00
 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA- Diritti di istruttoria e di segreteria: € 516,00
 Permesso di Costruire in Sanatoria - Sanzione : € 516,00
 Costo smontaggio tettoia (dim. m 13,75x 4,50) e smaltimento dei materiali di risulta: € 1.400,00
 Costo smontaggio tettoia (dim. m 19,50 x 9,20) e smaltimento materiali di risulta: € 3.100,00
 Oneri Totali: € 8.532,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
 note:

Il progetto approvato con la Concessione Edilizia N. 208/1990 prevedeva la costruzione di un fabbricato rurale con sviluppo su tre livelli e la realizzazione di un fabbricato per la cura del tabacco che non è stato più realizzato. Il fabbricato rurale, tutt'ora in corso di costruzione, è costituito da due livelli (piano seminterrato e piano terra/rialzato).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato gravante sul mappale 576 è un manufatto composito che consta di numerose unità realizzate in più step e alcune di esse sono state costruite senza alcun titolo edilizio; non risultano, infatti, agli atti del Comune documenti comprovanti la legittimità degli stessi. Gli unici manufatti dotati di autorizzazione edilizia sono la stalla e l'adiacente tettoia (fienile nel titolo autorizzativo – Licenza Edilizia N. 75 del 23/09/1976). Dall'estratto di mappa allegato al progetto della stalla, i manufatti di progetto (stalla, fienile e letamaio) presentano una differente localizzazione, anche se sulla stessa particella catastale. Il fienile, inoltre, nello stato di fatto, presenta dimensioni differenti con aumento di volume e di superficie. A seguito del rilascio dei titoli autorizzativi da parte del Comune è conseguenzialmente desumibile che tutti gli altri manufatti sarebbero stati realizzati senza titolo autorizzativo, probabilmente ad eccezione del manufatto in muratura contenente un doppio deposito con adiacente tettoia. Dalla documentazione rilasciata dal Comune è possibile desumere che questi due manufatti sono preesistenti alla costruzione della stalla, il cui titolo concessorio risale, come detto, al 1976, inoltre le caratteristiche tipologiche e costruttive farebbero pensare ad una vecchia costruzione. Dalla documentazione reperibile, non è dato, al momento, di conoscere la loro esatta datazione, pertanto, sono tutt'ora in corso verifiche presso l'archivio del Comune al fine di accertarne la legittimità. Al momento questi due manufatti verranno considerati legittimi ai fini della stima. Per tutti gli altri manufatti per i quali non è stato riscontrato alcun titolo edilizio si è proceduto alla stima dei costi di demolizione e di smaltimento dei materiali di risulta, analogamente a quanto fatto per l'aumento di superficie e di volume del fienile.

Regolarizzabili mediante: SCIA per la demolizione dei manufatti non sanabili

SCIA per la demolizione - Spese tecniche : € 3.000,00
 SCIA - Diritti di istruttoria e di segreteria: € 70,00
 Costo smontaggio tettoia di collegamento Stalla-fienile (dim. m 8,15x5,40) e smaltimento dei materiali di risulta: € 1.650,00
 Costo demolizione deposito annesso alla stalla e smaltimento dei materiali di risulta: € 1.600,00
 Costo demolizione capannone e tettoia ad Est e smaltimento dei materiali di risulta: € 7.100,00
 Bonifica copertura in amianto per una superficie di mq 350: € 12.250,00
 Sostituzione dell'attuale copertura in amianto: € 17.780,00
 Costo demolizione volume aggiuntivo del Fienile e smaltimento dei materiali di risulta: € 1.200,00
 Oneri Totali: € 44.650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 1 del 26/02/2021
Zona omogenea:	ZTO E2.4 - Territorio rurale e aperto di collina - Aree a protezione dei bacini visuali
Norme tecniche di attuazione:	PUC - NORME URBANISTICHE: - Art. 35 - Prescrizioni generali per il territorio rurale e aperto ZTO E2.1,E2.2,E2.3,E2.4 art.49 delle NTA del PTCP, pag. 62; - Art. 39 - Territorio rurale e aperto di collina - Aree a protezione dei bacini visuali - pag. 67
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:	If: 0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Lotto minimo: 20.000 mq - Lotto minimo : Per lotto minimo in area rurale aperta è da intendersi la superficie agricola necessaria per l'attuazione del piano aziendale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**note:**

L'attestato urbanistico rilasciato dal Comune, fa riferimento erroneamente alla particella 245. La classificazione urbanistica per la particella 425, oggetto di accertamento, è stata desunta direttamente dalla consultazione delle tavole del PUC.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza

Fabbricati per attività` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 1 del 26/02/2021
Zona omogenea:	La particella risulta inclusa nel PUC per circa mq 4.379,00 nella ZTO D5; per circa mq 1.468 nella



	ZTO E2.4; per circa mq 5.132 nella zona PERIMETRAZIONE DI VIGENZA DEI PUA
Norme tecniche di attuazione:	PUC - NORME URBANISTICHE - Art. 35 - Prescrizioni generali per il territorio rurale e aperto ZTO E2.1,E2.2,E2.3,E2.4 art.49 delle NTA del PTCP, pag. 62; - Art. 39 - ZTO E2.4 - Territorio rurale e aperto di collina – Aree a protezione dei bacini visuali - pag. 67; - Art. 64 - ZTO D5 Territorio periurbano ad usi misti; - Art. 79 - Infrastrutture per la mobilità. - Art. 80 - Infrastrutture stradali; - Art. 81 - Classificazione delle infrastrutture stradali
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Il fabbricato in esame ricade anche in area per la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo della Z.T.O. D5 - Ambito di intervento 2a - Lotto 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze

Fabbricati per attività` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 1 del 26/02/2021
Zona omogenea:	Il fabbricato pertinenziale gravante sul mappale 576 ricade interamente in: ZTO E2.4 - Territorio rurale e aperto di collina - Aree a protezione dei bacini visuali
Norme tecniche di attuazione:	PUC - Adeguamento al PTCP TITOLO II - Capo 2° Articolazione delle Componenti del Sistema della Tutela - ZONE OMOGENEE: - Art. 35 - Prescrizioni generali per il territorio rurale e aperto ZTO E2.1,E2.2,E2.3,E2.4 art.49 delle NTA del PTCP, pag. 62; - Art. 39 - ZTO E2.4 - Territorio rurale e aperto di collina – Aree a protezione dei bacini visuali - pag. 67.
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:	If: 0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	H: 7,50 m



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 01 del 26/01/2021 - Variante e adeguamento del Piano Urbanistico Comunale
Zona omogenea:	<ul style="list-style-type: none"> - la particella 20 ricade per circa mq 330,00 nella ZTO E2.3 e per circa mq 8.720 nella ZTO E2.4; - le particelle 204 e 218 ricadono per l'intera estensione nella ZTO E2.4; - la particelle 424 ricade nella ZTO E2.4 - la particella 427 ricade per circa mq 4.379 nella ZTO D5, per circa mq 1.468 nella ZTO E2.4 e per circa mq 5132 nella zona PERIMETRAZIONE DI VIGENZA DEI PUA; - la particella 576 ricade per circa mq 1.445 nella ZTO D5, per circa mq 13.684 nella ZTO E2.4 e per circa mq 1967 nella zona PERIMETRAZIONE DI VIGENZA DEI PUA
Norme tecniche di attuazione:	<p>PUC -NORME URBANISTICHE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 35 - Prescrizioni generali del territorio rurale e aperto ZTO E2.1, E2.2, E2.3, E2.4 art. 49 delle NTA del PTCP - -Art. 39 - ZTO E2.4 Territorio rurale e aperto di collina - Aree a protezione dei bacini visuali - Art. 64 - ZTO D5 Territorio periurbano ad usi misti PERIMETRAZIONE DI VIGENZA DEI PUA - Art. 79 - Infrastrutture per la mobilità - Art. 80 - Infrastrutture stradali - - Art. 81 - Classificazione delle infrastrutture stradali
TERRITORIO RURALE:	
Indice di utilizzazione fondiaria/territorial	If: 0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Per lotto minimo in area rurale aperta è da intendersi la superficie agricola necessaria per l'attuazione del piano aziendale. - Lotto minimo: 20.000 mq



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
AREA EDIFICABILE – AMBITO 2A – Lotto 1:	
Superficie Territoriale:	mq 5.594,00
Volumetria consentita:	mc 4.475,00
Volumetria esistente:	mc 1.575,00
Volumetria consentita usi residenziali:	mc 2.237,00
Volumetria consentita altri usi:	mc 662,00
Volumetria residenziale di progetto:	mc 2.237,00
Volumetria altri usi di progetto:	mc 662,00
Superficie Fondiaria:	mq 5.034,00
Superficie Coperta (1/4 di SF):	mq 1.259,00

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per tutto quanto non riportato in relazione si rinvia all'allegato Attestato di destinazione Urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

DESCRIZIONE

**Abitazione di tipo economico [A3] di cui AL Corpo A
Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza**

FABBRICATO RESIDENZIALE CON RELATIVA CORTE DI PERTINENZA – FOGLIO 17 - PART.LLA 425

Il compendio immobiliare in questione risulta costituito da una unità immobiliare residenziale con relativa corte di pertinenza. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli, di cui uno seminterrato, contenete un vano deposito.

