

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLOS.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **149/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCH. Ciro Romeo
Codice fiscale: RMOCRI65C23A509N
Email: ciroeromeo@libero.it
Pec: ciro.romeo@archiworldpec.it

INDICE

- Relazione tecnica;
 - Verbale di sopralluogo;
 - Allegati;
 - Documentazione varia.
-

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Molino - C.da Raniello - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: agricolo

....., sezione censuaria Faicchiofoglio 5, particella 38, qualità PASCOLO, superficie catastale 1.200 MQ., reddito dominicale: € 1,69 €, reddito agrario: € 0,67 €, (V. allegato n. 1)

Corpo: B

Categoria: corte

..... Corte urbana. Area., foglio 5, particella 39, comune Puglianello, superficie 1750 mq.(V. allegato n. 1)

Corpo: C

Categoria: agricolo

..... zione censuaria Puglianello foglio 5, particella 40, qualità PASCOLO, superficie catastale 670 mq., reddito dominicale: € 0,87 €, reddito agrario: € 0,35 €, (V. allegato n. 1)

Corpo: D

Categoria: corte

..... con
....., sezione censuaria Puglianello foglio 5, particella 41, qualità Area, superficie catastale 382 mq., reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00, (V. allegato n. 1).

Corpo: E

Categoria: agricolo

....., sezione censuaria Puglianello foglio 5, particella 42, qualità bosco ceduo, superficie catastale 1.650 mq., reddito dominicale: € 2,56 €, reddito agrario: € 1,70 mq., (V. allegato n. 1).

Corpo: F

Categoria: agricolo

..... liano in Campania, sezione censuaria Puglianello foglio 5, particella 43, qualità pascolo, superficie catastale 25.340 mq., reddito dominicale: € 32,72 €, reddito agrario: € 13,09 €, (V. allegato n. 1).

Corpo: G

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

glio 5, particella 112 sub4 , indirizzo Via Molino, piano Terra, comune Puglianello, categoria A/4, classe 4, consistenza 3.5 vani, rendita € 155,45 € (V. allegato n. 1).

Corpo: H

Categoria: Bene futuro [F/3]

il
 foglio 5, particella 113, subalterno 3, indirizzo Via Molino, piano 1, comune Puglianello, categoria F/3 (V. allegato n. 2).

Corpo: I

Categoria: Deposito [C/2]

foglio 5, particella 112 sub 1 – 113 sub 1, indirizzo Via Molino, piano S1, comune Puglianello, categoria c/2, classe u, consistenza 167 mq. rendita € 155,25 € (V. allegato n. 1)

Corpo: J

Categoria: Bene collabente [F/2]

foglio 5,
 particella 111, subalterno 2, indirizzo Via Molino, piano T, comune Puglianello, categoria F/2 (V. allegato n. 2).

Corpo: K

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A/6]

foglio
 5, particella 112 - 113 , subalterno 2 - 2, indirizzo Via Molino, piano T, comune Puglianello, categoria A/6, classe 1, consistenza 5 vani., superficie 167 mq., rendita € 126,53 € (allegato n. 1)

2. Stato di possesso

Bene: Via Molino - C.da Raianello - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

Corpo: D

Possesso: Libero

Corpo: E

Possesso: Libero

Corpo: F

Possesso: Libero

Corpo: G

Possesso: Libero

Corpo: H

Possesso: Libero

Corpo: I

Possesso: Libero

Corpo: J

Possesso: Libero

Corpo: K

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Molino - C.da Raianello - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: J

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: K

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Intesa San Paolo S.P.A.

Bene: Via Molino - C.da Raianello - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 001

5 Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Molino - C.da Raianello - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: Nessuno

Corpo: H

Comproprietari: Nessuno

Corpo: I

Comproprietari: Nessuno

Corpo: J

Comproprietari: Nessuno

Corpo: K

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Molino - C.da Raianello - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

Corpo: G

Misure Penali: NO

Corpo: H

Misure Penali: NO

Corpo: I

Misure Penali: NO

Corpo: J

Misure Penali: NO

Corpo: K

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni:

Bene: Via Molino - C.da Raianello - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: G

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: H

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: I

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: J

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: K

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Molino - C.da Raianello - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 230.400,00

