

# Composizione dei Lotti come richiesto dal Creditore Procedente VALORE BENI STIMATI PER INTERO

## Tribunale di Benevento PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### Creditore Procedente:

**ORGANA SPV S.R.L.** VIA V. ALFIERI 1 - 31015 - CONEGLIANO (TV) Rea:  
432508 Partita IVA: 05277610266 Pec: [organa.spv@pec.spv-services.eu](mailto:organa.spv@pec.spv-services.eu) Avv  
Costituito Avv De Simone Corso Umberto I, 22 c.a.p. 80138 Napoli

### Debitore Esecutato:

res. Via c.da Casaldanni  
n. 2 c.a.p. 82020 Circello Bn cod. fisc.

N° Gen. Rep. **241/2018**

Ordinanza quesiti come da comunicazione di incarico autorizzativo di nomina  
ctu depositato in data 11/03/2024 e successiva autorizzazione del 13 03/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. *Rosario Molino***

**OGGETTO: Integrazione & riepilogo valore stimato per intero**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

- 1 Fabbricato;
- 2 Fabbricati e terreno;
- 3 Terreno;
- 4 Terreno;
- 5 Terreno;
- 6 Terreno;

**Esperto alla stima:** Perito industriale Angelo Russo  
**Codice fiscale:** RSSNGL61P28A783T  
**Email:** [m.tretola@edicomsrl.it](mailto:m.tretola@edicomsrl.it)  
**Pec:** [ctangelorusso@legalmail.it](mailto:ctangelorusso@legalmail.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Contrada Casaldianni - Circello (BN) - 82020

#### \*Lotto 1 (nuovo lotto): fabbricato

**Corpo 1: foglio 42 - p.lla 198 – CAPANNONE AVICOLO**

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni; , nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9; foglio 42, particella 198, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria D10, rendita € 7192,00

#### \*Lotto 2 (nuovo lotto): fabbricati e terreno

**Corpo 1: foglio 42 - p.lla 158 sub 2 - STALLA**

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 158, subalterno 2, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria C/6, classe 1, consistenza 227, rendita € 234,47

**Corpo 2: foglio 42 - p.lla 158 sub 3 - TETTOIA**

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 158, subalterno 3, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria C/7, classe 1, consistenza 122, rendita € 61,12

**Corpo 3: foglio 42 - p.lla 158 sub 4 - DEPOSITO**

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il , C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 158, subalterno 4, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria C/2, classe 2, consistenza 40, rendita € 53,71

**Corpo 4: foglio 42 - p.lla 158 sub 6 - DEPOSITO****Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per  
222/1000; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il , C.F.  
- Proprietà per 222/1000; , nata a San Giuliano di  
Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 158,  
subalterno 6, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria C/2,  
classe 1, consistenza 119, rendita € 135,21

**Corpo 5: foglio 42 - p.lla 158 sub 7 – LOCALE VENDITA****Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per  
222/1000; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il , C.F.  
- Proprietà per 222/1000; , nata a San Giuliano di  
Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 158,  
subalterno 7, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria C/1,  
classe 4, consistenza 52, rendita € 539,8

**Corpo 6: foglio 42 - p.lla 192 - ABITAZIONE****Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per  
222/1000; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il , C.F.  
- Proprietà per 222/1000; , nata a San Giuliano di  
Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 192, indirizzo  
CONTRADA CASALDIANNI, piano T-1, comune CIRCELLO, categoria A/3, classe 1, consistenza  
8,5, superficie 284, rendita € 438,99

**Corpo 7: foglio 42 - p.lla 190 – FABBRICATO COLLABENTE****Categoria:** Fabbricato [X]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per  
222/1000; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il , C.F.  
- Proprietà per 222/1000; , nata a San Giuliano di  
Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 190,  
indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria F/2

**Corpo 8: foglio 42 - p.lla 191 – FABBRICATO COLLABENTE****Categoria:** Fabbricato [X]

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per  
222/1000; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il , C.F.  
- Proprietà per 222/1000; , nata a San Giuliano di  
Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 191,  
indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria F/2

**Corpo 9: foglio 42 - p.lla 156 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 156, qualità SEMINATIVO, classe 2,  
superficie catastale 11.055, reddito dominicale: € 31,40, reddito agrario: € 39,97,

**\* Lotto 3 (nuovo lotto): - terreno****Corpo 1: foglio 42 - p.lla 25 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 7/9 in  
regime di separazione dei beni;, sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 25, qualità  
SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 1,22, reddito agrario: €  
1,67,

**Corpo 2: foglio 42 - p.lla 31 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 7/9 in  
regime di separazione dei beni;, sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 31, qualità  
ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2.960, reddito dominicale: € 4,05, reddito agrario: €  
6,69,

**Corpo 3: foglio 42 - p.lla 140 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 7/9 in  
regime di separazione dei beni;, sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 140, qualità  
SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2.230, reddito dominicale: € 5,17, reddito agrario:  
€ 6,38,

**\* Lotto 4 (nuovo lotto): - terreno****Corpo 1: foglio 42 - p.lla 34 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 34, qualità ULIVETO, classe 2,  
superficie catastale 2.590, reddito dominicale: € 2,48, reddito agrario: € 4,87,

**Corpo 2: foglio 42 - p.lla 68 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
 per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 68, qualità PASCOLO, classe 2,  
 superficie catastale 2.830, reddito dominicale: € 1.46, reddito agrario: € 0.73,

**Corpo 3: foglio 42 - p.lla 79 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
 per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 79, qualità SEMINATIVO, classe 3,  
 superficie catastale 3.580, reddito dominicale: € 5,87, reddito agrario: € 10,82,

**Corpo 4: foglio 42 - p.lla 81 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
 per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 81, qualità PASCOLO, classe 2,  
 superficie catastale 1.290, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,33,

**\* Lotto 5 (nuovo lotto): - terreno****Corpo 1: foglio 35 - p.lla 71 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
 per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 35, particella 71, qualità SEMINATIVO, classe 2,  
 superficie catastale 10.780, reddito dominicale: € 30,62, reddito agrario: € 38,97,

**Corpo 2: foglio 35 - p.lla 75 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
 , nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
 per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 35, particella 75, qualità SEMINATIVO, classe 2,  
 superficie catastale 19.770, reddito dominicale: € 56,16, reddito agrario: € 71,47,

**Corpo 2: foglio 41 - p.lla 17 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 41, particella 17, qualità SEMINATIVO, classe 5,  
superficie catastale 5.320, reddito dominicale: € 3,57, reddito agrario: € 12,36,

**Corpo 4: foglio 41 - p.lla 26 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 41, particella 26, qualità SEMINATIVO, classe 3,  
superficie catastale 4.490, reddito dominicale: € 8,12, reddito agrario: € 15,07,

**Corpo 5: foglio 41 - p.lla 108 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 41, particella 108, qualità PASCOLO, classe 4,  
superficie catastale 4.620, reddito dominicale: € 0,95, reddito agrario: € 0,48,

**Corpo 6: foglio 41 - p.lla 146 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 41, particella 146, qualità SEMINATIVO, classe 2,  
superficie catastale 5.000, reddito dominicale: € 14,20, reddito agrario: € 18,08,

**Corpo 7: foglio 41 - p.lla 28 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/9;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà  
per 3/9., sezione censuaria CIRCELLO foglio 41, particella 28, qualità PASCOLO, classe 4,  
superficie catastale 6.010, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,62,

**\* Lotto 6 (nuovo lotto): - terreno****Corpo 1: foglio 41 - p.lla 63 – TERRENO AGRICOLO****Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/20;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/20;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/20; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. -  
Proprietà per 14/20., sezione censuaria CIRCELLO foglio 41, particella 63, qualità PASCOLO  
ARB, classe 2, superficie catastale 3.150, reddito dominicale: € 31,40, reddito agrario: € 39,97,

#### **Corpo 2: foglio 41 - p.lla 64 – TERRENO AGRICOLO**

**Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/20;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/20;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/20; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. -  
Proprietà per 14/20., sezione censuaria CIRCELLO foglio 42, particella 64, qualità PASCOLO  
ARB, classe 2, superficie catastale 1.580, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario: € 0,16,

#### **Corpo 3: foglio 41 - p.lla 120 – TERRENO AGRICOLO**

**Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/20;  
, nato a Benevento il , C.F. - Proprietà per 2/20;  
, nata a Circello il , C.F. - Proprietà per  
2/20; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F. -  
Proprietà per 14/20., sezione censuaria CIRCELLO foglio 41, particella 120, qualità PASCOLO  
ARB, classe 2, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01,

#### **Corpo 4: foglio 41 - p.lla 79 – TERRENO AGRICOLO**

**Categoria:** terreno agricolo

, nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/20;  
, nata a San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per  
14/20; , nato a Circello il , C.F. - Proprietà  
per 4/20 in regime di separazione dei beni., sezione censuaria CIRCELLO foglio 41, particella  
79, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 70.750, reddito dominicale: € 47,50,  
reddito agrario: € 164,43,

## **2. Stato di possesso**

**Bene:** Contrada Casaldianni - Circello (BN) - 82020

**Lotto 1 - FABBRICATO**

**Corpo 1:** foglio 42 - p.lla 198 – CAPANNONE AVICOLO

**Possesso:** Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data  
28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia  
contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Lotto 2 – FABBRICATI e TERRENO**

**Corpo 1:** foglio 42 - p.lla 158 sub 2 - STALLA

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 2:** foglio 42 - p.lla 158 sub 3 - TETTOIA

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 3:** foglio 42 - p.lla 158 sub 4 - DEPOSITO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 4:** foglio 42 - p.lla 158 sub 6 - DEPOSITO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 5:** foglio 42 - p.lla 158 sub 7 – LOCALE VENDITA

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 6:** foglio 42 - p.lla 192 - ABITAZIONE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo 7:** foglio 42 – p.lla 190 – UNITA' COLLABENTE