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

I prospetti del corpo di fabbrica non presentano particolari caratteristiche di pregio architettonico. Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate. Il prospetto principale risulta preceduto da un porticato in c.a. con soprastante terrazzo in quota con il piano primo. Addossato al fabbricato, in corrispondenza dei lati Nord-Ovest e Nord-Est, esiste una tettoia con struttura in legno e copertura con pannelli in lamiera. La struttura del fabbricato è in muratura portante in tufo e non presenta segni di affaticamento strutturale. La copertura è costituita da un tetto latero-cementizio a doppia falda.

Lo stato di manutenzione esterno risulta appena sufficiente come quello interno.

L'unità residenziale vera e propria si sviluppa tra piano terra e piano primo e risulta accessibile attraverso un ingresso collocato al piano terra, nella parte mediana dell'area porticata. Il predetto ingresso immette all'interno di una superficie connettiva che disimpegna i vani al piano terra e consente il collegamento con i vani al piano primo, attraverso una scala a doppia rampa. I vani collocati a destra della scala consistono in una cucina e in un soggiorno-pranzo. I vani collocati a sinistra consistono in una camera da letto con annesso



si un servizio igienico e un vano pluriuso.

Sempre al piano terra, ma con accesso direttamente dall'esterno, trova collocazione un piccolo vano con forno a legna, collocato in corrispondenza del prospetto posteriore del corpo di fabbrica.

Al piano primo trovano collocazione tre camere da letto e la superficie connettiva per disimpegnarle. Il servizio igienico al piano è collocato al di sopra del vano scala ed è raggiungibile attraverso una piccola rampa di scale.

Al piano primo trova collocazione anche la superficie terrazzata collocata al di sopra del porticato.

Tutti i vani prospettano direttamente verso l'esterno, sulla corte esclusiva.

Le finiture dei vani sono così costituite:

- le porte interne sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio preverniciato con vetro-camera e con sistema di oscuramento costituito da scuri interni;
- il portone di ingresso è anch'esso in alluminio preverniciato bianco con interposizione di piccole superfici vetrate;
- la pavimentazione risulta realizzata per quota parte con marmette e per la rimanente quota parte con mattonelle in gres ceramico;
- i plafoni e le superfici verticali risultano intonacate e tinteggiate, nella cucina e nei servizi igienici le pareti risultano rivestite con mattonelle in ceramica.

Le finiture all'atto del sopralluogo erano in condizioni sufficienti.

L'impianto di riscaldamento risulta essere autonomo ed è costituito da un termo-camino che alimenta termosifoni in alluminio come unità terminali.

L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sottotraccia e sembrerebbe essere quello risalente alla pratica di riparazione con buono contributo ex lege 219 e s.m.i..

Completa l'unità immobiliare un vano deposito collocato al piano seminterrato, con accesso direttamente dall'esterno, in corrispondenza del fronte Sud-Ovest. Il predetto vano ha un'altezza di m 2,60 e si presenta rustico nelle finiture. Il pavimento risulta costituito da un battuto di cemento e le pareti e i plafoni si presentano semplicemente intonacati al grezzo con intonaco di vecchia fattura. L'impianto elettrico è costituito da un rudimentale impianto sotto-traccia consistente in un punto luce e qualche punto presa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F.

Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **689,37**

E' posto al piano: Seminterrato - Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa: Piano Seminterrato: m 2,60 - Piano terra: m 3,00 - Piano primo: m 3,35

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: appena sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Alluminio preverniciato**
 protezione: **scuri interni** condizioni: **sufficienti**



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco con soprastante tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette e gres ceramico condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Impianto a norma	SI
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è stata richiesta ma la richiesta è rimasta inevasa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con termocamino che alimenta i termosifoni in alluminio
Potenza nominale	Non rilevabile dal momento che non è stata riscontrata la taghetta con le caratteristiche energetiche del generatore.
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Note	La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è stata richiesta ma la richiesta è rimasta inevasa.

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 TERRA e PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	222,27	1,00	222,27



Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Balconi e terrazze comunicanti >25mq	sup lorda di pavimento	10,70	0,10	1,07
Cantine e soffitte non comunicanti.	sup lorda di pavimento	55,85	0,25	13,96
Aree scoperte (T/1)	sup lorda di pavimento	172,40	0,20	34,48
Aree scoperte >superficie coperta.	sup lorda di pavimento	168,20	0,02	3,36
Porticato	sup lorda di pavimento	34,95	0,50	17,48
		689,37		300,12

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: San Giorgio del Sannio (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

DESCRIZIONE

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] di cui al Corpo B
Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze**

**FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE E RELATIVE PERTINENZE - IN CATASTO MAPPALE
427 SUB 2 E 3**

I manufatti in parola consistono in un fabbricato in corso di costruzione con sviluppo su due livelli (il piano seminterrato è censito con il subalterno 2 e il piano terra-rialzato con il subalterno 3) e dalle relative pertinenze, consistenti in due depositi con annessa tettoia e in una tettoia di maggiori dimensioni destinata al ricovero dei mezzi agricoli (tutti censiti con il subalterno 2). Tali manufatti gravano sulla corte di pertinenza, censita con il subalterno 1 e oggetto di stima nell'ambito dei corpi relativi ai terreni, agricoli ed edificabili. Il fabbricato in corso di costruzione ha struttura portante in c.a. e rompagnature in laterizi forati. Il piano seminterrato (censito con il subalterno 2) allo stato è destinato a deposito. E' privo di finiture interne; la pavimentazione consiste in un battuto di cemento e le pareti e i plafoni sono privi della relativa finitura.

Risultano posati solo gli infissi esterni, consistenti in vetrate in ferro con vetro singolo, in corrispondenza delle finestre alte, che illuminano il piano, e delle due porte scorrevoli in acciaio zincato con sopraluce. Il piano risulta privo di qualsivoglia sistema impiantistico.



Anche il piano terra/rialzato (censito con il subalterno 3) è completamente allo stato di rustico, mancano i pavimenti, gli intonaci e le finiture. L'unico vano rifinito è il servizio igienico, dove risultano installati i pavimenti, il rivestimento e i sanitari. Come per il piano seminterrato anche a questo piano risultano posati in opera gli infissi esterni, alcuni dei quali sono infissi dismessi ed adattati. Il piano risulta essere compartimentato da tramezzature interne che definiscono diversi vani per i quali non è facile definire la funzione visto il livello di finitura.

Anche il piano rialzato risulta privo di qualsivoglia sistema impiantistico.

I due depositi con l'annessa tettoia (censiti con il subalterno 2) consistono in un manufatto con sviluppo lineare, avente la conformazione in pianta di un rettangolo allungato. La conformazione planimetrica è generata dall'accostamento in sequenza di volumi realizzati in epoche differenti. Concorrono alla formazione del manufatto due volumi a pianta quadrangolare destinati a deposito, e il volume a pianta rettangolare della tettoia.

Il primo manufatto in muratura ha sviluppo su un unico livello e consta di un unico vano. Ha una copertura a doppia falda con struttura in legno e finitura con pannelli in lamiera coibentata. Il vano ha le seguenti finiture: pavimentazione in marmittoni e pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto del vano è costituito direttamente dall'intradosso del tetto.

Gli infissi consistono in vetrate in alluminio. Esiste il solo impianto elettrico, realizzato per lo più con canaline a vista.

Il secondo manufatto adibito a deposito è quello di datazione più remota. Questo manufatto originariamente era una casa colonica con sviluppo su un unico livello, successivamente è stato sopraelevato e utilizzato come stufa per la cura del tabacco. Ad oggi presenta un'altezza maggiore rispetto ai fabbricati adiacenti. La struttura portante del manufatto è in muratura, il piano terra presenta muratura portante mista in pietra e tufo. La successiva sopraelevazione è costituita da muratura in laterizi forati ("occhialoni"). Ha una copertura a doppia falda con struttura realizzata in legno e finitura con tegole in cotto del tipo marsigliesi.

Il volume sopraelevato è privo di aperture e allo stato non utilizzabile. Il piano terra consiste in un solo vano, come detto, adibito a deposito. Le finiture sono costituite da pavimentazione in marmittoni, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto costituito dall'intradosso del solaio di interpiano realizzato con travi e tavolato in legno. Gli infissi esterni consistono in vetrate in alluminio. Esiste il solo impianto elettrico, realizzato per lo più con canaline a vista.

