

---

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

promossa da: **MERCUZIO SECURITISATION S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **212/1998**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**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;
- Spese vive;



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: - V. MEDINA - San Angelo A Cupolo (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Terreno

seminativo arborato, superficie catastale 2.070 mq., reddito dominicale: € 9,62 euro, reddito agrario: € 7,48 euro. (V. allegato n. 1) articella 105, qualità

Corpo: B

Categoria: Terreno

seminativo arborato, superficie catastale 505 mq., reddito dominicale: € 2,35 €, reddito agrario: € 1,83 €. (V. allegato n. 1) roglio 1, particella 104, qualità

### 2. Stato di possesso

Bene: - V. MEDINA - San Angelo A Cupolo (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

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

Bene: - V. MEDINA - San Angelo A Cupolo (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: - V. MEDINA - San Angelo A Cupolo (BN) - 82010

Lotto: 001



**5 Comproprietari**

**Bene:** - VIA M. ... (017) ...

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** - VIA M. ... (017) ...

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - VIA M. ... (017) ...

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** -

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 25.750,00 €



Beni in

**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.**

**Terreno artigianale sito in Sa**

Note: I due terreni da stimare secondo quanto rilasciato nel Certificato di destinazione urbanistico dal comune di , ricadono con l'attuale P.R.G. in zona Agricola E/3. Secondo il P.U.C. Piano urbanistico comunale, adottato, con delibera di G.C. ricadono in Zona ZTO D2 "tessuto produttivo commerciale, artigianale e turistico - alberghiero" ( V. allegato n. 2).

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: La p.lla 105 del fg. 1 sita nel Comune

almente è intestata a

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ( allegato n. 1) , sezione censuaria 3  
foglio 1, particella 105, qualità seminativo arborato, superficie catastale 2.070 mq., reddito dominicale: € 9,62 euro, reddito agrario: € 7,48 euro

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

Confini: La particella 105 del fg. 1, confina ad est con strada provinciale, a nord con la particella 104 pure pignarota nella seguente procedura, a sud con l'attività commerciale denominata (Centro revisioni), ad ovest con fabbricato ad uso residenziale fg. 1 p.lla 428.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità catastali.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno artigianale sito in**

Note: Il terreno da stimare secondo quanto rilasciato nel Certificato di destinazione urbanistico dal comune di , ricadono con l'attuale P.R.G. in zona Agricola E/3. Secondo il P.U.C. Piano urbanistico comunale, adottato, con delibera di G.C. ricadono in Zona ZTO D2 "tessuto produttivo commerciale, artigianale e turistico - alberghiero".

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**



Intestazione: l. ; sezione censuaria . foglio 1, parti-cella 104, qualità seminativo arborato, superficie catastale 505 mq., reddito dominicale: € 2,35 € , reddito agrario: € 1,83 €

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

Confini: Confina a nord con p.lle 392,330,390 e 391, a sud con p.lla 105 stessa ditta oggetto dello stesso pignoramento, ad est con strada provinciale, ad ovest con p.la 441 e 440.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

I due appezzamenti di terreno oggetto di stima sono ubicati a diversi chilometri dal centro storico del piccolo comune in provincia di Benevento, hanno forma lunga e stretta e in pendenza verso la strada provinciale. L'accesso a queste due strisce di terreno può avvenire sia direttamente dalla strada provinciale con cui confinano direttamente, sia da strada asfaltata realizzata longitudinalmente sulla p.la 105. I terreni al momento del sopralluogo sono risultati completamente invasi da vegetazione spontanea e dalla presenza di alcuni alberi di piccolo e medio fusto. Dal piano di calpestio dei due terreni, (a causa della vegetazione presente molto folta e praticamente inaccessibile), emergono tra il verde profilati tondi in acciaio ancorati molto probabilmente (non avendo potuto ispezionare completamente la superficie) a fondazioni in cemento armato realizzati sul terreno. ( V. allegato n. 3)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** commerciale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: **NESSUNO.**

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** BENEVENTO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Pulman di linea

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**artigianale sito in**

**Libero**

Note: Considerato lo stato di abbondono in cui versano entrambe le due particelle di terreno pignorate, posso accertare che sono risultate entrambe libere. Credo sia importante riportare la presenza di una strada asfaltata e carrabile larga circa tre metri e distante circa 1.50 mt. dal muro di confine delle p.la 505 e 504 del fg. 1. Questa strada privata che segue la naturale pendenza del terreno p.la 105, parte in salita direttamente dalla strada provinciale fino a raggiungere la p.la 428 corte a servizio del fabbricato ad uso abitativo posto in cima alla strada privata (V. allegato n. 4). Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, ho chiesto ed ottenuto il rilascio copia "tipo di frazionamento" al fine di individuare eventuale tracciato stradale privato che non è risultato agli atti. ( V. allegato n. 5).