**Possesso:** libero

**Corpo 8:** foglio 42 – p.lla 191 – UNITA' COLLABENTE

**Possesso:** libero

**Corpo 9:** foglio 42 - p.lla 156 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Lotto 3 - TERRENO**

**Corpo 1:** foglio 42 - p.lla 25 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 2:** foglio 42 - p.lla 31 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 3:** foglio 42 - p.lla 140 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

#### **Lotto 4 - TERRENO**

**Corpo 1:** foglio 42 - p.lla 34 TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 2:** foglio 42 - p.lla 68 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 3:** foglio 42 - p.lla 79 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 4:** foglio 42 - p.lla 81 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

#### **Lotto 5 - TERRENO**

**Corpo 1:** foglio 35 - p.lla 71 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 2:** foglio 35 - p.lla 75 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 3:** foglio 41 - p.lla 17 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016, scadenza 01/01/2031

**Corpo 4:** foglio 41 - p.lla 26 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 5:** foglio 41 - p.lla 108 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 6:** foglio 41 - p.IIa 146 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 7:** foglio 41 - p.IIa 28 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

### **Lotto 6 - TERRENO**

**Corpo 1:** foglio 41 - p.IIa 63 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 2:** foglio 41 - p.IIa 64 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 3:** foglio 41 - p.IIa 120 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Corpo 4:** foglio 41 - p.IIa 79 – TERRENO AGRICOLO

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016 Registrato all' AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

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

**Bene:** Contrada Casaldianni - Circello (BN) - 82020

**Lotto 1**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto 2**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto 3**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto 4**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto 5**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto 6**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Contrada Casaldianni - Circello (BN) - 82020

**Lotto 1**

**Creditori Iscritti:**

**Lotto 2**

**Creditori Iscritti:**

**Lotto 3**

**Creditori Iscritti:**

**Lotto 4**

**Creditori Iscritti:**

**Lotto 5**

**Creditori Iscritti:**

**Lotto 6**

**Creditori Iscritti:**

**5 Comproprietari**

**Beni:** Contrada Casaldianni - Circello (BN) - 82020

**Lotto 1**

foglio 42 - p.lla 198

Comproprietari: Nessuno

**Lotto 2**

foglio 42 - p.lla 158 sub 2 – 158 sub 3 – 158 sub 4 – 158 sub 6 – 158 sub 7 – 192 – 190 – 191 - 156

Comproprietari: , ,

**Lotto 3**

foglio 42 - p.lla 25 – 31 - 140

Comproprietari: Nessuno

**Lotto 4**

foglio 42 - p.lla 34 – 68 – 79 – 81

Comproprietari: , ,

**Lotto 5**

foglio 35 - p.lla 71 – 75 – 17 – 26 – 108 – 146 - 28

Comproprietari: , ,

**Lotto 6**

foglio 41 - p.lla 63 – 64 – 120 - 79

Comproprietari: , ,

## 6. Misure Penali

**Bene:** Contrada Casaldianni - Circello (BN) - 82020

**Lotto 1**

**Misure Penali:** NO

**Lotto 2**

**Misure Penali:** NO

**Lotto 3**

**Misure Penali:** NO

**Lotto 4**

**Misure Penali:** NO

**Lotto 5**

**Misure Penali:** NO

**Lotto 6**

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Contrada Casaldianni - Circello (BN) - 82020

**Lotto 1**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto 2**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto 3**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto 4**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto 5**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto 6**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Contrada Casaldianni - Circello (BN) - 82020

**Lotto 1**

**Valore complessivo intero:** 543.780,00

**Lotto 2**

**Valore complessivo intero:** 360.807,75

**Lotto 3**

**Valore complessivo intero:** 8.249,01

**Lotto 4**

**Valore complessivo intero: 10.659,00**

**Lotto 5**

**Valore complessivo intero: 52.092,60**

**Lotto 6**

**Valore complessivo intero: 78.378,20**

Beni in **Circello (BN)**  
Località/Frazione  
Contrada Casaldianni

## **Lotto: 1 - capannone avicolo**

### **CORPO 1**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 198.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Casaldianni**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**9/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: di cui 7/9 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni; , nato a Circello il , C.F. - Proprietà per 2/9;,, foglio 42, particella 198, indirizzo

CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria D10, rendita € 7192,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 28/07/2016 PROTOCOLLO N. BN0055028

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale esistente.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona agricola del Comune di Circello. E' costituita da un capannone, sito al piano terra, adibito ad allevamento avicolo con annessi servizi e ufficio, oltre una corte esclusiva.

**Caratteristiche zona:** agricolaagricola

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
- <b>Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.  <b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 198

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
dal 08/09/2007 al 09/02/2015 . In forza di denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ PER 9/9 dal 09/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di atto di compravendita - a rogito di TOMMASO CARUSO, in data 09/02/2015, ai nn.

60583/19936.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC N.12 del 18/11/2014

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AVICOLO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N.08 DEL 18/11/2014

Intestazione:

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE UNICA

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AVICOLO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: SCIA IN VARIANTE PROT. N.13 DEL 02/10/2015

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AVICOLO

Oggetto: variante

Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.10 DEL 2016

Intestazione:

Tipo pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AVICOLO

Oggetto: nuova costruzione

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241 / 2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosieguo dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

particolari?	
Rapporto di copertura:	lc 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	20,00 H

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati per attività` agricole [D10]** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 198**

Immobile adibito all'allevamento avicolo ubicato su un unico piano. Composta da piccoli vani adibiti ad ufficio, w.c. e anticamera oltre al capannone adibito all'allevamento avicolo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**9/9 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: di cui 7/9 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.908,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. H max 4,40 mt.; H min 2,80 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **pannelli** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **vasistas** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Energia solare

tipologia: **pannelli fotoelettrici a fotocellule** utilizzazione:  
**elettricità** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile, si precisa che la destinazione d'uso da un punto di vista dei valori OMI, può essere considerata come capannone industriale. Per cui considerando il valore massimo si ha un valore pari a 285,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone avicolo	sup reale lorda	1.908,00	1,00	1.908,00
		<b>1.908,00</b>		<b>1.908,00</b>

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

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

La stima dell' immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell' Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la R1 microzona n. 0.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto e per i capannoni industriali in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 240,00 €/mq. ed un massimo di 285,00 €/mq...

## 8.3 Valutazione corpi:

### foglio 42 - p.IIa 198. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 543.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone avicolo	1.908,00	€ 285,00	€ 543.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 543.780,00
Valore corpo			€ 543.780,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 543.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 543.780,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 42 - p.IIa 198	Fabbricati per attività agricole [D10]	1.908,00	€ 543.780,00	€ 543.780,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 543.780,00

# Lotto: 2 – fabbricati e terreno

## CORPO 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 158 sub 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Casaldianni

#### **Quota e tipologia del diritto**

**222/1000** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F.

- Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il

, C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a

San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 158, subalterno 2, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria C/6, classe 1, consistenza 227, rendita € 234,47

Derivante da: VARIAZIONE DEL 17/09/2012 PRATICA N. BN0207350 IN ATTI DAL 17/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale esistente.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona Agricola del Comune di Circello. E' costituita da un immobile, sito al piano terra, adibito a stalla e fienile.

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

---

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<b>- Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.  <b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 158 sub 2

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ PER 334/1000 - \_\_\_\_\_ PER 222/1000 -  
\_\_\_\_\_ PER 222/1000 - \_\_\_\_\_ PER 222/1000 dal 08/09/2007 ad oggi  
(attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. N.46 DEL 1978  
Intestazione: \_\_\_\_\_ DEL 01/11/1933  
Tipo pratica: Concessione Edilizia

**Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO** **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** **R.G.E. 241/2018** redatta dal Per. Ind. *Angelo RUSSO*

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

Per lavori: COSTRUZIONE STALLA

Oggetto: nuova costruzione

### 7.1 Conformità edilizia:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H 20,00

#### Note sulla conformità:

Nessuna

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 158 sub 2**

Immobile adibito all'allevamento dei bovini ubicato su un unico piano. Composto dalla stalla e da vani adibiti a fienile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**222/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **276,00**

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

E' posto al piano: Terra  
ha un'altezza utile interna di circa m. H 3,00 mt.;  
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi  
di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di tufo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile, si precisa che la destinazione d'uso da un punto di vista dei valori OMI, può essere considerata come capannone industriale. Per cui considerando il valore medio tra € 240/mq. ed € 285/mq. si ha un valore pari a 260,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
stalla e fienile	sup reale lorda	276,00	1,00	276,00
		<b>276,00</b>		<b>276,00</b>

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la R1 microzona n. 0.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto e per i capannoni industriali in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 240,00 €/mq. ed un massimo di 285,00 €/mq...

## CORPO 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 158 sub 3.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Contrada Casaldianni

#### **Quota e tipologia del diritto**

**222/1000** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F.

- Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il

, C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a

San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 158, subalterno 3, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria C/7, classe 1, consistenza 122, rendita € 61,12

Derivante da: VARIAZIONE DEL 17/09/2012 PRATICA N. BN0207350 IN ATTI DAL 17/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale esistente.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona agricola del Comune di Circello. E' costituita da un immobile, sito al piano terra, adibito a tettoia.

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
- <b>Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.  <b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 158 sub 3

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ PER 334/1000 - \_\_\_\_\_ PER 222/1000 -  
\_\_\_\_\_ PER 222/1000 - \_\_\_\_\_ PER 222/1000 dal 08/09/2007 ad oggi  
(attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 Conformità edilizia:

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

### Tettoie chiuse o aperte [C7]

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **foglio 42 - p.IIa 158 sub 3**

Immobile adibito a tettoia per la conservazione di materiale ubicato su di un unico piano. Composto da un unico vano adibito a tettoia.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**222/1000** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. H max 4,00 mt.; H min. 2,90 mt.;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di tufo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile, si precisa che la destinazione d'uso da un punto di vista dei valori OMI, può essere considerata come capannone tipico. Per cui considerando il valore medio tra € 185/mq. ed € 260/mq. si ha un valore pari a 220,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
tettoia	sup reale lorda	122,00	1,00	122,00
		<b>122,00</b>		<b>122,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

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

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la R1 microzona n. 0.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto e per i

capannoni tipici in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 185,00 €/mq. ed un massimo di 260,00 €/mq...