A seguire trova collocazione una tettoia, avente un'altezza di circa m 4,00, realizzata su pianta rettangolare di m 13,75 x m 4,75, avente pertanto una estensione di circa mq 65,30. Il manufatto risulta realizzato con una struttura precaria, costituita anche da elementi di risulta. In particolare la tettoia sul lato sinistro risulta addossata al deposito in muratura, sul lato posteriore e sul lato destro la struttura è chiusa verso l'esterno con muri in blocchetti di cemento forato vibro-compresso che hanno anche la funzione di contenere il terrapieno della strada di accesso alla proprietà. Il lato anteriore si presenta completamente aperto e intervallato con sostegni di fortuna (palo di cls vibrato e puntello metallico da cantiere) che sorreggono la copertura costituita da struttura il legno e soprastante lamiera metallica.

La tettoia per deposito mezzi agricoli (censita con il subalterno 2) è un manufatto avente un'altezza di circa m 4,00, realizzato su pianta rettangolare di m 19,50 x m 9,20, avente pertanto una estensione di mq 179,40. Ha una struttura portante costituita da pali prefabbricati in cemento armato, che sorreggono una copertura leggera costituita da travi in legno con soprastante struttura lignea chiusa verso l'esterno con pannelli di lamiera zincata ondulata.

La struttura è aperta su tutti i lati e risulta priva di pavimentazione. Il piano di calpestio coincide con il piano di campagna del terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F

Stato

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **439,85**

E' posto al piano: Fabbricato in c.a.: Seminterrato e Terra - Depositi e le tettoie: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Fabbricato in c.a.: 1990 - Depositi: solo il vecchio fabbricato colonico è databile anteriormente al 1962 per gli altri non è possibile stabilire una datazione precisa.

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non reperibile

ha un'altezza utile interna di circa: Fabbricato in c.a.: H: m 3,50 - Depositi e tettoie: H: m 4,00 e m 5,50

Il Fabbricato in c.a. è compost da due piani di cui uno seminterrato;

I Depositi e le tettoie sono composti da un unico piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scadente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

EDIFICIO IN C.A. (in corso di costruzione)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Note	Il fabbricato in corso di costruzione non presenta impianto elettrico. Un rudimentale impianto di illuminazione è presente nei due ambienti deposito.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

DEPOSITI IN MURATURA di vecchia datazione

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00



max cm50 più 50% muri in comune PIANO TERRA				
Balconi e e terrazze comunicanti <25mq	sup lorda di pavi- mento	17,45	0,30	5,24
Cantine e soffitte non comunicanti - Piano seminterrato	sup lorda di pavi- mento	207,40	0,25	51,85
		439,85		272,09

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: San Giorgio del Sannio (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori

B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze Posto al piano Terra

1. DEPOSITI IN MURATURA DI VECCHIA DATAZIONE Composto da due depositi in muratura
Sviluppa una superficie complessiva di mq 46,00 (depositi)
Valore a corpo: € 4.174,25

DESCRIZIONE

Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al Corpo C
Fabbricati pertinenziali connessi all'attività Agricola

FABBRICATO PERTINENZIALE – FOGLIO 17 - PART.LLA 576

Il complesso edilizio censito con il mappale 576 è costituito da manufatti realizzati in epoche differenti e che oggi si presentano come un unico blocco composito, generato dall'accostamento di volumi differenti per tipologia e conformazione e da una unità satellite collocata a circa m 4,50 dal nucleo principale. Quest'ultimo è costituito dalla stalla e dalle annesse tettoie collocate sul fronte di ingresso (lato Ovest), nonché, da altri manufatti di varie dimensioni e consistenti in depositi e tettoie.

La stalla è un manufatto con un'altezza di m 4,00, realizzato su pianta rettangolare di m 27,00 x m 7,80, avente pertanto una estensione di circa mq 210,60. Ha una struttura portante in muratura di tufo, con copertura con tetto a falde con struttura costituita da capriate metalliche ancorate in un cordolo perimetrale e sovrastanti pannelli ondulati in cemento amianto. Gli accessi sono collocati sul lato corto del corpo di fabbrica prospiciente ad Ovest e consistono in due chiusure, entrambi scorrevoli in ferro. Le parti finestra-



te sono collocate sui fronti nord, sud ed est del corpo di fabbrica.

La pavimentazione risulta costituita da un battuto di cemento e la superfici verticali si presentano intonacate.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, meno rifiniti e mantenuti sono gli spazi interni. In adiacenza alla stalla, sul fronte Ovest, si sviluppano due tettoie che si configurano come una "L" capovolta, entrambe allo stato sono destinate al ricovero dei mezzi agricoli.

La prima tettoia, realizzata su pianta quadrangolare di m 8,15 x m 5,40, avente pertanto una estensione di circa mq 44,00, si sviluppa come prosecuzione della stalla e presenta una copertura a doppia falda realizzata con travi in ferro con andamento e materiale di finitura analogo a quello della stalla stessa. La tettoia presenta una pavimentazione in battuto di cemento.

Collocata in senso trasversale si sviluppa, in prosecuzione la seconda tettoia, allo stato è utilizzata come deposito per i mezzi agricoli. Essa risulta realizzata su pianta rettangolare di m 18,20 x m 8,70, avente pertanto una estensione di circa mq 158,34. Anch'essa presenta pavimentazione in battuto di cemento.

Tale tettoia ha una struttura costituita da pilastri in profilati metallici HE e capriate in tubolari metallici che sorreggono anch'esse una copertura realizzata con pannelli ondulati in cemento amianto. Come detto, esistono addossati alla struttura principale della stalla, sul lato nord, manufatti di minore entità consistenti in un deposito in muratura, a pianta rettangolare e con tetto ad unica falda. Tale manufatto si presenta chiuso completamente verso l'esterno e accessibile direttamente dalla superficie interna della stalla. Sempre adiacenti alla stalla sul lato Nord esistono due ulteriori manufatti in muratura destinati a depositi con adiacente tettoia. I manufatti destinati a depositi sono in muratura portante e copertura laterocementizia piana e rifinita con guaina bituminosa. Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in marmette, pareti e plafoni intonacati e tinteggiati.

La tettoia adiacente ai predetti depositi consiste in una copertura lignea sorretta da setti murari e chiusa da una muratura in blocchetti di cemento vibro-compresso sul fronte est. Ha una copertura a doppia falda corretta da capriate in legno di vecchia fattura e la finitura è rappresentata da tegole in cotto del tipo marsigliesi.

Sempre in adiacenza al suddetto compendio immobiliare esistono, inoltre, 2 manufatti destinati sempre a pertinenze agricole, entrambi con struttura precaria e rudimentale.

Il primo manufatto si presenta chiuso perimetralmente con blocchetti in cemento vibro-compresso sui fronti Est, Ovest e Sud. Ha un'altezza di m 4,00, realizzato su pianta rettangolare di m 18,15 x m 6,50, avente pertanto una estensione di circa mq 118,00. Il piano di calpestio è rifinito con battuto di cemento. Tale manufatto presenta copertura ad unica falda con andamento Ovest-Est. La struttura, come detto, è precaria; la copertura è sorretta dalle quinte murarie esterne e da travi in legno che nella mezzeria sono supportate da qualche sostegno costituito da pali in cemento prefabbricato e da puntelli di cantiere. La predetta copertura ha pannelli di chiusura in lamiera ondulata.

In adiacenza al predetto manufatto, lungo il lato Est si sviluppa una tettoia di ricovero, anch'essa realizzata con struttura precaria. Presenta una copertura con struttura lignea molto rudimentale e finitura in lamiera grecata sorretta sul lato Ovest dal muro in blocchetti in calcestruzzo vibro-compresso del manufatto adiacente e sul lato Est da pali in cemento prefabbricato. Anche questa tettoia presenta il piano di calpestio rifinito con battuto di cemento.

Fa parte dello stesso mappale 576 una costruzione collocata a Nord-Ovest del corpo di fabbrica principale, come detto distante circa m 4,50 dal manufatto principale. Ha un'altezza di m 4,00, e risulta realizzata su pianta rettangolare di m 9,50 x m 3,80, sviluppando una estensione di circa mq 36,10. Il piano di calpestio è rifinito con battuto di cemento. I muri perimetrali sono rappresentati da pannelli in cemento armato prefabbricato e la copertura è sorretta da travi metalliche con andamento ad arco che sorreggono travetti che corrono in senso longitudinale e sorreggono pannelli di ondulina metallica con andamento di volta a botte.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F

Stato

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **421,37**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: L'edificio è stato edificato in epoche differenti. La stalla e il fienile sono databili intorno al 1976

ha un'altezza utile interna di circa: Alcuni manufatti hanno altezza media pari a m 4,00 e altri pari a m 3,00

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

Stato di manutenzione generale: scadente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

STALLA

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1976
Note	Non esiste alcuna DI.CO.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

DEPOSITI IN MURATURA

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperibile
Note	Non esiste alcuna DI.CO.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperibile

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 - FIE-NILE	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di	sup lorda di pavimento	210,60	1,00	210,60



max cm50 più 50% muri in comune - STALLA				
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune - DEPOSITI	sup lorda di pavimento	52,25	1,00	52,25
TETTOIA	sup lorda di pavimento	62,52	0,50	31,26
		421,37		390,11