Beni in **Puglianello (BN)**
Località/Frazione **C.da Raniello**
Via Molino

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Faicchio (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Faicchio, foglio 5, particella 38, qualità PASCOLO, superficie catastale 1.200 MQ., reddito dominicale: € 1,69 €, reddito agrario: € 0,67 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: non ci sono millesimi di proprietà

Confini: CONFINA A SUD CON STESSA DITTA, AD OVEST CON P.LLA 209, AD EST CON STRADA COMUNALE VIA MOLINO.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITÀ " CATASTALI.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Corte sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: . Corte urbana. Area., foglio 5, particella 39, corte urbana comune Puglianello , superficie 1750 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: confina a sud con stessa ditta, ad est con stessa ditta, ad ovest con stessa ditta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Puglianello, foglio 5, particella 40, qualità PASCOLO, superficie catastale 670 mq., reddito dominicale: € 0,87 €, reddito agrario: € 0,35 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà

Confini: confina a nord con strada comunale Via Molino, a sud con p.lla 38 stessa ditta, ad est con strada comunale via Molino

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ci sono irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

corte sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Puglianello, foglio 5, particella 41, superficie catastale 382 mq. corte urbana, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà.

Confini: confina a ad est con stessa ditta, a nord con stessa ditta, ad ovest con p.lla 131 del fg. 5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

agricolo sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Puglianello, foglio 5, particella 42, qualità bosco, superficie catastale 1.650 mq., reddito dominicale: € 2,56 €, reddito agrario: € 1,70 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà.

Confini: Confina a nord con stessa ditta, a sud con p.lla 43 stessa ditta, ad est con strada comunale Via Molino.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

agricolo sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Puglianello, foglio 5, particella 43, qualità PASCOLO, superficie catastale 25.340 mq., reddito dominicale: € 32,72 €, reddito agrario: € 13,09 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: confina ad ovest con fiume ad est con stessa ditta, a sud con fiume.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 5, particella 112 SUB 4, indirizzo Via Molino, piano Terra, comune Puglianello, categoria A/4, classe 4, consistenza 3.5 vani, rendita € 155,45 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà.

Confini: Confina con strada comunale Via Molino, su altri due lati con stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono quelle di aver trovato il fabbricato su un unico livello con il tetto di copertura collassato, pertanto è stato necessario apportare presso il catasto della provincia di Benevento dichiarazione di bene collabente da categoria A/4 che gli avevano assegnato. (V. allegato n. 2).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale a categoria F/2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: H.

Bene futuro [F] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 5, particella 113, subalterno 3, indirizzo Via Molino, piano 1, comune Puglianello, categoria F/3unità in corso di costruzione 120,60 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con beni stessa ditta.

Note: E' stato necessario accatastare tale piano in quanto non dichiarato presso il catasto della provincia di Benevento. (V. allegato n. 2)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono quelle del mancato accatastamento del bene al primo piano, risultato in corso di costruzione F/3.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: I.

Deposito [C/2] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 5 p.la 111 sub 3, p.la 113 sub 4, p.la 112 sub 3, indirizzo Via Molino, piano sotto strada S1, comune Puglianello, categoria C/2 (V. allegato n. 2).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina su più lati con stessa ditta.

Identificativo corpo: J.

Bene futuro [F] sito in CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 5, particella 111, sub. 2, indirizzo Via Molino, piano T, comune Puglianello, categoria F/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina su più lati con stessa ditta

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono quelle che il bene immobile formato da due piccoli vani e completamente privi di copertura non erano stati dichiarati presso l'Agenzia del territorio di Benevento. Pertanto è stato necessario contraddistinguerli sebbene siano beni immobili collabenti. (V. allegato n. 2).

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'irregolarità è il mancato accatastamento. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: K.

Abitazione di tipo rurale [A/6] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

foglio 5, particella 112 sub 2 e p.la 113 sub 2 , indirizzo Via Molino,
piano terra, comune Puglianello, categoria A/6, classe U, consistenza 167 mq., superficie
285,40 mq., rendita € 155,25 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà

Confini: Confina su più lati con stessa ditta.

Regolarizzabili mediante: Il programma del catasto non mi ha dato la possibilità di fare l'aggiornamento catastale pertanto è rimasto categoria A/6 (V. allegato n. 2).