### **CORPO 3**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 158 sub 4.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Contrada Casaldianni**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**222/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

##### **Eventuali comproprietari:**

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F.

- Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il

, C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a

San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 158, subalterno 4, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria C/2, classe 2, consistenza 40, rendita € 53,71

Derivante da: VARIAZIONE DEL 26/09/2012 PRATICA N. BN0217267 IN ATTI DAL 26/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale esistente.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona agricoladel Comune di Circello. E' costituita da un immobile, sito al piano terra, adibito a deposito.

**Caratteristiche zona:** agricolanormale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<b>- Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.  <b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 158 sub 4

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_ PER 334/1000 - \_\_\_\_\_ PER 222/1000 -  
PER 222/1000 - \_\_\_\_\_ PER 222/1000 dal 08/09/2007 ad oggi  
(attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 158 sub 4**

Immobile adibito a deposito materiali in genere ubicato su di un unico piano. Composto da un unico vano adibito a deposito.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**222/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. H max 3,30 mt.; H min. 2,70 mt.;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di tufo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile, si precisa che la destinazione d'uso da un punto di vista dei valori OMI, può essere considerata come capannone tipico. Per cui considerando il valore medio tra € 185/mq. ed € 260/mq. si ha un valore pari a 220,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
		<b>44,00</b>		<b>44,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

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

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la R1 microzona n. 0.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto e per i capannoni tipici in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 185,00 €/mq. ed un massimo di 260,00 €/mq...

## **CORPO 4 e 5**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 158 sub 6.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**222/1000 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F.  
- Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il  
, C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a  
San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella  
158, subalterno 6, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria  
C/2, classe 1, consistenza 119, rendita € 135,21

Derivante da: VARIAZIONE DEL 07/09/2016 PRATICA N. BN0063568 IN ATTI DAL 07/09/2016  
INSERIMENTO ANNOTAZIONE (CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'unità immobiliare è conforme alla  
planimetria catastale esistente.

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 158 sub 7.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**222/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F.  
- Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il  
, C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a  
San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella  
158, subalterno 7, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria  
C/1, classe 4, consistenza 52, rendita € 539,8

Derivante da: VARIAZIONE DEL 07/09/2016 PRATICA N. BN0063568 IN ATTI DAL 07/09/2016  
INSERIMENTO ANNOTAZIONE (CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'unità immobiliare NON è  
conforme alla planimetria catastale esistente.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona agricola del Comune di  
Circello. E' costituita da un immobile, sito al piano terra, adibito a deposito e locale per la vendita

dei prodotti dell'azienda agricola.

**Caratteristiche zona:** agricolanormale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 158 sub 6**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 158 sub 7**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<p><b>- Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.</p> <p><b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 158 sub 6</p>

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 158 sub 6**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** foglio 42 - p.lla 158 sub 7  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - PER 1000/1000 dal 09/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di TOMMASO CARUSO, in data 09/02/2015, ai nn. 60583.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 158 sub 6 e foglio 42 - p.lla 158 sub 7

**Titolare/Proprietario:** - PER 334/1000 - PER 222/1000 -  
PER 222/1000 - PER 222/1000 dal 08/09/2007 al  
09/02/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 158 sub 6 e foglio 42 - p.lla 158 sub 7

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Contrada Casaldianni**  
**Numero pratica:** SCIA N.1 DEL 24/01/2017  
**Intestazione:** AGRI SRLS DI  
**Tipo pratica:** Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E REALIZZAZIONE SERRA

Oggetto: variante

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 158 sub 6

**Negozi, botteghe [C1]** sito in **Contrada Casaldianni**

Numero pratica: SCIA N.1 DEL 24/01/2017

Intestazione: AGRI SRLS DI

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E REALIZZAZIONE SERRA

Oggetto: variante

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 158 sub 7

### 7.1 Conformità edilizia:

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 158 sub 6

**Negozi, botteghe [C1]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 158 sub 7

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 158 sub 6

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.la 158 sub 7

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **foglio 42 - p.la 158 sub 6**

Immobile adibito a deposito materiali in genere ubicato su di un unico piano. Composto da tre vani oltre accessori.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**222/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **128,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. H max 5,60 mt.; H min. 4,30 mt.;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** **R.G.E. 241/2018** redatta dal Per. Ind. *Angelo RUSSO*

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di tufo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile, si precisa che la destinazione d'uso da un punto di vista dei valori OMI, può essere considerata come capannone tipico. Per cui considerando il valore medio tra € 185/mq. ed € 260/mq. si ha un valore pari a 220,00 €/mq..

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup reale lorda	128,00	1,00	128,00
		<b>128,00</b>		<b>128,00</b>

## Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **foglio 42 - p.la 158 sub 7**

Immobile adibito alla vendita dei prodotti agricoli ubicato su di un unico piano. Composto da un locale per l'esposizione la vendita dei prodotti aziendali oltre accessori.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**222/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. H max 5,60 mt.; H min. 4,30 mt.;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti**

### Componenti edilizie e costruttive:

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

Pareti esterne **materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** **R.G.E. 241/2018** redatta dal Per. Ind. *Angelo RUSSO*

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
------------------------------------------------	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile, si precisa che la destinazione d'uso da un punto di vista dei valori OMI, può essere considerata come locale commerciale. Per cui considerando il valore minimo si ha un valore pari a 620 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale vendita	sup reale lorda	79,00	1,00	79,00
		<b>79,00</b>		<b>79,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

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

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La stima dell' immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell' Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la R1 microzona n. 0.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto e per i capannoni tipici in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 185,00 €/mq. ed un massimo di 260,00 €/mq. e per i locali commerciali tra un minimo di 620,00 €/mq. ed un massimo di 720 €/mq..

## CORPO 6

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 192.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Contrada Casaldianni

#### **Quota e tipologia del diritto**

**222/1000** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F.

- Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il

, C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a  
 San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella  
 192, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T-1, comune CIRCELLO, categoria A/3, classe 1,  
 consistenza 8,5, superficie 284, rendita € 438,99  
 Derivante da: VARIAZIONE DEL 04/12/2013 PRATICA N. BN0169123 IN ATTI DAL 04/12/2013  
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (CLASSAMENTO E RENDITA NON RETTIFICATI ENTRO DODICI  
 MESI)  
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'unità immobiliare è conforme alla  
 planimetria catastale esistente.

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona agricoladel Comune di  
 Circello. E' costituita da un immobile, sito al piano terra e piano primo, adibito ad abitazione.

**Caratteristiche zona:** agricolanormale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<p><b>- Trascrizione pregiudizievole:</b>          Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI          PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn.          4138/2018.</p> <p><b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 192</p>

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - PER 334/1000 - PER 222/1000 -  
 PER 222/1000 - PER 222/1000 dal 08/09/2007 al . In forza di  
 denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto  **foglio 42 - p.IIa 192**

Immobile adibito ad abitazione ubicato su due piani. Costituito da due vani, un corridoio, un deposito ed una corte esclusiva al piano terra, e quattro vani, un disimpegno, un ripostiglio ed un w.c. al piano primo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**222/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **278,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2,80 mt.;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

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

Pareti esterne **materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti**

Portone di ingresso **tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile, si precisa che la destinazione d'uso da un punto di vista dei valori OMI, può essere considerata come abitazione di tipo economico. Per cui considerando il valore minimo si ha un valore pari a 560,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	278,00	1,00	278,00
		<b>278,00</b>		<b>278,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

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

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la R1 microzona n. 0.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto e per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 560,00 €/mq. ed un massimo di 650,00 €/mq...

## CORPO 7 e 8

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 190.

Fabbricato  sito in Contrada Casaldianni

Note: Trattasi di unità collabente (diroccato)

#### **Quota e tipologia del diritto**

**222/1000** di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F.

- Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il

, C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a

San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella 190, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria F/2

Derivante da: COSTITUZIONE DEL 29/11/2012 PRATICA N. BN0270970 IN ATTI DAL 29/11/2012 COSTITUZIONE (N.10705.1/2012)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Per la categoria F/2 non si associa la planimetria in quanto diroccata.

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 191.**

**Fabbricato [X] sito in Contrada Casaldianni**

Note: Trattasi di unità collabente (diroccato)

**Quota e tipologia del diritto**

**222/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 222/1000; , nato a Benevento il , C.F.

- Proprietà per 222/1000; , nata a Circello il

, C.F. - Proprietà per 222/1000; , nata a

San Giuliano di Puglia, C.F. - Proprietà per 334/1000., foglio 42, particella

191, indirizzo CONTRADA CASALDIANNI, piano T, comune CIRCELLO, categoria F/2

Derivante da: COSTITUZIONE DEL 29/11/2012 PRATICA N. BN0270975 IN ATTI DAL 29/11/2012 COSTITUZIONE (N.10706.1/2012)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Per la categoria F/2 non si associa la planimetria in quanto diroccata.

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate in zona agricoladel Comune di Circello. Sono costituite da due immobili diroccati di vecchissima costruzione.

**Caratteristiche zona:** agricolanormale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 190  
Fabbricato [X] sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni  
Libero

Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 191  
Fabbricato [X] sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni  
Libero

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<p>- <b>Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.</p> <p><b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 190 e foglio 42 - p.lla 191</p>

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 190**  
**Fabbricato [X] sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 191**  
**Fabbricato [X] sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - PER 334/1000 - PER 222/1000 -  
PER 222/1000 - PER 222/1000 dal 08/09/2007 ad oggi  
(attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data  
08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 190 e foglio 42 - p.lla 191

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricato** [X]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 190

**Fabbricato** [X]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 191

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Fabbricato** [X]

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 190

**Fabbricato** [X]

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 191

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **foglio 42 - p.IIa 190**

Unità colabente (diroccata)

**1. Quota e tipologia del diritto**

**222/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. H max 5,60 mt.; H min. 4,30 mt.;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

Pareti esterne **materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosieguo *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile si precisa che lo stesso è diroccato, pertanto si applica un valore di mercato pari a 100,00 €/mq..