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: San Giorgio del Sannio (BN)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni Tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 285

Valore di mercato max (€/mq): 325

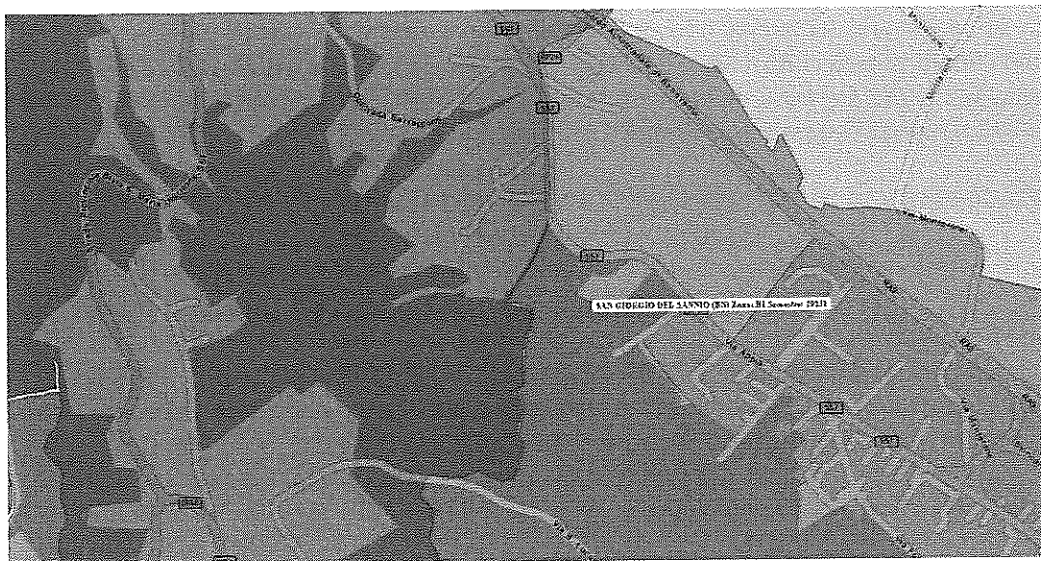
Gli immobili di fatto sono ubicati in area marginale e periferica della fascia Omi di riferimento.

In considerazione della loro ubicazione si ritiene di poter adottare, ai fini della stima a farsi, il valore minimo riportato per zona omogenea B1 in cui ricadono i beni.



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





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

DESCRIZIONE

Terreni di cui al Corpo D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576

Per i terreni in questione occorre precisare che quota parte dei mappali 427 e 576 ricadono in area edificabile (ZTO D5 del vigente PUC). Ai fini della stima, pertanto, si opererà in maniera differenziata.

FONDO RUSTICO SITO IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA CONTRADA IMBRICIERI -- FOGLIO 17 - PART.LLE 20, 204, 218, 424 E QUOTA PARTE P.LLE 427 E 576.

Il fondo in questione è composto da tre particelle catastali confinanti tra di loro e dall'area libera, ricadente in zona agricola, dei mappali 576 e 427.

L'intero fondo, costituito dalle tre su elencate particelle e dalle aree libere degli enti urbani censiti con i mappali 424, 427 e 576, ha una conformazione irregolare.

Prospettandosi come un unico fondo ha accesso diretto dalla viabilità pubblica; si sviluppa, infatti, lungo la S.S.7 detta anche Via dei Sanniti, sulla quale prospetta con i lati Nord ed Est. Il fondo nell'insieme ha una consistenza catastale complessiva di mq 43.982,08 di cui:

- mq 9.050,00 censiti con il mappale 20
- mq 8.590,00 censiti con il mappale 204
- mq 11.640,00 censiti con il mappale 218;
- mq 221,00 censiti con il mappale 424;
- mq 1.422,00 censiti con il mappale 427;
- mq 13.059,08 censiti con il mappale 576.

Sotto il profilo urbanistico, per effetto del P.U.C. vigente, le aree sono così di seguito classificate:

- la particella 20 ricade per circa mq 330,00 nella ZTO E2.3 e per circa mq 8.720 nella ZTO E2.4;
- le particelle 204 e 218 ricadono per l'intera estensione nella ZTO E2.4;
- la particella 424 ricade per l'intera estensione nella ZTO E2.4;
- la particella 427 ricade per circa mq 4.379 nella ZTO D5, per circa mq 1.468 nella ZTO E2.4 e per circa mq 5132 nella zona PERIMETRAZIONE DI VIGENZA DEI PUA;
- la particella 576 ricade per circa mq 1.445 nella ZTO D5, per circa mq 13.684 nella ZTO E2.4 e per circa mq 1967 nella zona PERIMETRAZIONE DI VIGENZA DEI PUA.



La qualità del terreno risulta buona. Il fondo ha giacitura poco acclive con esposizione a Sud-Ovest. Non ha confini ben definiti su tutti i lati; a Nord e a Nord-Est confina con la viabilità pubblica, a Sud-Est confina con le particelle 132 e 215 separato da un fosso iemale; i rimanenti lati non presentano confini ben definiti. All'atto del sopralluogo l'intero fondo risultava coltivato e ben tenuto.

AREA EDIFICABILE SITA IN SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) ALLA CONTRADA IMBRICIERI – FOGLIO 17 – QUOTA PARTE DEI MAPPALI 427 E 576.

Il terreno in questione è sito del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla Località Imbricieri, ai margini del centro abitato. E' composto dalla parte fabbricabile, ricadente nella ZTO D5 del PUC vigente, dei mappali 576 e 427.

L'intero terreno ha una conformazione regolare.

Prospettandosi come un unico fondo ha accesso diretto dalla viabilità pubblica; si sviluppa, infatti, lungo la S.S.7 detta anche Via dei Sanniti, sulla quale prospetta con il lato Nord-Est.

Riconducendosi al Piano Urbanistico Attuativo delle ZTO D5 il terreno è individuato in ambito 2A – Lotto 1, per il quale valgono i seguenti dati urbanistici:

Superficie Territoriale: mq 5.594,00

Volumetria consentita: mc 4.475,00

Volumetria esistente: mc 1.575,00

Volumetria consentita usi residenziali: mc 2.237,00

Volumetria consentita altri usi: mc 662,00

Volumetria residenziale di progetto: mc 2.237,00

Volumetria altri usi di progetto: mc 662,00

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

FONDO RUSTICO

Superficie complessiva di circa mq **43.982,08**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Poco acclive

Sistemazioni agrarie Il terreno si presenta poco acclive e allo stato naturale. Le superfici e versanti hanno pendenze uniformi che si alternano ad aree scoscese

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee SI - Piante annuali - Tabacco (per la maggiore estensione)

Colture arboree NO

Selvicolture NO - sporadiche aree

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La maggior quota parte del fondo si presentava coltivato a tabacco, in minima parte destinato ad uliveto ed esigue superfici ad orto.

TERRENO EDIFICABILE

Superficie complessiva di circa mq **5.824,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia poco acclive

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: allo stato si presenta coltivato e a servizio dell'attività agricola.



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 - Particelle 20 - 204 - 218 e l'area libera in zona agricola delle p.lle 424-427 e 576	superf. esterna lorda	43.982,08	1,00	43.982,08
FONDO RUSTICO		43.982,08		43.982,08

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona edificabile - ZTO D5 - Quota parte p.lla 427 e 576	superf. esterna lorda	5.824,00	1,00	5.824,00
TERRENO EDIFICABILE		5.824,00		5.824,00

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:

- 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 San Giorgio del Sannio (BN);

Per i fabbricati: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Parametri minimi di zona per destinazione principale (€/mq.):

1. Fascia/zona:Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE SPINELLI - Comune di San Giorgio del Sannio (BN) - Codice di zona B1 - Destinazione Residenziale - Abitazioni di tipo economico: €/mq 650,00
2. Fascia/zona:Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE SPINELLI - Comune di San Giorgio del Sannio (BN) - Codice di zona B1 - Destinazione Produttiva - Capannoni tipici: €/mq 285,00

Per i terreni agricoli: Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 - Giunta Regionale della Campania - Decreto Dirigenziale N. 139 del 07/03/2022:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/Ha): Zona n. 3 - Comune di San Giorgio del Sannio (BN) - Tipo di coltura - Parte Collinare:

- Seminativo: 14.153,50
- Seminativo irriguo: 21.132,64
- Seminativo arborato: 17.618,66
- Oliveto: 14.153,50

Per i terreni fabbricabili: Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.C.I.: ZTO D5: € 50,00

Altre fonti di informazione: Intermediari locali.