Identificativo corpo: B  
artigianale sito  
Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nessuno

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Terreno artigianale sito in

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: Nessuno

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: Nessuna

Identificativo corpo: B

Terreno artigianale sito

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.

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 dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: in forza di atto di assegnazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: in forza di atto di assegnazione.



Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Terreno artigianale sito in:**

Numero pratica: nessuna

NOTE: I tondini in acciaio che emergono dal piano di calpestio della particella di terreno, sono molto probabilmente ancorati (non avendo potuto ispezionare la base del terreno per ragioni di inaccessibilità determinata dalla fitta vegetazione) a fondazioni in cemento armato. Dalla ricerca effettuata presso il Comune di \_\_\_\_\_ non è risultata nessuna autorizzazione rilasciata per la realizzazione della parziale e approssimativa opera. Quindi abusivi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono quelle inerenti la presenza di tondini in acciaio di altezza variabile ancorati a fondazioni in cemento armato.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Terreno artigianale sito in:**

Numero pratica: nessuna

NOTE: I tondini in acciaio che emergono dal piano di calpestio della particella di terreno, sono molto probabilmente ancorati (non avendo potuto ispezionare la base del terreno per ragioni di inaccessibilità determinata dalla fitta vegetazione) a fondazioni in cemento armato. Dalla ricerca effettuata presso il Comune di \_\_\_\_\_ non è risultata nessuna autorizzazione rilasciata per la realizzazione della parziale e approssimativa opera. Quindi abusivi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità edilizie riscontrate consistono nella presenza di tondini in acciaio di altezza variabile

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Terreno artigianale**

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C. ( piano urbanistico comunale)
---------------------------------	--------------------------------------





In forza della delibera:	adottato con deliberazione della G.C. n. 26 in data 20.04.2016, ai della L.R.C. 16/2004 e s.m.i.
Zona omogenea:	Zona ZTO D2 "tessuto produttivo commerciale, artigianale e turistico - alberghiero"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	lotto minimo 2.000 mq.
Rapporto di copertura:	0,30 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	10,50 mt.
Volume massimo ammesso:	900 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**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

**Terreno artigianale**

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C. ( piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	adottato con deliberazione della G.C. n. 26 in data 20.04.2016, ai della L.R.C. 16/2004 e s.m.i.
Zona omogenea:	Zona ZTO D2 "tessuto produttivo commerciale, artigianale e turistico - alberghiero"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	lotto minimo 2.000 mq.
Rapporto di copertura:	0,30 mq./mq.
Altezza massima ammessa:	10,50 mt.
Volume massimo ammesso:	900 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



**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: B**

Descrizione: Terreno **artigianale** di cui al punto **A**

Le condizioni generali del terreno sono quelle di abbandono, anche se la strada privata presente è in ottimo stato di manutenzione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.070 mq.**

il terreno risulta di forma rettangolare, lungo e stretto ed orografia leggera collina

Tessitura prevalente sabbiosa

Sistemazioni agrarie nessuna, vegetazione spontanea

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee con arbusti di piccolo fusto.

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti: Nessuno**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del terreno della p.lla 105 del fg. 1 è di:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno artigianale	sup reale netta	2.070 mq.	1	2.070 mq.

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

Destinazione d'uso: *Commerciale/artigianale*



Descrizione: artigiana di cui al punto B

Le condizioni generali del terreno sono quelle di abbandono.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 505

il terreno risulta di forma rettangolare, lungo e stretto, con orografia collinare.

Tessitura prevalente sabbioso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee spontanea

Colture arboree spontanea con piccoli arbusti.

Selvicolture nessuna

Impianti: Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza: riferito alla p.lla 104 del fg. 1, è di:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno artigiana	sup reale netta	505 mq.	1	505 mq.

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

Destinazione d'uso: Commerciale/artigiana

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima applicato è quello "Sintetico/comparativo" applicando il più probabile valore



che, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche sul mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Sant'Angelo a Cupolo;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Terreno artigianale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno artigianale	2.070 mq.	€ 10,00/mq.	€ 20.700,00
Valore corpo			€ 20.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.700,00

#### B. Terreno artigianale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno artigianale	550 mq.	€ 10,00/mq.	€ 5.500,00
Valore corpo			€ 5.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno artigianale	2.070 mq.	€ 20.700,00	€ 20.700,00
B	Terreno artigianale	550 mq.	€ 5.050,00	€ 5.050,00

### 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:

€ 25.750,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.750,00



Data generazione:  
09.02.2023

L'Esperto alla stima  
Arch. **Ciro Romeo**