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
immobile diroccato	sup reale lorda	24,00	1,00	24,00
		<b>24,00</b>		<b>24,00</b>

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

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **foglio 42 - p.IIa 191**

Unità colabente (diroccata)

**1. Quota e tipologia del diritto**

**222/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 222/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 334/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: Terra

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

ha un'altezza utile interna di circa m. H max 5,60 mt.; H min. 4,30 mt.;  
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente condizioni di conservazione e manutenzione relativamente all'interno immobile.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

Pareti esterne materiale: **muratura di tufo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore del seguente immobile si precisa che lo stesso è diroccato, pertanto si applica un valore di mercato pari a 100,00 €/mq..

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
immobile diroccato	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
		<b>57,00</b>		<b>57,00</b>

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la R1 microzona n. 0.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto e per i capannoni tipici in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 185,00 €/mq. ed un massimo di 260,00 €/mq.. Considerando che i due fabbricati sono diroccati si applica un valore di mercato di 100,00 €/mq..

## CORPO 9

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 156.

agricolo sito in Contrada Casaldianni

#### Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -

Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -

Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.

- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella 156, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 11.055, reddito dominicale: € 31,40, reddito agrario: € 39,97

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona agricola del comune di Circello. Si compone di vari appezzamenti di terreno agricolo.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 156

agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<p><b>- Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.</p> <p><b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 156</p>

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** foglio 42 - p.lla 156

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** - - - -

**proprietario/i ante ventennio al 09/02/2015 .** In forza di denuncia di successione -

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Titolare/Proprietario:** -

, nato a Circello il \_\_\_\_\_, PER 9/9 dal 09/02/2015

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di TOMMASO CARUSO, in data 09/02/2015, ai nn. 60583/19936.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 25 e foglio 42 - p.lla 31 e foglio 42 - p.lla 140

**Titolare/Proprietario:** -

al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 25 e foglio 42 - p.lla 31 e foglio 42 - p.lla 140 e foglio 42 - p.lla 156

**Titolare/Proprietario:** - PER 3/9 - PER 2/9 - IVANA LUCIA PER 2/9 - PER 2/9 dal 08/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 156

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 156

### 7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 156

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 156**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **11.055,00**  
 il terreno risulta di forma irregolare

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	11.055,00	1,00	11.055,00
		<b>11.055,00</b>		<b>11.055,00</b>

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

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Benevento relativa all'annualità 2019 e alla Regione Agraria N.2 cui il Comune di Circello appartiene.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zonai V.A.M. (Valore Agricolo Medio) in oggetto ove rientra il Comune di Circello fa parte della Regione Agraria N.4 (Alto Tammaro ed Alto Calore).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli, il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della Regione Agraria N.4, ed è pari ad 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO; pari ad 5.900,00 €/Ha per la qualità PASCOLO ARBORATO; pari ad 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO; pari ad 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO..

#### 8.3Valutazione corpi:

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

**foglio 42 - p.IIa 158 sub 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
stalla e fienile	276,00	€ 260,00	€ 71.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.760,00
Valore corpo			€ 71.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.930,72

**foglio 42 - p.IIa 158 sub 3. Tettoie chiuse o aperte [C7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tettoia	122,00	€ 220,00	€ 26.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.840,00
Valore corpo			€ 26.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.958,48

**foglio 42 - p.IIa 158 sub 4. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	44,00	€ 220,00	€ 9.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.680,00
Valore corpo			€ 9.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.148,96

**foglio 42 - p.IIa 158 sub 6. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	128,00	€ 220,00	€ 28.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.160,00
Valore corpo			€ 28.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.251,52

**foglio 42 - p.IIa 158 sub 7. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.980,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale vendita	79,00	€ 620,00	€ 48.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.980,00

Valore corpo	€ 48.980,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 48.980,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.873,56

**foglio 42 - p.IIa 192. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	278,00	€ 560,00	€ 155.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 155.680,00
Valore corpo	€ 155.680,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 155.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.560,96

**foglio 42 - p.IIa 190. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile diroccato	24,00	€ 100,00	€ 2.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.400,00
Valore corpo	€ 2.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 532,80

**foglio 42 - p.IIa 191. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile diroccato	57,00	€ 100,00	€ 5.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.700,00
Valore corpo	€ 5.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.265,40

**foglio 42 - p.IIa 156. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.607,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	11.055,00	€ 1,05	€ 11.607,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.607,75
Valore corpo	€ 11.607,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.607,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.579,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

			<b>medio ponderale</b>	<b>quota</b>
foglio 42 - p.lla 158 sub 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	276,00	€ 71.760,00	€ 15.930,72
foglio 42 - p.lla 158 sub 3	Tettoie chiuse o aperte [C7]	122,00	€ 26.840,00	€ 5.958,48
foglio 42 - p.lla 158 sub 4	Magazzini e locali di deposito [C2]	44,00	€ 9.680,00	€ 2.148,96
foglio 42 - p.lla 158 sub 6	Magazzini e locali di deposito [C2]	128,00	€ 28.160,00	€ 6.251,52
foglio 42 - p.lla 158 sub 7	Negozi, botteghe [C1]	79,00	€ 48.980,00	€ 10.873,56
foglio 42 - p.lla 192	Abitazione di tipo economico [A3]	278,00	€ 155.680,00	€ 34.560,96
foglio 42 - p.lla 190	Fabbricato [X]	24,00	€ 2.400,00	€ 532,80
foglio 42 - p.lla 191	Fabbricato [X]	57,00	€ 5.700,00	€ 1.265,40
foglio 42 - p.lla 156	Terreno agricolo	11.055,00	€ 11.607,75	€ 2.579,50

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2:

**CORPI 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 360.807,75**

## **Lotto 3 - terreno**

### **CORPO 1 – 2 e 3**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 25.

agricolo sito in Contrada Casaldianni

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni; , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella 25, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 1,22, reddito agrario: € 1,67  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 31.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni; , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella 31, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2.960, reddito dominicale: € 4,05, reddito agrario: € 6,69  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 140.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni; , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella 140, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 2.230, reddito dominicale: € 5,17, reddito agrario: € 6,38  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona agricola del comune di Circello. Si compone di vari appezzamenti di terreno agricolo.

**Caratteristiche zona:** agricolanormale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 25**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 31**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 140**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<p><b>- Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.</p> <p><b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.IIa 25 e foglio 42 - p.IIa 31 e foglio 42 - p.IIa 140 e foglio 42</p>

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 25**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 31**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 140**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - - - -  
**proprietario/i ante ventennio al 09/02/2015** . In forza di denuncia di successione -  
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri  
immobiliari: SI; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Titolare/Proprietario:** - , nato a Circello il , PER 9/9 dal 09/02/2015  
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di TOMMASO  
CARUSO, in data 09/02/2015, ai nn. 60583/19936.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 25 e foglio 42 - p.lla 31 e foglio 42 - p.lla 140

**Titolare/Proprietario:** - al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 25 e foglio 42 - p.lla 31 e foglio 42 - p.lla 140 e  
foglio 42 - p.lla 156

**Titolare/Proprietario:** - PER 3/9 - PER 2/9 - IVANA  
LUCIA PER 2/9 - PER 2/9 dal 08/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In  
forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa  
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai  
nn. 73/VOL.802.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 156

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 25

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 31

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 140

### 7.2 Conformità urbanistica:

---

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 25

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 31

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 140

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 25**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **550,00**  
il terreno risulta di forma regolare

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La p.lla 25, di mq. complessivi 550, è divisa in due porzioni di cui mq.174 con qualità ULIVETO e mq.376 con qualità SEMINATIVO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno uliveto	sup reale lorda	174,00	1,00	174,00
terreno seminativo	sup reale lorda	376,00	1,00	376,00
		<b>550,00</b>		<b>550,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 31**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.960,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La p.lla 31, di mq. complessivi 2960, è divisa in due porzioni di cui mq.2220 con qualità ULIVETO e mq.740 con qualità SEMINATIVO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno uliveto	sup reale lorda	2.220,00	1,00	2.220,00
terreno seminativo	sup reale lorda	740,00	1,00	740,00
		<b>2.960,00</b>		<b>2.960,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 140**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.230,00**

il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La p.lla 140, di mq. complessivi 2230, è divisa in due porzioni di cui mq.501 con qualità PASCOLO e mq.1729 con qualità SEMINATIVO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo	sup reale lorda	501,00	1,00	501,00
terreno seminativo	sup reale lorda	1.729,00	1,00	1.729,00
		<b>2.230,00</b>		<b>2.230,00</b>

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

--	--	--	--	--

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Benevento relativa all'annualità 2019 e alla Regione Agraria N.2 cui il Comune di Circello appartiene.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zonai V.A.M. (Valore Agricolo Medio) in oggetto ove rientra il Comune di Circello fa parte della Regione Agraria N.4 (Alto Tammaro ed Alto Calore).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli, il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della Regione Agraria N.4, ed è pari ad 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO; pari ad 5.900,00 €/Ha per la qualità PASCOLO ARBORATO; pari ad 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO; pari ad 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### foglio 42 - p.IIa 25. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 761,94.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno uliveto	174,00	€ 2,11	€ 367,14
terreno seminativo	376,00	€ 1,05	€ 394,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 761,94
Valore corpo			€ 761,94
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 761,94
Valore complessivo diritto e quota			€ 761,94

#### foglio 42 - p.IIa 31. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.461,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

terreno uliveto	2.220,00	€ 2,11	€ 4.684,20
terreno seminativo	740,00	€ 1,05	€ 777,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.461,20
Valore corpo			€ 5.461,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.461,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.461,20

#### **foglio 42 - p.IIa 140. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.025,87.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo	501,00	€ 0,42	€ 210,42
terreno seminativo	1.729,00	€ 1,05	€ 1.815,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.025,87
Valore corpo			€ 2.025,87
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.025,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.025,87