8.3 Valutazione corpi:

**CORPO A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza.
Abitazione di tipo economico [A3]**

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 (Sud/Ovest-Ovest): 0,95
- Esposizione (Su più lati): 1,05
- Affaccio (Su verde privato): 0,95
- Taglio: (>200 mq): 0,95
- Balconi: (con un balcone): 1,00
- Distribuzione (Normale): 1,00
- Luminosità (Poco luminoso): 0,95
- Vetustà (25 anni dal 1998 – data dell'ultima ristrutturazione): 0,80
- Finitura (Mediocre): 0,90
- Manutenzione dell'immobile (appena sufficiente): 0,975



Riscaldamento (autonomo): 1,05
 Efficienza energetica (bassa): 0,95
 Locazione (libero): 1,00
 Stabile (peggiore nella media della zona): 0,95
 Trasporti (vicini): 1,05
 Traffico (normale): 1,00
 Zona (nella media della zona): 1,00

Per cui si ha che:

$$K=0,95 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,98 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 0,59737$$

Nella stima Sintetica Comparativa Parametrica, atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale del valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,59737 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,59737 è pari a - 40,2626%.

<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 TERRA e PIANO PRIMO	222,27	€ 650,00	€ 144.475,50
Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	7,50	€ 650,00	€ 4.875,00
Balconi e terrazze comunicanti >25mq	1,07	€ 650,00	€ 695,50
Cantine e soffitte non comunicanti.	13,96	€ 650,00	€ 9.075,63
Aree scoperte (T/1)	34,48	€ 650,00	€ 22.412,00
Aree scoperte >superficie coperta.	3,36	€ 650,00	€ 2.186,60
Porticato	17,48	€ 650,00	€ 11.358,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 195.078,98
Detrazione al valore ordinario			78.543,78
Valore corpo			€ 116.535,19
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.535,19
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.535,19

CORPO B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze. Fabbricati per attività agricole [D10] con annessi depositi tettoie

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 (nessuno orientamento prevalente): 1,00
 Taglio: (>200 mq): 0,95
 Vetustà (33 anni dal 1990 – data del rilascio del titolo autorizzativo): 0,76
 Finitura (rustica): 0,80
 Manutenzione dell'immobile (scadente): 0,60
 Stabile (peggiore nella media della zona): 0,95
 Trasporti (vicini): 1,05
 Traffico (normale): 1,00
 Zona (nella media della zona): 1,00
 Altro (fabbricato in corso di costruzione): 0,40

Per cui si ha che:

$$K=1,00 \times 0,95 \times 0,76 \times 0,80 \times 0,60 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,40 = 0,13828$$

Nella stima Sintetica Comparativa Parametrica, atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale del valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,13828 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,13828 è pari a - 86,1723%.

<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 TERRA	215,00	€ 650,00	€ 139.750,00
Balconi e e terrazze comunicanti <25mq	5,24	€ 650,00	€ 3.402,75
Cantine e soffitte non comunicanti - Piano seminterrato	51,85	€ 650,00	€ 33.702,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.855,25
Detrazione al valore ordinario			152.400,16
Valore corpo			€ 24.455,09
Valore Accessori			€ 4.174,25
Valore complessivo intero			€ 28.629,34
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.629,34

CORPO C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola. Fabbricati per attività agricole [D10]

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 (nessuno orientamento prevalente): 1,00



Vetustà (47 anni dal 1976 – data del rilascio del titolo autorizzativo): 0,70

Finitura (rustica): 0,80

Manutenzione dell'immobile (scadente): 0,60

Stabile (nella media della zona): 1,00

Trasporti (vicini): 1,05

Traffico (normale): 1,00

Zona (nella media della zona): 1,00

Per cui si ha che:

$$K=1,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,60 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 0,352800$$

Nella stima Sintetica Comparativa Parametrica, atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale del valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,352800 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,352800 è pari a - 64,7200%.

<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 - FIENILE	96,00	€ 285,00	€ 27.360,00
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune - STALLA	210,60	€ 285,00	€ 60.021,00
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune - DEPOSITI	52,25	€ 285,00	€ 14.891,25
TETTOIA	31,26	€ 285,00	€ 8.909,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.181,35
Detrazione al valore ordinario			71.956,57
Valore corpo			€ 39.224,78
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.224,78
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.224,78

CORPO D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576.

I terreni oggetto di stima ricadono per la maggior quota parte in area rurale, e costituiscono un unico fondo agricolo (Corpo D1), e per la minor quota parte in area fabbricabile - ZTO D5 (Corpo D2). Per essi, pertanto, si applicheranno due prezzi unitari differenti e per ognuno di essi, in base alle caratteristiche rilevate, verrà applicato un differente coefficiente correttivo.

TERRENO AGRICOLO - 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 ragguglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere



nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

CORPO D1 – Terreno Agricolo - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 e quota parte delle particelle 427 e 576

Nello specifico per il Corpo D1 sono stati applicati i seguenti correttivi:

Conformazione del Lotto: 0,98
 Dimensione del Lotto: 1,30
 Giacitura: 1,00
 Esposizione: 1,00
 Accesso: 1,05
 Qualità del Terreno: 0,975
 Sistema vincolistico: 0,90
 Stato di manutenzione: 1,00
K=1,1738

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA – 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 ragguaglio complessivo nel detto incremento percentuale. Per cui si ha che 1,1738 è pari a - +17,38.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona agricola - Particelle 20 - 204 - 218 e l'area libera in zona agricola delle p.lle 424-427 e 576	43.982,08	€ 1,78	€ 78.068,19
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.068,19
Incremento al valore ordinario			13.568,25
Valore corpo			€ 91.636,44
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.636,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.636,44

TERRENO EDIFICABILE - 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 posti a base della Delibera della Giunta Comunale per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.C.I..

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 D2 – Terreno edificabile – Quota parte delle particelle 427 e 576

Nello specifico per il Corpo D2 sono stati applicati i seguenti correttivi:

Conformazione del Lotto: 1,00
 Dimensione del Lotto: 1,00



Giacitura: 1,00
 Ubicazione: 0,80
 Accesso: 1,00
 Coincidenza del limite catastale con il limite della ZTO : 0,90

K=0,64800

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA – 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 nel detto incremento percentuale. Per cui si ha che 0,64800 è pari a -35,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona edificabile - ZTO D5 - Quota parte p.lla 427 e 576	5.824,00	€ 50,00	€ 291.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 291.200,00
Detrazione al valore ordinario			102.502,40
Valore corpo			€ 188.697,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 188.697,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 188.697,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CORPO A - Fabbricato Residenziale con relativa area di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	300,12	€ 116.535,19	€ 116.535,19
CORPO B - Fabbricato Residenziale in corso di costruzione con relative pertinenze	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Depositi con annessa tettoia	272,09	€ 28.629,34	€ 28.629,34
CORPO C - Fabbricati pertinenziali connessi all'attività agricola	Fabbricati per attività agricole [D10]	390,11	€ 39.224,78	€ 39.224,78
CORPO D - Terreni - Particelle 20 - 204 - 218 - 424 - 427 e 576	D1 – Terreni agricoli D2 – Terreni edificabili	43.982,08 5.824,00	€ 91.636,44 188.697,60	€ 91.636,44 188.697,60

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 ² :	€ 85.624,00

² All'interno delle Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono stati inseriti anche i costi per la demolizione dei manufatti abusivi e non sanabili e i relativi costi di smaltimento dei materiali di risulta.



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:

€ 379.099,36



Beni in San Nicola Manfredi (BN)
Località Ritondelli
 Via Bosco

Lotto: 002 - TERRENI IN ZONA COLLINA-RE IN SAN NICOLA MANFREDI (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 - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403.

Terreno agricolo sito in Località Ritondelli, Via Bosco

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Sannio (BN) -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	73	AA	SEMIN. IRRIG - 01	55 59	87,57	40,19
			AB	SEMIN. ARBOR - 03	03 78	1,95	1,56
			AC	PASCOLO ARB - U	02 63	0,24	0,24

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BN0368000 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 22937.1/2011).

Confini: Il mappale 73, di forma molto irregolare, confina a Nord-Ovest per quota parte con la particella 72 e per la rimanente quota parte con un fosso iemale che confluisce a valle nel Vallone Pietrabianca, a Nord con la particella 76; a Est e a Nord-Est con il mappale 74; a Sud con il mappale 79; A Sud-Ovest con il Vallone Pietrabianca; a Ovest per quota parte con la particella 72 e per la rimanente quota parte con la Strada comunale Bosco.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	74	AA	SEMIN. IRRIG - 01	39 98	62,98	28,91
			AB	SEMIN ARBOR - 05	23 02	3,57	8,32

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BN0368001 in atti dal



14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N.262 (n. 22938.1/2011).

Confini: Il mappale 74, di forma molto irregolare, confina a Nord con i mappali 76 e 249; a Nord-Est confina con il mappale 248; a Sud e a Sud-Est confina con i mappali 80 e 250; a Ovest per la maggior quota parte con il mappale 73 e in minima parte con il mappale 75.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	75	-	SEMINATIVO - 02	00 17	0,14	0,07

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 02/06/2020 Pratica n. BN0072176 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N. 262 (n. 22353.1/2020).