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Non è stato possibile aggiornarlo catastalmente in quanto il sistema del catasto non lo ha permesso. **Tutto l'aggiornamento catastale ha creato non pochi problemi.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto di stima, sono ubicati a pochi chilometri dal piccolo centro in provincia di Benevento. Nella zona sono presenti essenzialmente piccole attività artigianali di vario genere, sul versante ovest i beni staggiti confinano direttamente con il fiume Volturno. Il bene immobile di maggiore dimensione è un vecchio fabbricato in muratura risalente alla fine del 1700, all'epoca adibito a molino per la produzione di farinacci.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Terreno agricolo sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: B

Corte urbana sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: C

Terreno agricolo sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: D

corte sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: E

Terreno agricolo sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: F

Terreno agricolo sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: G

Bene collabente [F/2] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: H

Bene futuro in corso di costruzione [F/3] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: I

deposito [C/2] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: J

Bene collabente [F/2] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto (V. allegato n. 8)

Identificativo corpo: K

Abitazione di tipo rurale [A/6] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Libero

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, è risultato contratto di affitto
(V. allegato n. 8)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

(V. allegato n. 3)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

(V. allegato n. 3)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

(V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

(V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca:

(V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- Iscrizione di ipoteca:

(V. allegato n.3).

Dati precedenti relativi ai corpi: F

- **Iscrizione di ipoteca:**
(V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: G

- **Iscrizione di ipoteca:**
(V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: H

- **Iscrizione di ipoteca:**
(V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: I

- **Iscrizione di ipoteca:**
(V. allegato n. 3)

Dati precedenti relativi ai corpi: J

- **Iscrizione di ipoteca:**
(V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: K

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: B

sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.
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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: C

sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.
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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: D

sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.
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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: E

sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.
Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.
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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: F

sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali scadute.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: G

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese di gestione straordinaria.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: H

Bene futuro [F] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: I

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso

Identificativo corpo: J

Bene futuro [F] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

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 ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: K

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Puglianello (BN), Via Molino

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

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 ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

(V. allegato n. 4)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

(V. allegato n. 4)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: _____ (V. allegato n. 4)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: _____ (V. allegato n. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: _____ (V. allegato n. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: _____ (V. allegato n. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Titolare/Proprietario: _____ (V. allegato n. 4)

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Titolare/Proprietario: _____ (V. allegato n. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Titolare/Proprietario: _____ (V. allegato n. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: I

Titolare/Proprietario: _____ (V. allegato n. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: K

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare sito in **Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino**

Numero pratica: 3887 del 31.08.2006 e successiva variante n. 4130 del 24.09.2010

Intestazione: _____

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria e restauro conservativo con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale ad un edificio per attività turistico ricettivo (V. allegato n. 5).

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Bene futuro [F/3] sito in **Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino**

Numero pratica: 3887 del 31.08.2006 permesso a costruire n. 8 e successiva variante n. 4130 permesso a costruire n. 6 del 24.09.2010

Intestazione: _____

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale ad un edificio per attività turistico ricettivo

Oggetto: variante (V. allegato n. 5)

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Deposito [C/2] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Numero pratica: n. 3887 del 31.08.2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Manutenzione straordinaria etc.

Oggetto: nuova costruzione (V. allegato n. 5)

Dati precedenti relativi ai corpi: I

Collabente [F/2] sito in CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Numero pratica: 3887 del 31/08/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Manutenzione straordinaria etc.

Oggetto: nuova costruzione (V. allegato n. 5)

Dati precedenti relativi ai corpi: J

Abitazione di tipo rurale [A/6] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030 frazione: C.da Raianello, Via Molino

Numero pratica: n. 3887 del 31.08.2006 e successiva variante n. 4130 permesso di costruite n. 6 del 24.09.20210

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso.

Oggetto: variante (V. allegato n. 5)

Dati precedenti relativi ai corpi: K

7.1 Conformità edilizia:

Agricolo, Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Corte, Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Agricolo, Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Corte, Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Agricolo, Si

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Agricolo, Si

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Bene collabente [F/2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: G

Bene futuro [F/3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.
Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Deposito [C/2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: I

Bene collabente [F/2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità.
Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: J

Abitazione di tipo rurale [A/6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: K

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020

Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,5 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

corte

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,5 mt.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità urbanistica

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	p.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità urbanistica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

corte

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (Piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Dati precedenti relativi ai corpi: F**Abitazione collabente [F/2]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: G**Bene futuro [F/3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.

Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.
 Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Deposito [C/2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale).
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: I

Bene collabente [F/2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: J**Abitazione di tipo rurale [A/6]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	Zona EO - agricola a trasformazione controllata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq.
Rapporto di copertura:	0,05 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità urbanistica
 Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: K

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

La particella di terreno corre lateralmente sul lato ovest della strada comunale via Molino. Questa ha forma stretta e lunga come si evince pure dall'estratto di mappa, è pianeggiante e al suo interno presenta vegetazione spontanea.

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.200**

il terreno risulta di forma curvilinea ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limo e sabbia

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee spontanea

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del terreno sono quelle di abbandono, trovandosi a bordo della strada comunale non ci sono particolari criticità.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è quello riportato nella visura catastale, cioè pari a 1.200 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup utile netta	1.200 mq.	1,00	1.200 mq.

Descrizione: di cui al punto **B**

La particella di terreno è contraddistinta presso il catasto della provincia di Benevento come corte urbana. Considerato che da diversi anni è in stato di abbandono, è ricca di vegetazione spontanea ha forma curvilinea ed è in pianura per una superficie dichiarata pari a 1.750 mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: nessuno

il terreno risulta di forma curvilinea ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente limo e sabbia

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno
 Coltive erbacee vegetazione spontanea
 Coltive arboree spontanee
 Selvicoltive nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generale di questa area di superficie sono di abbondano.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è quello riportato nella visura catastale, cioè pari a 1.750 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup utile netta	1.750 mq.	1,00	1.750 mq.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto C

La particella di terreno ha lo stesso andamento delle p.lle n. 39 e 38, è come le altre in stato di abbandono e segue lo stesso andamento della strada comunale Via Molino essendo laterale alla strada.

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **670**

il terreno risulta di forma curvilinea ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Coltive erbacee spontanee

Coltive arboree nessuna

Selvicoltive nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali della particella di terreno sono simile alle particelle terreni n. 38 e 39.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato in considerazione della superficie riportata nella visura catastale pari a mq. 670.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup utile netta	670 mq.	1,00	670 mq.

Descrizione: **agricolo di cui al punto D**

La particella in questione è una area pari a 382 mq., accatastata come corte urbana. Allo stato è quasi inaccessibile a causa della fitta vegetazione presente.

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **382,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno accatastato come corte urbana, è in stato di abbandono ed è stato difficile ispezionarlo in quanto la vegetazione presente è molto folta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza come per la precedente

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup utile netta	382,00	1,00	382 mq.

Descrizione: **agricolo di cui al punto E**

La particella è in stato di abbandono, su questa al contrario delle altre la vegetazione non è particolarmente fitta.

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.650**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: la particella di terreno è in terra battuta, non presenta nessun tipo di vegetazione, posizionata sul lato posteriore dei fabbricati e sottoposta rispetto alla strada comunale via Molino.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza come per la precedente

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup utile netta	1.650 mq.	1,00	1.650 mq.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F**

La particella in questione è molto estesa, confina sul lato ovest ed est con il fiume, pertanto in alcuni mesi dell'anno è soggetta a variazioni determinate dalle stagioni piovose o non piovose. Al suo interno insiste una strada sterrata che attraversa il fiume.

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25.340**

il terreno risulta di forma diversa dipende dal flusso del fiume.

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie idrico naturale

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee vegetali spontanea di fiume

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La particella di terreno confinando su due lati con il fiume, è soggetta durante le stagioni particolarmente piovose ad allagamenti e a trasformarsi di volta in volta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando la superficie di terreno riportata sulla visura catastale pari a 25.340 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup utile netta	25.340 mq.	1,00	25.340 mq.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [F/2]** di cui al punto **G**

Il fabbricato disposto su un unico livello ha struttura portante in muratura di pietra, si compone di due diversi

ingressi entrambi sul prospetto principale. In uno dei due vani presenti è stato ricavato un piccolo bagno. Il tetto di copertura a due acque, avente struttura portante in legno con sovrastanti coppi in laterizio, per la maggior parte è crollato. Pertanto non è stato possibile ispezionarlo completamente in quanto inaccessibile pericoloso.

(V. allegato n. 6 e 7).