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 42 - p.IIa 25	Terreno agricolo	550,00	€ 761,94	€ 761,94
foglio 42 - p.IIa 31	Terreno agricolo	2.960,00	€ 5.461,20	€ 5.461,20
foglio 42 - p.IIa 140	Terreno agricolo	2.230,00	€ 2.025,87	€ 2.025,87

#### **8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.249,01

## **Lotto 4 - terreno**

### **CORPO 1 – 2 – 3 e 4**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 34.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

#### **Quota e tipologia del diritto**

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella  
34, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2.590, reddito dominicale: € 2,48, reddito  
agrario: € 4,87  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 68.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella  
68, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 2.830, reddito dominicale: € 1.46, reddito  
agrario: € 0.73  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 79.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella  
79, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3.580, reddito dominicale: € 5,87,  
reddito agrario: € 10,82  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.IIa 81.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella  
81, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 1.290, reddito dominicale: € 0,67, reddito  
agrario: € 0,33  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona agricola del comune di Circello. Si compone di vari appezzamenti di terreno agricolo.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 34**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 68**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 79**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 81**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato** da \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<b>- Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018. <b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 42 - p.lla 34 e foglio 42 - p.lla 68 e foglio 42 - p.lla 79 e foglio 42 -

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 34**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 68**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 79**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 42 - p.lla 81**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - PER 3/9 - PER 2/9 - IVANA  
LUCIA PER 2/9 - PER 2/9 dal 08/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In  
forza di denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 34 e foglio 42 - p.lla 68 e foglio 42 - p.lla 79 e  
foglio 42 - p.lla 81

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 34

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 68

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 79

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 81

## 7.2 Conformità urbanistica:

### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

### Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 42 - p.lla 34

### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

### Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 42 - p.lla 68

### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

### Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 42 - p.lla 79

### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA
Rapporto di copertura:	Ic 0,05 mq/mq rispetto all'intero fondo agricolo
Altezza massima ammessa:	H = 20,00

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 42 - p.lla 81

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 34**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.590,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La p.lla 34, di mq. complessivi 2590, è divisa in due porzioni di cui mq.2485 con qualità ULIVETO e mq.105 con qualità SEMINATIVO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
terreno uliveto	sup reale lorda	2.485,00	1,00	2.485,00
		<b>2.590,00</b>		<b>2.590,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 42 - p.IIa 68**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**2/9** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.830,00**

il terreno risulta di forma irregolare

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo	sup reale lorda	2.830,00	1,00	2.830,00
		<b>2.830,00</b>		<b>2.830,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 42 - p.IIa 79**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**2/9** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** **R.G.E. 241/2018** redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.580,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La p.lla 79, di mq. complessivi 3580, è divisa in due porzioni di cui mq.400 con qualità PASCOLO ARBORATO e mq.3180 con qualità SEMINATIVO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	3.180,00	1,00	3.180,00
terreno pascolo arborato	sup reale lorda	400,00	1,00	400,00
		<b>3.580,00</b>		<b>3.580,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 42 - p.lla 81**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.290,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241 / 2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo	sup reale lorda	1.290,00	1,00	1.290,00
		<b>1.290,00</b>		<b>1.290,00</b>

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Benevento relativa all'annualità 2019 e alla Regione Agraria N.2 cui il Comune di Circello appartiene.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zonai V.A.M. (Valore Agricolo Medio) in oggetto ove rientra il Comune di Circello fa parte della Regione Agraria N.4 (Alto Tammaro ed Alto Calore).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli, il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della Regione Agraria N.4, ed è pari ad 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO; pari ad 5.900,00 €/Ha per la qualità PASCOLO ARBORATO; pari ad 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO; pari ad 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### foglio 42 - p.IIa 34. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.353,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno seminativo	105,00	€ 1,05	€ 110,25
terreno uliveto	2.485,00	€ 2,11	€ 5.243,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.353,60
Valore corpo			€ 5.353,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.353,60

Valore complessivo diritto e quota € 1.189,69

#### foglio 42 - p.IIa 68. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.188,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo	2.830,00	€ 0,42	€ 1.188,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.188,60
Valore corpo			€ 1.188,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.188,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 264,13

#### foglio 42 - p.IIa 79. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.575,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	3.180,00	€ 1,05	€ 3.339,00
terreno pascolo arborato	400,00	€ 0,59	€ 236,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.575,00
Valore corpo			€ 3.575,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 794,44

#### foglio 42 - p.IIa 81. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 541,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo	1.290,00	€ 0,42	€ 541,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 541,80
Valore corpo			€ 541,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 541,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 120,40

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 42 - p.IIa 34	Terreno agricolo	2.590,00	€ 5.353,60	€ 1.189,69
foglio 42 - p.IIa 68	Terreno agricolo	2.830,00	€ 1.188,60	€ 264,13
foglio 42 - p.IIa 79	Terreno agricolo	3.580,00	€ 3.575,00	€ 794,44
foglio 42 - p.IIa 81	Terreno agricolo	1.290,00	€ 541,80	€ 120,40

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 10.659,00

## Lotto 5 - terreno

### CORPO 1 e 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: foglio 35 - p.IIa 71.**

agricolo sito in Contrada Casaldianni

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 35, particella 71, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 10.780, reddito dominicale: € 30,62, reddito agrario: € 38,97  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 35 - p.IIa 75.**

agricolo sito in Contrada Casaldianni

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -

Proprietà per 2/9; \_\_\_\_\_, nata a San Giuliano di Puglia, C.F. \_\_\_\_\_  
- Proprietà per 3/9. \_\_\_\_\_, sezione censuaria CIRCELLO, foglio 35, particella  
75, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 19.770, reddito dominicale: € 56,16,  
reddito agrario: € 71,47  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona agricola del comune di Circello. Si compone di vari appezzamenti di terreno agricolo.

**Caratteristiche zona:** agricola normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: foglio 35 - p.la 71**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 35 - p.la 75**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
- <b>Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI _____

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 35 - p.lla 71 e foglio 35 - p.lla 75

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** foglio 35 - p.lla 71

agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** foglio 35 - p.lla 75

agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - PER 3/9 - PER 2/9 - IVANA  
LUCIA PER 2/9 - PER 2/9 dal 08/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In  
forza di denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 35 - p.lla 71 e foglio 35 - p.lla 75

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 35 - p.lla 71

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 35 - p.lla 75

### 7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 35 - p.lla 71

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 35 - p.lla 75

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 35 - p.lla 71**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

Superficie complessiva di circa mq **10.780,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	10.780,00	1,00	10.780,00
		<b>10.780,00</b>		<b>10.780,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 35 - p.IIa 75**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/9** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **19.770,00**  
il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** **R.G.E. 241/2018** redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

terreno seminativo	sup reale lorda	19.770,00	1,00	19.770,00
		<b>19.770,00</b>		<b>19.770,00</b>

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Benevento relativa all'annualità 2019 e alla Regione Agraria N.2 cui il Comune di Circello appartiene.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zonai V.A.M. (Valore Agricolo Medio) in oggetto ove rientra il Comune di Circello fa parte della Regione Agraria N.4 (Alto Tammaro ed Alto Calore).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli, il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della Regione Agraria N.4, ed è pari ad 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO; pari ad 5.900,00 €/Ha per la qualità PASCOLO ARBORATO; pari ad 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO; pari ad 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO..

## CORPO 3 – 4 – 5 – 6 e 7

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 17.

agricolo sito in Contrada Casaldianni

**Quota e tipologia del diritto**

2/9 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 41, particella  
17, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 5.320, reddito dominicale: € 3,57,  
reddito agrario: € 12,36  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 26.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 41, particella  
26, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 4.490, reddito dominicale: € 8,12,  
reddito agrario: € 15,07  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 108.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 41, particella  
108, qualità PASCOLO, classe 4, superficie catastale 4.620, reddito dominicale: € 0,95, reddito  
agrario: € 0,48  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 146.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 41, particella  
146, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 5.000, reddito dominicale: € 14,20,  
reddito agrario: € 18,08  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 28.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/9; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.

- Proprietà per 3/9. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 41, particella 28, qualità PASCOLO, classe 4, superficie catastale 6.010, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,62  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona agricola del comune di Circello. Si compone di vari appezzamenti di terreno agricolo.

**Caratteristiche zona:** agricola normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.la 17**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.la 26**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.la 108**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016  
Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 146**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 28**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<p><b>- Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.</p> <p><b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 41 - p.lla 17 e foglio 41 - p.lla 26 e foglio 41 - p.lla 108 e foglio 41 - p.lla 146 e foglio 41 - p.lla 28</p>

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 17**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 26**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà: Non specificato**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**  
**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**  
**Indice di prestazione energetica: Non specificato**  
**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**  
**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 108**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà: Non specificato**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**  
**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**  
**Indice di prestazione energetica: Non specificato**  
**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**  
**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 146**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà: Non specificato**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**  
**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**  
**Indice di prestazione energetica: Non specificato**  
**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**  
**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 28**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà: Non specificato**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**  
**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**  
**Indice di prestazione energetica: Non specificato**  
**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**  
**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - al 08/09/2007 . In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** - PER 3/9 - PER 2/9 - IVANA  
LUCIA PER 2/9 - PER 2/9 dal 08/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In  
forza di denuncia di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 17 e foglio 41 - p.lla 26 e foglio 41 - p.lla 108 e  
foglio 41 - p.lla 146 e foglio 41 - p.lla 28

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 17

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 26

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 108

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 146

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 28

### 7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 41 - p.lla 17

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 41 - p.lla 26

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 41 - p.lla 108

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 41 - p.lla 146

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 41 - p.lla 28

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.lla 17**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. *Angelo RUSSO*

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5.320,00**

il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	5.320,00	1,00	5.320,00
		<b>5.320,00</b>		<b>5.320,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.IIa 26**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.490,00**

il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	4.490,00	1,00	4.490,00
		<b>4.490,00</b>		<b>4.490,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.lla 108**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.620,00**

il terreno risulta di forma irregolare

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo	sup reale lorda	4.620,00	1,00	4.620,00
		<b>4.620,00</b>		<b>4.620,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.IIa 146**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5.000,00**

il terreno risulta di forma irregolare

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	5.000,00	1,00	5.000,00
		<b>5.000,00</b>		<b>5.000,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.IIa 28**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **6.010,00**

il terreno risulta di forma irregolare

#### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo	sup reale lorda	6.010,00	1,00	6.010,00
		<b>6.010,00</b>		<b>6.010,00</b>

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Benevento relativa all'annualità 2019 e alla Regione Agraria N.2 cui il Comune di Circello appartiene.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zonai V.A.M. (Valore Agricolo Medio) in oggetto ove rientra il Comune di Circello fa parte della Regione Agraria N.4 (Alto Tammaro ed Alto Calore).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli, il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della Regione Agraria N.4, ed è pari ad 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO; pari ad 5.900,00 €/Ha per la qualità PASCOLO ARBORATO; pari ad 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO; pari ad 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO..