Confini: Il mappale 75, ex fabbricato rurale diruto di piccolissima superficie, confina a Nord-Est, Sud-Est e a Sud-Ovest con il mappale 74; a Nord-Ovest confina con il mappale 73.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	76	AA	SEMINATIVO - 05	36 22	4,68	8,42
			AB	PASCOLO ARB - U	38 28	3,56	3,56

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. BN0100909 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N. 262 (n. 8454.1/2016)

Confini: Il mappale 76 confina a Nord e a Nord-Ovest con un fosso iemale che confluisce nel Vallone Pietrabianca; a Est confina con il mappale 78; a Sud-Ovest con i mappale 248, 249 e 74; A Sud-Est per una piccolissima parte confina con il mappale 73.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	78	AA	SEMINATIVO - 02	31 09	25,69	13,65
			AB	PASCOLO ARB - U	03 81	0,35	0,35

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. BN0100910 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL .10.2006 N.262 (n. 8455.1/2016).

Confini: Il mappale 78, di forma piuttosto regolare, confina a Nord con il mappale 204, ricadente nel tenimento del Comune di San Giorgio del Sannio; a Est confina con la particelle 20, ricadente nel tenimento del Comune di San Giorgio del Sannio; a Sud confina con il mappale 81e a Ovest con il mappale 76.

Identificato al catasto Terreni:



COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	79	-	SEMIN ARBOR - 03	33 50	17,30	13,84

Derivante da: Impianto meccanografico del 16/06/1976

Confini: Il mappale 79 confina a Nord-Ovest con il mappale 73; a Nord-Est con il mappale 250; a Sud con il mappale 82 e a Ovest con il Vallone Pietrabanca.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	80		SEMIN ARBOR - 03	15 60	8,06	6,45

Derivante da: Impianto meccanografico del 16/06/1976

Confini: Il mappale 80 confina a Nord con i mappali 74 e 248; a Est confina con il mappale 81; a Sud per la maggior quota parte con il mappale 250 e per la rimanete parte con il mappale 251; a Sud-Ovest confina con la particella 250 e a Nord-Est con il mappale 74.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	81		SEMIN ARBOR - 03	15 60	8,06	6,45

Derivante da: Impianto meccanografico del 16/06/1976

Confini: Il mappale 81, di forma piuttosto regolare, confina a Nord con il mappale 78; a Est con il mappale 20 ricadente nel tenimento del Comune di San Giorgio del Sannio; a Sud con il mappale 251 e a Ovest con il mappale 80.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	82	AA	SEMINATIVO - 03	28 14	14,53	11,63
			AB	PASCOLO - 01	04 76	0,42	0,22

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. BN0100911 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N. 262 (n. 8456.1/2016).

Confini: Il mappale 82 confina a Nord con le particelle 79 e 250; a Est con la particella 83; a Sud con la particella 87 e a Ovest con il Vallone Pietrabanca.



Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	83	AA	ULIVETO - 01	02 08	0,70	0,64
			AB	PASCOLO ARB - U	22 92	2,13	2,13

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 15/05/2013 Pratica n. BN0176629 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 14917.1/2013)

Confini: Il mappale 83, di forma piuttosto regolare, confina a Nord con il mappale 250; a Est con il mappale 85; a Sud con il mappale 88 e a Ovest con il mappale 82. Il mappale al suo interno include la particella 84 non oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	85	-	UIVETO - 01	26 90	9,03	8,34

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. BN0368002 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N.262 (n. 22939.1/2011)

Confini: Il mappale 85, di forma piuttosto regolare, confina a Nord con il mappale 250; a Est con il mappale 86; a Sud con il mappale 88 e a Ovest con il mappale 83.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	106		PASCOLO ARB - U	11 10	1,03	1,03

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. BN0340994 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N.262 (n. 16471.1/2010)

Confini: il mappale 106 confina a Nord-Est, a Est e a Sud-Est con il Vallone Pietrabianca; a Sud con la particella 597; a Ovest con la Strada comunale Bosco.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	248		SEMINATIOVO - 05	09 60	1,24	2,23

Derivante da: Impianto meccanografico del 16/06/1976



Confini: Il mappale 248, di forma irregolare, confina a Nord-Est con la particella 76; a Sud con la particella 80 e a Sud-Ovest con la particella 74.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	249		SEMINATIOVO - 05	03 80	0,49	0,88

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/07/2016 Pratica n. BN0100913 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL .10.2006 N. 262 (n. 8458.1/2016)

Confini: Il mappale 249, di forma irregolare, confina a Nord-Est con la particella 76; a Sud-Est e a Sud-Ovest con la particella 74.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	250		SEMIN ARBOR - 04	61 70	19,12	23,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 16/06/1976

Confini: Il mappale 2509 confina a Nord con le particelle 74 e 80; a Est con la particella 251; a Sud con le particelle 82, 83 e 85e a Ovest con la particella 79.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	251		SEMINATIOVO - 04	18 30	4,73	5,67

Derivante da: Impianto meccanografico del 16/06/1976

Confini: Il mappale 251 confina a Nord con le particelle 80 e 81; a Est con la particella 20 ricadente nel tenimento del Comune di San Giorgio del Sannio; a Sud con la particella 86 e a Ovest con la particella 250.

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	403	AA	SEMIN ARBOR - 03	01 68	0,87	0,69
			AB	PASCOLO ARB - U	00 32	0,03	0,03

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2015 Pratica n. BN0115858 in atti dal



17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.10.2006 N.262 (n. 5443.1/2015)

Confini: Il mappale 403, di forma piuttosto irregolare, confina a Nord-Ovest con la particella 402; a Est confina con la Strada comunale Bosco; a Sud-Ovest e a Ovest con il Vallone Pietra-bianca.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune irregolarità è stata riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note:

Il mappale 75 nel primo estratto di mappa prodotto era rappresentato come fabbricato ma nella relativa visura risultava censito come terreno di mq 17,00. Alla data dell'impianto meccanografico (16/06/1976) tale area era occupata da fabbricato rurale di pari superficie e poi con variazione di ufficio del 19/05/2017 l'area ha assunto la qualifica di Area di fabbricato demolito. L'attuale qualità catastale deriva da Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 02/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0255305 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5820.2020.0000462). La scrivente ha proceduto a richiedere la correzione della mappa eliminando la campitura utilizzata per i fabbricati riportata erroneamente sulla detta area.

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91.

agricolo sito in frazione: Località Ritondelli, Via Bosco

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	90	-	PASCOLO ARB - U	44 10	4,10	4,10

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. BN0340992 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16469.1/2010).

Confini: Il mappale 90 confina a Nord con la particella 88; a Est con la particella 32 ricadente nel tenimento del Comune di San Giorgio del Sannio; a Sud con la particella 91 e a Ovest con la particella 252.



Identificato al catasto Terreni:

COMUNE	Foglio	P.LLA	Parz.	Qualità Classe	Superficie Ha ha are ca	R.D. (€)	R.A. (€)
SAN NICOLA MANFREDI	12	91	AA	SEMINATIVO - 05	12 72	1,64	2,96
			AB	PASCOLO ARB - U	58 28	5,42	5,42

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/12/2010 Pratica n. BN0340993 in atti dal 10/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16470.1/2010)

Confini: Il mappale 91 confina a Nord con la particella 90; a Est con la particella 32 ricadente nel tenimento del Comune di San Giorgio del Sannio; a Sud con la particella con la particella 524 ricadente nel tenimento del Comune di San Giorgio del Sannio e a Ovest con la particella 252.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alcune irregolarità è stata riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui ricadono le unità immobiliari in argomento è posizionata in area periferica del Comune di San Nicola Manfredi (BN), a confine con il tenimento del Comune di San Giorgio del Sannio, a circa 2,8 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.

Servizi offerti dalla zona:

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento e San Giorgio del Sannio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Chiesa di San Nicola.

Principali collegamenti pubblici: Raccordo di Benevento 2,6 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Terreno agricolo sito in San Nicola Manfredi (BN), Via Bosco

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Terreno agricolo sito in San Nicola Manfredi (BN), Via Bosco

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana del Sannio - Calvi - S.C.R.L. contro [redacted] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notar Delli Veneri Luigi Michele in data 14/09/1993 ai nn. 35454; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 15/09/1993 ai nn. 8211/568; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: € 150.000.000;

Note: L'iscrizione di ipoteca gravava sui terreni distinti in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi - F. 12 particelle 73, 74, 75, 76, 79, 81, 90, 91, 106, 248, 249, 250, 251 e 403. Detta iscrizione di ipoteca non è stata rinnovata.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Banca di Credito Cooperativo del Sannio-Calvi - S.C.R.L. contro [redacted] derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notar Delli Veneri Luigi Michele in data 08/03/1999 ai nn. 44455; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 10/03/1999 ai nn. 2367/216; Importo ipoteca: L. 712.000.000; Importo capitale: L. 370.000.000.

Note: L'iscrizione di ipoteca grava sui terreni distinti in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi - F. 12 particelle 73, 74, 75, 76, 79, 81, 90, 91, 106, 248, 249, 250, 251 e 403.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro [redacted] [redacted]; Derivante da: garanzia di finanziamento; A rogito di Notar Francesco Iazeolla in data 10/03/2006 ai nn. 77275; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 16/03/2006 ai nn. 4119/1073; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: L. 72.000,00.