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato sono quelle di inaccessibilità in quanto il fabbricato presenta il crollo quasi totale del tetto di copertura.

Descrizione: **Bene futuro [F/3] di cui al punto H**

Il piano primo del fabbricato in oggetto è allo stato in via di costruzione. La struttura portante è in muratura di pietra mista a blocchi di tufo che sono stati utilizzati per il restauro ed il risanamento conservativo. All'interno sono presenti le tramezzature in laterizio che creano tre ambienti e un disimpegno. Assenti sono tutti gli impianti come qualsiasi opera di rifinitura.
(V. allegato n. 5 e 6).

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,60**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010 per quanto riguarda il primo piano.

ha un'altezza utile interna pari a 3.70 mt. circa in mezzera

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi, di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del piano sono buone, anche se da anni è in stato di abbandono. Per poter accedere all'interno del primo piano sono stati utilizzati mezzi di fortuna reperiti in zona, vista la mancanza della scala esterna di accesso, che nel progetto autorizzato dovrebbe partire dal piano seminterrato fino a raggiungere il primo piano.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato elaborato considerando la superficie utile netta del piano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale netta	Coeff.	Superficie equivalente
	sup utile netta	120,60 mq.	1,00	120,60 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Solai

tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

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

Il calcolo della consistenza come per i beni precedenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale netta	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup utile netta	163,55 mq.	1,00	163,55 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

I criteri di stima che saranno applicati, sono quelli dettati dall'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento, tenuto conto dello stato in cui versano i beni immobili oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Puglianello (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Altre fonti di informazione: Imprese edili di fiducia.

8.3 Valutazione corpi:**A. terreno agricolo**

I criteri di stima applicati, sono quelli che sono stati reperiti presso l'Agenzia delle entrate di Benevento e del Valore agricolo medio del comune di Puglianello.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno	1.200 mq.	€ 1,00/mq.	€ 1.200,00
Valore corpo			€ 1.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.200,00

B.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte	1.750 mq.	€ 1,00/mq.	€ 1.750,00
Valore corpo			€ 1.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.750,00

C. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	670,00 mq.	€ 1,00/mq.	€ 670,00
Valore corpo			€ 670,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 670,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 670,00

D. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte	382,00 mq.	€ 1,00/€	€ 382,00
Valore corpo			€ 382,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 382,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 382,00

E. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	1.650,00 mq.	€ 1,00/€	€ 1.650,00
Valore corpo			€ 1.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.650,00

F. terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	25.340,00	€ 1,00/mq.	€ 25.340,00
Valore corpo			€ 25.340,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.340,00

G. Bene collabente [F/2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bene collabente F/2	55,30 mq.	0,00 €	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

H. Bene futuro [F/3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bene in corso di costruzione F/3	120,60 mq.	€ 300,00/mq.	€ 36.180,00
Valore corpo			€ 36.180,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.180,00

I. Deposito [C/2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	285,40 mq.	€ 400,00/mq.	€ 114.160,00
Valore corpo			€ 114.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.160,00

J. Bene collabente [F/2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bene collabente F/2	21,00	0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

K. Abitazione di tipo rurale [A/6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	163,55 mq.	€ 300,00/mq.	€ 49.065,00
Valore corpo			€ 49.065,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.065,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.065,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	1.200 mq.	€ 1.200,00	€ 1.200,00
B	corte	1.750 mq.	€ 1.750,00	€ 1.750,00
C	agricolo	670 mq.	€ 670,00	€ 670,00
D	corte	382 mq.	€ 382,00	€ 382,00
E	agricolo	1.650 mq.	€ 1.650,00	€ 1.650,00
F	agricolo	25.340 mq.	€ 25.340,00	€ 25.340,00
G	Collabente	55,30 mq.	€ 0,00	€ 0,00
H	Bene futuro [F/3]	120,60 mq.	€ 36.180,00	€ 36.180,00
I	Deposito [C/2]	285,40 mq.	€ 114.160,00	€ 114.160,00
J	Collabente	21,00 mq.	€ 0,00	€ 0,00
K	Abitazione [A/6]	163,55 mq.	€ 49.065,00	€ 49.065,00

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:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 230.400,00

Data generazione:
Aprile 2024

L'Esperto alla stima
arch. Ciro Romeo