### 8.3 Valutazione corpi:

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

**foglio 35 - p.IIa 71. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.319,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
terreno seminativo	10.780,00	€ 1,05	€ 11.319,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.319,00
Valore corpo			€ 11.319,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.319,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.515,33

**foglio 35 - p.IIa 75. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.758,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
terreno seminativo	19.770,00	€ 1,05	€ 20.758,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.758,50
Valore corpo			€ 20.758,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.758,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.613,00

**foglio 41 - p.IIa 17. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.586,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
terreno seminativo	5.320,00	€ 1,05	€ 5.586,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.586,00
Valore corpo			€ 5.586,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.586,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.241,33

**foglio 41 - p.IIa 26. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.714,50.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
terreno seminativo	4.490,00	€ 1,05	€ 4.714,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.714,50
Valore corpo			€ 4.714,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.714,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.047,67

**foglio 41 - p.IIa 108. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.940,40.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

terreno pascolo	4.620,00	€ 0,42	€ 1.940,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.940,40
Valore corpo			€ 1.940,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.940,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 431,20

#### **foglio 41 - p.IIa 146. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	5.000,00	€ 1,05	€ 5.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.250,00
Valore corpo			€ 5.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.166,67

#### **foglio 41 - p.IIa 28. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.524,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo	6.010,00	€ 0,42	€ 2.524,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.524,20
Valore corpo			€ 2.524,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.524,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 560,93

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 35 - p.IIa 71	Terreno agricolo	10.780,00	€ 11.319,00	€ 2.515,33
foglio 35 - p.IIa 75	Terreno agricolo	19.770,00	€ 20.758,50	€ 4.613,00
foglio 41 - p.IIa 17	Terreno agricolo	5.320,00	€ 5.586,00	€ 1.241,33
foglio 41 - p.IIa 26	Terreno agricolo	4.490,00	€ 4.714,50	€ 1.047,67
foglio 41 - p.IIa 108	Terreno agricolo	4.620,00	€ 1.940,40	€ 431,20
foglio 41 - p.IIa 146	Terreno agricolo	5.000,00	€ 5.250,00	€ 1.166,67
foglio 41 - p.IIa 28	Terreno agricolo	6.010,00	€ 2.524,20	€ 560,93

#### **8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto 5:**

**CORPI 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e 7**

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

€ 52.092,60

## Lotto 6 - terreno

### CORPO 1 – 2 – 3 e 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 63.**

agricolo sito in Contrada Casaldianni

##### **Quota e tipologia del diritto**

**2/20 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 14/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 2/20; , nato a Benevento il , C.F. -

Proprietà per 2/20; , nata a Circello il , C.F.

- Proprietà per 2/20; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.

- Proprietà per 14/20. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 41, particella

63, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 3.150, reddito dominicale: € 31,40,

reddito agrario: € 39,97

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 64.**

agricolo sito in Contrada Casaldianni

##### **Quota e tipologia del diritto**

**2/20 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 14/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -

Proprietà per 2/20; , nato a Benevento il , C.F. -

Proprietà per 2/20; , nata a Circello il , C.F.

- Proprietà per 2/20; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.

- Proprietà per 14/20. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 42, particella 64, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 1.580, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario: € 0,16  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 120.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

Note: Trattasi di un rudere di un vecchio fabbricato rurale

**Quota e tipologia del diritto**

**2/20 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 14/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/20; , nato a Benevento il , C.F. -  
Proprietà per 2/20; , nata a Circello il , C.F.  
- Proprietà per 2/20; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 14/20. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 41, particella 120, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Censito al catasto terreni con qualità PASCOLO ARB, ma di fatto si tratta di un rudere di un vecchio fabbricato rurale

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 79.**

**agricolo sito in Contrada Casaldianni**

**Quota e tipologia del diritto**

**6/20 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 14/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , nato a Circello il , C.F. -  
Proprietà per 2/20; , nata a San Giuliano di Puglia, C.F.  
- Proprietà per 14/20; , nato a Circello il ,  
C.F. - Proprietà per 4/20 in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria CIRCELLO, foglio 41, particella 79, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 70.750, reddito dominicale: € 47,50, reddito agrario: € 164,43  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona agricola del comune di Circello. Si compone di vari appezzamenti di terreno agricolo.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 63**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 64**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 120**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.IIa 79**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Occupato da** , con contratto di locazione stipulato in data 28/05/2016

Registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO il 08/06/2016

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 01/01/2031

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
<p>- <b>Trascrizione pregiudizievole:</b> Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 09/11/2018 ai nn. 4138/2018.</p> <p><b>Dati precedenti relativi ai corpi:</b> foglio 41 - p.lla 63 e foglio 41 - p.lla 64 e foglio 41 - p.lla 120 e foglio 41 - p.lla 79</p>

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 63**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 64**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 120**

**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: foglio 41 - p.lla 79**  
**agricolo sito in Circello (BN), Contrada Casaldianni**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - PER 9/20 - PER 11/20 dal  
12/09/1980 al 08/09/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di DELLI VENERI LUIGI, in  
data 12/09/1980, ai nn. 14128.

**Titolare/Proprietario:** - PER 14/20 - PER 2/20 - IVANA  
LUCIA PER 2/20 - PER 2/20 dal 08/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In  
forza di denuncia di successione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 63 e foglio 41 - p.lla 64 e foglio 41 - p.lla 120

**Titolare/Proprietario:** - PER 14/20 - PER 2/20 - IVANA  
LUCIA PER 2/20 - PER 2/20 dal 08/09/2007 al 09/02/2015 . In forza di denuncia  
di successione; registrato a BENEVENTO, in data 08/09/2008, ai nn. 73/VOL.802.

**Titolare/Proprietario:** - PER 14/20 - PER 6/20 dal  
09/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di  
TOMMASO CARUSO, in data 09/02/2015, ai nn. 60583/19936.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 79

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 63

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 64

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 120

**agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 79

### **7.2 Conformità urbanistica:**

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 63

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** foglio 41 - p.lla 64

**agricolo**

**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 41 - p.lla 120

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 41 - p.lla 79

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.lla 63**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**2/20** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 14/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.150,00**

il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo arborato	sup reale lorda	3.150,00	1,00	3.150,00
		<b>3.150,00</b>		<b>3.150,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.IIa 64**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**2/20** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 14/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.580,00**

il terreno risulta di forma irregolare

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo arborato	sup reale lorda	1.580,00	1,00	1.580,00
		<b>1.580,00</b>		<b>1.580,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.IIa 120**

Trattasi rudere di un vecchio fabbricato rurale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**2/20** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

- Quota: 2/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 14/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **130,00**  
 il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rudere di vecchio fabbricato rurale	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
		<b>130,00</b>		<b>130,00</b>

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **foglio 41 - p.IIa 79**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**6/20** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 14/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **70.750,00**  
 il terreno risulta di forma irregolare

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	70.750,00	1,00	70.750,00
		<b>70.750,00</b>		<b>70.750,00</b>

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** **R.G.E. 241/2018** redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Benevento relativa all'annualità 2019 e alla Regione Agraria N.2 cui il Comune di Circello appartiene.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zonai V.A.M. (Valore Agricolo Medio) in oggetto ove rientra il Comune di Circello fa parte della Regione Agraria N.4 (Alto Tammaro ed Alto Calore).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli, il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della Regione Agraria N.4, ed è pari ad 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO; pari ad 5.900,00 €/Ha per la qualità PASCOLO ARBORATO; pari ad 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO; pari ad 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### foglio 41 - p.IIa 63. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.858,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo arborato	3.150,00	€ 0,59	€ 1.858,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.858,50
Valore corpo	€ 1.858,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.858,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 185,85

#### foglio 41 - p.IIa 64. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 932,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo	1.580,00	€ 0,59	€ 932,20

arborato

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 932,20
Valore corpo	€ 932,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 932,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 93,22

#### foglio 41 - p.IIa 120. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rudere di vecchio fabbricato rurale	130,00	€ 10,00	€ 1.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.300,00
Valore corpo	€ 1.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 130,00

#### foglio 41 - p.IIa 79. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.287,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	70.750,00	€ 1,05	€ 74.287,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 74.287,50
Valore corpo	€ 74.287,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 74.287,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.286,25

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
foglio 41 - p.IIa 63	Terreno agricolo	3.150,00	€ 1.858,50	€ 185,85
foglio 41 - p.IIa 64	Terreno agricolo	1.580,00	€ 932,20	€ 93,22
foglio 41 - p.IIa 120	Terreno agricolo	130,00	€ 1.300,00	€ 130,00
foglio 41 - p.IIa 79	Terreno agricolo	70.750,00	€ 74.287,50	€ 22.286,25