Note: L'iscrizione di ipoteca grava sul terreno distinto in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi - F. 12 particella 78.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] [redacted] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notar Francesco Iazeolla in data 26/05/2008 ai nn. 82496/14151; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 29/05/2008 ai nn. 6545/882.

Note: L'iscrizione di ipoteca grava sui terreni censiti in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi al F. 12 particelle 73, 74, 75, 76,78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 88, 89, 90, 91,106,248, 249, 250, 251.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di Fondo Patrimoniale; A rogito di Notar Ambrogio Romano in data 14/04/2011 ai nn. 38499; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 22/04/2011 ai nn. 4603/3373. La costituzione del Fondo patrimoniale è a favore e contro [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted]



[redacted] Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 11/10/2013 ai nn. /8387. Il predetto Pignoramento grava sui terreni censiti in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi F.12 particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 88, 89, 106, 248, 249, 250, 251 E 403 e 90 e 91 e sui terreni censiti in Catasto nel Comune di San Giorgio del Sannio al F. 17 p.lle 20 e 218.

DA INFORMAZIONI DESUNTE DALLA CHECK LIST DEPOSITATA DAL CUSTODE GIUDIZIARIO, LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 206/2013 R.G.E., INCARDINATA IN FORZA DELLA TRASCRIZIONE IN OGGETTO, È STATA ESTINTA IN DATA 20 FEBBRAIO 2014.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] rivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Benevento in data 30/05/2014 ai nn. 5412/4480; Il predetto Pignoramento grava sui terreni di piena proprietà di [redacted]

Dati precedenti relativi al corpo A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di Cassa Rurale ed artigiana del Sannio - Calvi - S.C.R.L. contro [redacted] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notar Delli Veneri Luigi Michele in data 14/09/1993 ai nn. 35454; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 15/09/1993 ai nn. 8211/568; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: € 150.000.000.

Note: L'iscrizione di ipoteca gravava sui terreni distinti in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi - F. 12 particelle 73, 74, 75, 76, 79, 81, 90, 91, 106, 248, 249, 250, 251 e 403. Detta iscrizione di ipoteca non è stata rinnovata.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa Rurale ed Artigiana Banca di Credito Cooperativo del Sannio - Calvi - S.C.R.L. contro [redacted] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notar Delli Veneri Luigi Michele in data 08/03/1999 ai nn. 44455; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 10/03/1999 ai nn. 2367/216; Importo ipoteca: L. 712.000.000; Importo capitale: L. 370.000.000.

Note: L'iscrizione di ipoteca grava sui terreni distinti in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi - F. 12 particelle 73, 74, 75, 76, 79, 81, 90, 91, 106, 248, 249, 250, 251 e 403.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [redacted] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notar Francesco lazeolla in data 26/05/2008 ai nn. 82496/14151; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 29/05/2008 ai nn. 6545/882.

Note: L'iscrizione di ipoteca grava sui terreni censiti in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi al F. 12 particelle 73, 74, 75, 76,78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 88, 89, 90, 91,106,248, 249, 250, 251.



- Altra limitazione:

Descrizione onere: Costituzione di Fondo Patrimoniale; A rogito di Notar Ambrogio Romano in data 14/04/2011 ai nn. 38499; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 22/04/2011 ai nn. 4603/3373; La costituzione del Fondo patrimoniale è a favore e contro [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto la Conservatoriadei Registri immobiliari di Benevento in data 11/10/2013 ai nn. /8387.

Il predetto Pignoramento grava sui terreni censiti in Catasto del Comune di San Nicola Manfredi F.12 particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 88, 89, 106, 248, 249, 250, 251 E 403 e 90 e 91 e sui terreni censiti in Catasto nel Comune di San Giorgio del Sannio al F. 17 p.lle 20 e 218. DA INFORMAZIONI DESUNTE DALLA CHECK LIST DEPOSITATA DAL CUSTODE GIUDIZIARIO, LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 206/2013 R.G.E., INCARDINATA IN FORZA DELLA TRASCRIZIONE IN OGGETTO, È STATA ESTINTA IN DATA 20 FEBBRAIO 2014.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di Banca della Nuova Terra S.P.A. contro [REDACTED]
rivante da: Pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Benevento in data 30/05/2014 ai nn. 5412/4480; Il predetto Pignoramento grava sui terreni di piena proprietà di [REDACTED]

Dati precedenti relativi al corpo B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

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

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Terreno agricolo sito in San Nicola Manfredi (BN), Via Bosco

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

Terreno agricolo sito in San Nicola Manfredi (BN), Via Bosco

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non pertinente
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili censiti in Catasto al F. 12 p.lle 79, 81, 106, 250 e 251 sono pervenuti in capo all'esecutato: [redacted] dal 04/11/2011 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco lazeolla, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338, da [redacted] [redacted] erano pervenuti con atto di compravendita per Notar Luigi Michele Delli Veneri del 31 ottobre 1986, trascritto l'8 novembre 1986 al n. 8853 di Reg. Part..

Gli immobili censiti in Catasto al F. 12 p.lle 73,74, 75, 76, 90, 91, 248, 249 e 403 sono pervenuti in capo all'esecutato: [redacted] dal 04/11/2011 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco lazeolla, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338, [redacted] A [redacted] erano pervenuti con atto di compravendita per Notar Luigi Michele Delli Veneri del 10 luglio 1987, ai nn. 24341; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 23/07/1987, ai nn. 6345/5442.

L'immobile censito in Catasto al F. 12 p.la 80 è pervenuto in capo all'esecutato: [redacted] [redacted] dal 04/11/2011 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco lazeolla, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338, da [redacted] [redacted] (in regime di comunione legale con [redacted]) pervenuto con atto di compravendita per Notar Giovanni Barricelli del 16 giugno 1989, Rep. 187012; trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Benevento il 15 luglio 1989 ai NN. 6981 R.G. e 6014 di Reg. Part..

L'immobile censito in Catasto al F. 12 p.la 78 è pervenuto in capo all'esecutato: [redacted] [redacted] dal 04/11/2011 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco lazeolla, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338, da [redacted] [redacted] erano pervenuti con atto di compravendita per Notar Francesco lazeolla del 4 febbraio 2006, Rep. 76770; trascritto il 27 febbraio 2006 al n. 3062 R.G. e n. 1786 di Reg. Part., da [redacted] [redacted] Ai danti causa erano pervenuti per successione in morte di [redacted] [redacted] (denuncia di successione presentata a Livorno il 3 maggio 1991 al n. 71 vol. 691, trascritta il 17 maggio 1993 al n. 3980 di Reg. Part.). Al [redacted] erano pervenuti con atto di donazione per Notar Luigi Michele Delli Veneri del 28 aprile 1982, Rep. 15867, trascritto il 17 maggio 1982 al n. 4380



R.G. e al n. 3966 di Reg. Part..

Gli immobili censiti in Catasto al F. 12 p.lle 82 e 83 sono pervenuti in capo all'esecutato: []

[] dal 04/11/2011 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco Iazeolla, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338, da []

A [] (in regime di comunione legale con [] erano pervenuti con atto di compravendita per Notar Francesco Iazeolla del 27 maggio 2005, Rep. 72807; trascritto il 27 giugno 2005 ai numeri 10190 R.G. e 5872 di Reg. Part. da []

[] quale erano pervenuti per successione testamentaria apertasi in morte di [] 1998 (denuncia di successione n. 28 vol. 608, trascritta il 21 agosto 2001 al n. 7787 di Reg. Part.).

Al [] erano pervenuti con atto di donazione per Notar Francesco Saverio De Nisco del 29 giugno 1959, trascritto il 2 luglio 1959 ai numeri 5865 R.G. e 5258 di Reg. Part..