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

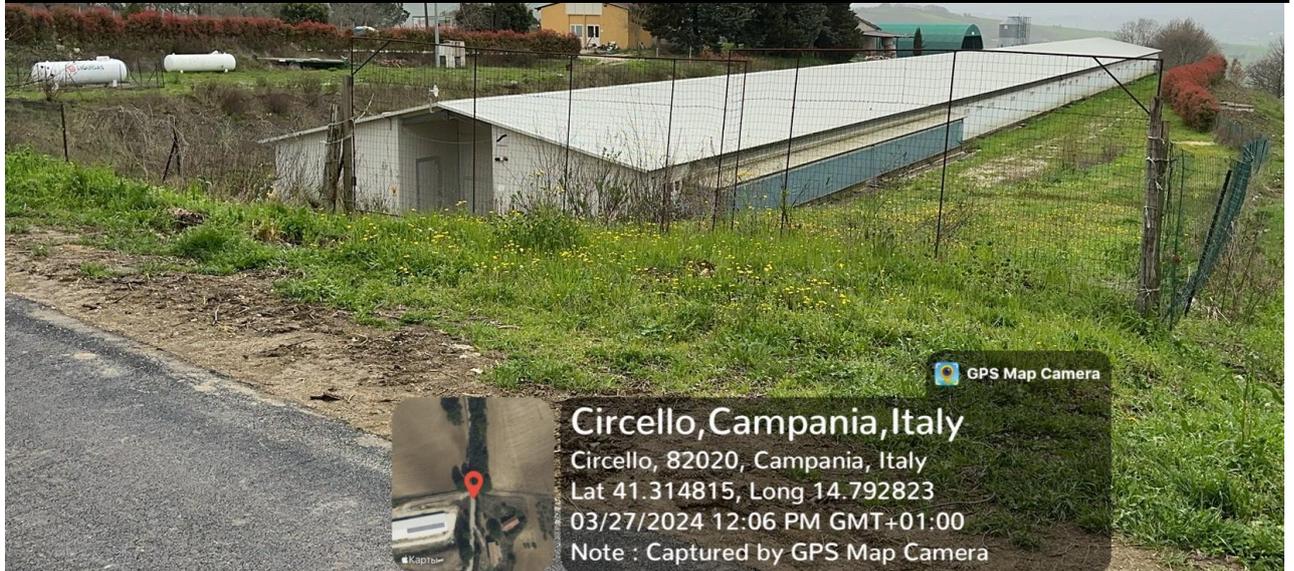
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.378,20

## Geolocalizzazione dei Lotti

<b>Lotto 1</b>	foglio 42	Fabbricati per attività agricola [D10] uso capannone completo ricovero animali + attr. Agr. + fienile	1.908,00	L 1 A 42 198 XY
	p.lla 198			



**Lotto 1** >>>>>>

**Lotto 2**

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. *Angelo RUSSO*

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua *dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso* – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -



<b>Lotto 2</b>	foglio 42 p.lla 158 sub 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] mq 221 box auto (stalla)	276	L 2 A B C D E F G H I 42 158 192 190 191 156 D
----------------	------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	-----	------------------------------------------------------



<b>Lotto 2</b>	foglio 42 p.lla 158 sub 3	Tettoie chiuse o aperte [C7] mq 121 tettoia locale deposito	122	L 2 A B C D E F G H I 42 158 192 190 191 156 D
----------------	------------------------------	-------------------------------------------------------------------	-----	------------------------------------------------------





<b>Lotto 2</b>	foglio 42 p.Ila 158 sub 4	Magazzini e locali di deposito [C2] mq 45 magazzino locale deposito	44	L 2 A B C 42 158 198
----------------	------------------------------	------------------------------------------------------------------------	----	----------------------



<b>Lotto 2</b>	foglio 42 p.lla 192	Abitazione di tipo economico [A3] mq 284 + 263 = 547 mq	278	L 2 A B C D E F G H I 42 158 192 190 191 156 D
----------------	------------------------	---------------------------------------------------------	-----	------------------------------------------------------





<b>Lotto 2</b>	foglio 42 p.lla 190	Unità collabente rudere	24	L 2 E 42 190
----------------	------------------------	-------------------------	----	--------------



<b>Lotto 2</b>	foglio 42 p.lla 191	Unità collabente rudere	57	L 2 F 42 191
----------------	------------------------	-------------------------	----	--------------



<b>Lotto 2</b>	foglio 42		128	L 2 G H 42 158 SUB 6
----------------	-----------	--	-----	----------------------

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

	p.lla 158 sub 6	Magazzini e locali di deposito [C2] magazzino deposito mq 132		
--	-----------------	---------------------------------------------------------------	--	--



<b>Lotto 2</b>	foglio 42 p.lla 158 sub 7	Negozi, botteghe [C1] negozi mq 62	79	L 2 G H 42 158 SUB 7
----------------	------------------------------	---------------------------------------	----	----------------------



	foglio 42		11.055,00	L 2 I 42 156 XY
--	-----------	--	-----------	-----------------

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

<b>Lotto 2</b>	p.lla 156	Terreno agricolo SEMINATIVO + VIGNA VARIETA' CILIEGIOLO BARBARA SANGIOVESE 9 FILE A SPALLERA + ortaggi + no seminativo + erba medica sem.		
----------------	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--



<b>Lotto 3</b>	foglio 42 p.lla 25	Terreno agricolo MQ 550 pascolo + 174 mq uliveto + 376 seminativo	550	L 3 A B 42 25 A
----------------	-----------------------	-------------------------------------------------------------------------	-----	-----------------



Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

<b>Lotto 3</b>	foglio 42	Terreno agricolo MQ 2960 MQ 2220 ULIVETO + 740 SEMINATIVO	2.960,00	L 3 B 42 25 31
	p.lla 31			



<b>Lotto 3</b>	foglio 42	Terreno agricolo mq 1729 seminativo + 501 pascolo	2.230,00	L 3 C 42 140
	p.lla 140			



<b>Lotto 4</b>	foglio 42 p.lla 34	Terreno agricolo mq 2590 uliveto circa 100 piante	2.590,00	L 4 A 42 34 X
----------------	-----------------------	------------------------------------------------------	----------	---------------



<b>Lotto 4</b>	foglio 42 p.lla 68	Terreno agricolo mq 280 bosco	2.830,00	L 4 B 42 68 X
----------------	-----------------------	----------------------------------	----------	---------------



<b>Lotto 4</b>	foglio 42 p.lla 79	Terreno agricolo mq 3180 seminativo + mq 400 bosco pascolo	3.580,00	L 4 C 42 79 X
----------------	-----------------------	------------------------------------------------------------------	----------	---------------



	foglio 42		1.290,00	L 4 D 42 81 X
--	-----------	--	----------	---------------

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241 / 2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

<b>Lotto 4</b>	p.lla 81	Terreno agricolo mq 1290 seminativo / pascolo		
----------------	----------	--------------------------------------------------	--	--



<b>Lotto 5</b>	foglio 35 p.lla 71	Terreno agricolo seminativo	10.780,00	L 5 A 35 71 X Y
----------------	-----------------------	--------------------------------	-----------	-----------------



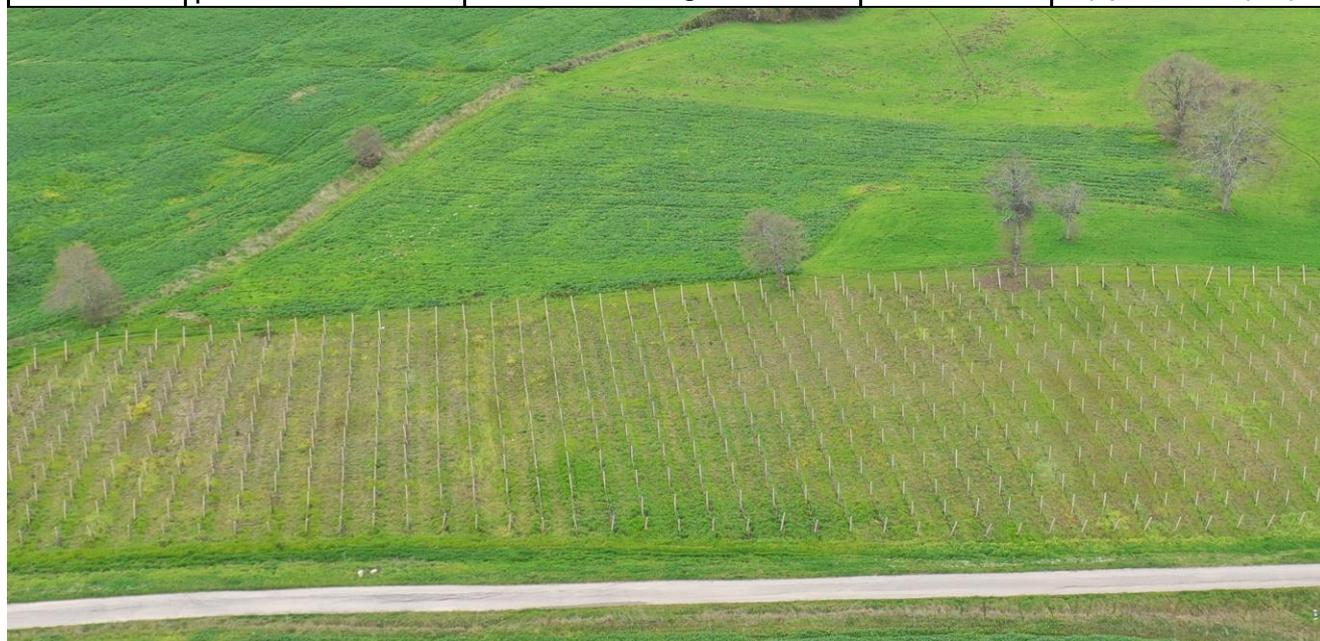
Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241/2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

<b>Lotto 5</b>	foglio 35 p.IIa 75	Terreno agricolo seminativo	19.770,00	L 5 B 35 75 X Y
----------------	-----------------------	--------------------------------	-----------	-----------------



<b>Lotto 5</b>	foglio 41 p.IIa 17	Terreno agricolo SEMINATIVO grano duro	5.320,00	L 5 C D E 41 17 26 146 X
----------------	-----------------------	-------------------------------------------	----------	--------------------------