L'immobile censito in Catasto al F. 12 p.lla 85 è pervenuto in capo all'esecutato []

[] dal 04/11/2011 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Francesco Iazeolla, in data 04/11/2011, ai nn. 88213/18222; trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 19/12/2011, ai nn. 13320/10338, da []

[] era pervenuto con atto di compravendita per Notar Luigi Michele Delli Veneri del 12 marzo 2007 (Rep. n. 60100), trascritto il 29 marzo 2007 ai numeri 4632 R.G. e 2664 di Reg. Part., []

[] ai quali era pervenuto in parte (quota di 1/3) per successione apertasi in morte del padre [] nato a San Giorgio del Sannio il 12 aprile 1914 e deceduto l'11 marzo 2006 (denuncia di successione n. 9 vol. 759 del 16 giugno 2006) ed in parte (quota di 2/3) per successione apertasi in morte della madre []

[] denuncia di successione n. 100 vol. 758 del 14 giugno 2006) (successioni non trascritte). Alla signora []

di divisione per Notar Luigi Michele Delli Veneri del 25 ottobre 1999, trascritto il 17 novembre 1999 ai numeri 11475 R.G. e 9349 di Reg. Part., conseguente a successione apertasi in morte di []

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinente, in quanto terreni agricoli

7.1 Conformità edilizia:

Non pertinente, in quanto terreni agricoli

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 2 del 20/05/2020
Zona omogenea:	Zona "EO" AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREE A BASSA E MEDIA COMPATIBILITA'), per l'intera superficie censuaria. In fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co. 1, lett. C), Dlgs n
Norme tecniche di attuazione:	PUC - NORMATIVA GENERALE PER TUTTE LE ZONE - ART. 33 - Zona "EO" AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREE A BASSA E MEDIA COMPATIBILITA');
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 Residenze If: Aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq; per le aree seminative e a frutteto: 0,03 mc/mq; per aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti: 0,05 mc/mq; Per le pert
Rapporto di copertura:	Per gli allevamenti zootecnici: 0,05
Altezza massima ammessa:	m 6,00
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 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 2 del 20/05/2020
Zona omogenea:	Zona "EO" AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREE A BASSA E MEDIA



	COMPATIBILITA'), per l'intera superficie censuaria. In fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co. 1, lett. C), Dlgs n
Norme tecniche di attuazione:	PUC - NORMATIVA GENERALE PER TUTTE LE ZONE - ART. 33 - Zona "EO" AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREE A BASSA E MEDIA COMPATIBILITA');
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 Residenze If: Aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq; per le aree seminative e a frutteto: 0,03 mc/mq; per aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti: 0,05 mc/mq; Per le pert
Rapporto di copertura:	Per gli allevamenti zootecnici: 0,05
Altezza massima ammessa:	m 6,00
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 allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di cui al Corpo A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

Il fondo in questione è sito in agro del Comune di San Nicola Manfredi (BN) alla Località Ritondelli a circa 2,8 km dal centro urbano. E' composto da diciassette particelle catastali confinanti tra di loro. L'intero fondo è censito in Catasto al Foglio 12 p.lle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403.

L'intero fondo, costituito dalle su elencate particelle ha una conformazione irregolare. Prospettandosi come un unico fondo ha accesso diretto dalla viabilità pubblica; si sviluppa, infatti, lungo la strada comunale Bosco, sulla quale prospetta con il lato Ovest. Il fondo nell'insieme ha una consistenza catastale complessiva di mq 50.637,00 di cui:

- mq 6.200,00 censiti con il mappale 73;
- mq 6.300,00 censiti con il mappale 74;
- mq 17,00 censiti con il mappale 75;



- mq 7.450,00 censiti con il mappale 76;
- mq 3.490,00 censiti con il mappale 78;
- mq 3.350,00 censiti con il mappale 79;
- mq 3.140,00 censiti con il mappale 80;
- mq 1.560,00 censiti con il mappale 81;
- mq 3.290,00 censiti con il mappale 82;
- mq 2.500,00 censiti con il mappale 83;
- mq 2.690,00 censiti con il mappale 85;
- mq 1.110,00 censiti con il mappale 106
- mq 960,00 censiti con il mappale 248;
- mq 380,00 censiti con il mappale 249
- mq 6.170,00 censiti con il mappale 250
- mq 1.830,00 censiti con il mappale 251
- mq 200,00 censiti con il mappale 403

Sotto il profilo urbanistico le aree in questione per effetto del P.U.C. vigente ricadono in Zona "EO" AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREE A BASSA E MEDIA COMPATIBILITA'), per l'intera superficie censuaria.

In fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co. 1, lett. C), Dlgs n. 42 del 22/01/04 (ex L. 431/85) m 150. Solo il mappale 403 nel vigente PUC ricade:

- in Zona "EO" AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREE A BASSA E MEDIA COMPATIBILITA'), per mq 170 (85,23% Sup. Cens.);
- in zona "ET" AGRICOLA DI TUTELA, per mq 30 (14,77% Sup. Cens.)

La qualità del terreno risulta discreta. Il fondo ha giacitura molto acclive con esposizione a Ovest. Il fondo non ha confini ben definiti su tutti i lati; a Nord confina con un canale che sfocia nel Vallone Pietrabianca, a Ovest per quota parte con la strada comunale Bosco e per la rimanente quota parte con il Vallone Pietrabianca; i rimanenti lati non presentano confini ben definiti.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risultava per la maggior quota parte coltivato a girasoli, una particella coltivata a uliveto e una particella boscata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Cod. Fiscale

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50.637,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Molto acclive

Sistemazioni agrarie Il terreno si presenta molto acclive e allo stato naturale. Le superfici e versanti hanno pendenze uniformi che si alternano ad aree scoscese

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee SI - Piante annuali - Girasoli - Per la maggiore estensione)

Colture arboree ULIVETO

Selvicolture Piccola quota parte

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La maggior quota parte del fondo si presentava coltivato a Girasoli, in minima parte destinato ad uliveto e in stato di abbandono.



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 - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 E 403	superf. esterna lorda	50.637,00	1,00	50.637,00
		50.637,00		50.637,00

DESCRIZIONE**Terreno agricolo di cui al Corpo B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91**

Il fondo in questione è sito in agro del Comune di San Nicola Manfredi (BN) alla Località Ritondelli. E' composto da due particelle catastali confinanti tra di loro. L'intero fondo è censito in Catasto al Foglio 12 p.lle 90 e 91.

L'intero fondo, costituito dalle su elencate particelle ha una conformazione irregolare. Si presenta come fondo intercluso accessibile solo tramite istituzione di servitù di passaggio.

Il fondo nell'insieme ha una consistenza catastale complessiva di mq 11.510,00 di cui:

- mq 4.410,00 censiti con il mappale 90;
- mq 7.100,00 censiti con il mappale 91

Sotto il profilo urbanistico le aree in questione per effetto del P.U.C. vigente ricadono in Zona "EO" AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREE A BASSA E MEDIA COMPATIBILITA'), per l'intera superficie censuaria.

In fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co. 1, lett. C), Dlgs n. 42 del 22/01/04 (ex L. 431/85) m 150. La qualità del terreno risulta discreta. Il fondo ha giacitura da molto acclive a scoscesa con esposizione a Ovest. Il fondo non ha confini ben definiti su tutti i lati.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo risultava incolto e invaso da sterpaglie e vegetazione spontanea.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.510,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Da molto acclive a scosceso

Sistemazioni agrarie Il terreno si presenta molto acclive e allo stato naturale. Le superfici e versanti hanno pendenze uniformi che si alternano ad aree scoscese

Sistemi irrigui presenti NO

Selvicolture Si

Stato di manutenzione generale: Non coltivato

Condizioni generali dell'immobile: La maggior quota parte del fondo si presentava non coltivato e in stato di abbandono.



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 - Particelle 90 e 91	superf. esterna lorda	11.510,00	1,00	11.510,00
		11.510,00		11.510,00

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 2022.

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 Nicola Manfredi (BN);



Per i terreni: Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590 - Giunta Regionale della Campania - Decreto Dirigenziale N. 139 del 07/03/2022:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/Ha): Zona n. 3 - Comune di San Nicola Manfredi (BN) - Tipo di coltura - Parte Collinare:

- Seminativo: 14.153,50
- Seminativo irriguo: 21.132,64
- Seminativo arborato: 17.618,66
- Oliveto: 14.153,50

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 ragguglio 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 - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403

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

Conformazione del Lotto: 0,98
 Dimensione del Lotto: 1,25
 Giacitura: 0,97
 Esposizione: 1,05
 Accesso: 1,00
 Qualità del Terreno: 0,95
 Servitù passive: 0,95
 Sistema vincolistico: 0,90
 Stato di manutenzione: 1,00
K=1,0134

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 1,0134 nella detta maggiorazione percentuale. Per cui si ha che 1,0134 è pari a +1,34.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona agricola - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 E 403	50.637,00	€ 1,58	€ 80.006,46
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.006,46
Incremento al valore ordinario			€ 1.072,09
Valore corpo			€ 81.078,55



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 81.078,55
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.078,55

Corpo B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91. agricolo

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

Conformazione del Lotto: 0,98
 Dimensione del Lotto: 1,10
 Giacitura: 0,90
 Esposizione: 1,05
 Accesso: 0,80
 Qualità del Terreno: 0,95
 Sistema vincolistico: 0,90
 Stato di manutenzione: 0,90
K=0,6271

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 0,6271 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,6271 è pari a -37,2882.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona agricola - Particelle 90 e 91	11.510,00	€ 1,21	€ 13.927,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.927,10
Detrazione al valore ordinario			€ 5.193,16
Valore corpo			€ 8.733,94
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.733,94
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.733,94

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo - Particelle 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 106, 248, 249, 250, 251 e 403	Terreno agricolo	50.637,00	€ 81.078,55	€ 81.078,55
B - Terreno agricolo - Particelle 90 e 91	Terreno agricolo	11.510,00	€ 8.733,94	€ 8.733,94

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



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.812,49**

Data generazione:
20-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Carmen Caretti