<b>Lotto 5</b>	foglio 41 p.lla 26	Terreno agricolo seminativo erbaio	4.490,00	L 5 D E 41 26
----------------	-----------------------	---------------------------------------	----------	---------------



<b>Lotto 5</b>	foglio 41 p.lla 146	Terreno agricolo seminativo	5.000,00	L 5 E 41 146 X
----------------	------------------------	--------------------------------	----------	----------------



<b>Lotto 5</b>	foglio 41 p.lla 108	Terreno agricolo pascolo Bosco	4.620,00	L 5 F 41 108
----------------	------------------------	-----------------------------------	----------	--------------



<b>Lotto 5</b>	foglio 41 p.lla 28	Terreno agricolo pascolo Bosco	6.010,00	L 5 G 41 28
----------------	-----------------------	-----------------------------------	----------	-------------



<b>Lotto 6</b>	foglio 41 p.lla 63	Terreno agricolo seminativo bosco pascolo	3.150,00	L 6 A 41 63
----------------	-----------------------	----------------------------------------------	----------	-------------



<b>Lotto 6</b>	foglio 41 p.lla 64	Terreno agricolo seminativo bosco pascolo	1.580,00	L 6 A 41 64
----------------	-----------------------	----------------------------------------------	----------	-------------

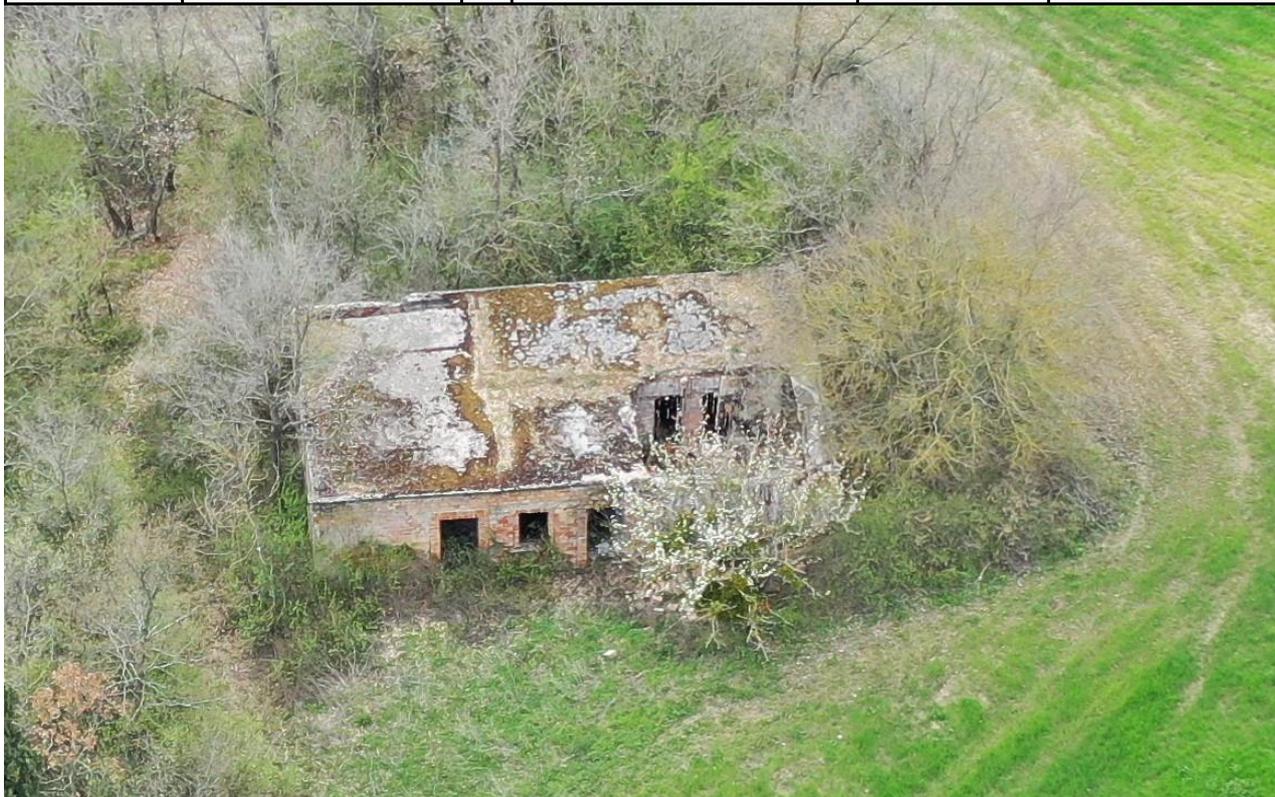


	foglio 41		130	L 6 C 41 120
--	-----------	--	-----	--------------

Trib. Bn G Es. Dr. Rosario MOLINO **RELAZIONE TECNICA di UFFICIO** R.G.E. 241 / 2018 redatta dal Per. Ind. Angelo RUSSO

Coadiuvato, assistito, in continuità e prosiegua dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio e per. Agr. Giorgio Del Grosso – giusta autorizzazione del 13.03.2024 -

<b>Lotto 6</b>	p.lla 120	Terreno agricolo rudere mq 130		
----------------	-----------	-----------------------------------	--	--



<b>Lotto 6</b>	foglio 41 p.lla 79	Terreno agricolo seminativo bosco pascolo	70.750,00	L 6 D 41 79 D
----------------	-----------------------	----------------------------------------------	-----------	---------------



## RIEPILOGO GENERALE

LOTTO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	TIPO DI IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
<b>Lotto 1</b>	foglio 42 p.lla 198	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	1.908,00	<b>€ 543.780,00</b>	<b>€ 543.780,00</b>

<b>Lotto 2</b>	foglio 42 p.lla 158 sub 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	276,00		
	foglio 42 p.lla 158 sub 3	Tettoie chiuse o aperte [C7]	122,00		
	foglio 42 p.lla 158 sub 4	Magazzini e locali di deposito [C2]	44,00		
	foglio 42 p.lla 158 sub 6	Magazzini e locali di deposito [C2]	128,00		
	foglio 42 p.lla 158 sub 7	Negozi, botteghe [C1]	79,00		
	foglio 42 p.lla 192	Abitazione di tipo economico [A3]	278,00		
	foglio 42 p.lla 190	Unità collabente	24,00		
	foglio 42 p.lla 191	Unità collabente	57,00		
	foglio 42 p.lla 156	Terreno agricolo	11.055,00		
				<b>Totale valore</b>	<b>€ 360.807,75</b>

<b>Lotto 3</b>	foglio 42 p.lla 25	Terreno agricolo	550,00		
	foglio 42 p.lla 31	Terreno agricolo	2.960,00		
	foglio 42 p.lla 140	Terreno agricolo	2.230,00		
				<b>Totale valore</b>	<b>€ 8.249,01</b>

<b>Lotto 4</b>	foglio 42 p.lla 34	Terreno agricolo	2.590,00		
	foglio 42 p.lla 68	Terreno agricolo	2.830,00		
	foglio 42 p.lla 79	Terreno agricolo	3.580,00		
	foglio 42 p.lla 81	Terreno agricolo	1.290,00		
				<b>Totale valore</b>	<b>€ 10.659,00</b>

<b>Lotto 5</b>	foglio 35 p.lla 71	Terreno agricolo	10.780,00		
	foglio 35 p.lla 75	Terreno agricolo	19.770,00		
	foglio 41 p.lla 17	Terreno agricolo	5.320,00		
	foglio 41 p.lla 26	Terreno agricolo	4.490,00		
	foglio 41 p.lla 108	Terreno agricolo	4.620,00		
	foglio 41 p.lla 146	Terreno agricolo	5.000,00		
	foglio 41 p.lla 28	Terreno agricolo	6.010,00		
			<b>Totale valore</b>	<b>€ 52.092,60</b>	<b>€ 11.576,13</b>

<b>Lotto 6</b>	foglio 41 p.lla 63	Terreno agricolo	3.150,00		
	foglio 41 p.lla 64	Terreno agricolo	1.580,00		
	foglio 41 p.lla 120	Terreno agricolo	130,00		
	foglio 41 p.lla 79	Terreno agricolo	70.750,00		
			<b>Totale valore</b>	<b>€ 78.378,20</b>	<b>€ 22.695,32</b>

#### RIEPILOGO VALORI DIRITTO E QUOTA PER LOTTI

**LOTTO 1 € 543.780,00**

**LOTTO 2 € 80.101,90**

**LOTTO 3 € 8.249,01**

**LOTTO 4 € 2.368,66**

**LOTTO 5 € 11.576,13**

**LOTTO 6 € 22.695,32**

**TOTALE \_\_\_\_\_ Euro 668.771,02**

#### RIEPILOGO VALORI PER INTERO PER LOTTI

**LOTTO 1 € 543.780,00**

**LOTTO 2 € 360.807,75**

**LOTTO 3 € 8.249,01**

**LOTTO 4 € 10.659,00**

**LOTTO 5 € 52.092,60**

**LOTTO 6 € 78.378,20**

**TOTALE \_\_\_\_\_ Euro 1.053.966,56**

Il nominato stimatore non allega alla presente perizia tutte le copie realizzate riguardanti concessioni permessi e altro, così come pure circa 134 fotografie compreso quelle realizzate dall'alto a mezzo utilizzo Drone, realizzate sui luoghi di causa, in quanto sono copiosi documenti che vengono forniti, a eventuali richiedenti, in formato digitale, previa richiesta e successiva autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione Dr. On. *Rosario Molino*.

Apolloosa (Bn) li, mercoledì 08 Maggio 2024

**Il ctu incaricato Per. Ind. Angelo Russo**

In fede il consulente tecnico di ufficio

**Per. Ind.** *Angelo Russo*

Il collaboratore di fiducia del ctu - autorizzato - dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio



Il collaboratore di fiducia del ctu - autorizzato - Per. Agr. Giorgio Del Grosso

