
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **34/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreni

Esperto alla stima: Ing. Angelo Calligaro
Codice fiscale: CLLNGL72P23A783S
Email: angelo.calligaro1@virgilio.it
Pec: angelo.calligaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Categoria:

Proprietà

per 1000/1000

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 202, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 1700 mq, reddito dominicale: € 20,63, reddito agrario: € 9,66;

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 290, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 3820 mq, reddito dominicale: € 46,36, reddito agrario: € 21,70;

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 782, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 1280 mq, reddito dominicale: € 15,54, reddito agrario: € 7,27;

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 825, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 7,16, reddito agrario: € 3,35;

sezione censuaria F636 foglio 31, particella 781, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 236 mq, reddito dominicale: € 2,86, reddito agrario: € 1,34.

2. Stato di possesso

Bene: - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Annunziata Vecchia - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Terreni

Valore complessivo intero: € 205.902,00



Beni in **Montesarchio (BN)**
Località/Frazione **Annunziata Vecchia**

Lotto: 001 - Terreni

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 - Terreni

Sito in frazione: Annunziata Vecchia

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 202, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 1700 mq, reddito dominicale: €20,63, reddito agrario: € 9,66.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 290, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 3820 mq, reddito dominicale: €46,36, reddito agrario: € 21,70.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 782, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 1280 mq, reddito dominicale: €15,54, reddito agrario: € 7,27.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 825, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 7,16,



reddito agrario: € 3,35.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria F636, foglio 31, particella 781, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie catastale 236 mq, reddito dominicale: € 2,86, reddito agrario: € 1,34.

Derivante da: Tabella di variazione del 01/04/2003 protocollo n. 80045 in atti dal 08/04/2003 (n. 72949.1/2003).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni oggetto del presente pignoramento ricadono a valle del centro urbano del Comune di Montesarchio alla località denominata "Annunziata Vecchia". I cespiti sono prospicienti l'incrocio tra la strada comunale via Mario Pagano e la strada provincia n. 99 (via Cervinara).

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore di ; derivante da: Tribunale di Benevento in data 16 febbraio 2019 rep. n. 124/2019 trascritto a Benevento in data 25/02/2019 ai nn. 1982/1636.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di derivante da: Sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Benevento in data 4 novembre 2010 rep. n. 1717/2010.



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:**

dal 28/01/1993 ad oggi

(attuale proprietario). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 28/01/1993, ai nn. 225851; trascritto a Benevento, in data 12/02/1993, ai nn. 1102/955.

Atto di divisione effettuata a seguito di successione "ab intestato" di

(proprietario ante**ventennio)** apertasi il 7 ottobre 1981, denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Benevento n. 29 vol. 350, ivi trascritta il 17 giugno 1982 ai nn. 5463/4956.**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. n. 30396 del 08-10-2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. 52 del 10-11-2003
Zona omogenea:	F5 - Attrezzature fieristiche ed espositive
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 11-05-2018, il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul B.U.R.C. n. 44 del 25-06-2018
Zona omogenea:	C3 - Integrazione Residenziale e Terziaria
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Descrizione: di cui al punto **A - Terreni**

I terreni oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da cinque appezzamenti adiacenti tra di loro e identificati catastalmente al foglio 31 particelle 202 - 290 - 782 - 825 - 781. L'accesso agli immobili, che costituiscono un unico lotto nella vendita, avviene dalla particella 290 a confine con la strada comunale via Mario Pagano.

Allo stato attuale, i terreni sono in parte incolti e in parte lavorati a letto di semina.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 7.626,00**

Il terreno è di forma rettangolare ed orografia pianeggiante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella procedura in esame, il sottoscritto ha considerato i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Montesarchio al foglio 31 particelle nn. 202, 290, 782, 825 e 781 come un unico lotto nella vendita.

Per quanto concerne la consistenza, si è fatto riferimento alle superfici catastali desunte dalle visure; pertanto, il lotto in esame, costituito dai cinque appezzamenti di terreno, presenta una superficie complessiva di mq 7.626,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni fg. 31 p.lle 202, 290, 781, 825 e 782	sup reale netta	7.626,00	1,00	7.626,00
		7.626,00		7.626,00

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:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Montesarchio

Agenzia immobiliare:



8.3 Valutazione corpi:**A - Terreni.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.902,00.

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato, dei terreni identificati al N.C.T. del Comune di Montesarchio al foglio 31 particelle nn. 202, 290, 782, 825 e 781, lo scrivente ha reperito informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale e agenzie immobiliari, basate essenzialmente sulla posizione, l'orografia e la destinazione d'uso prevista dagli Strumenti Urbanistici.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni fg. 31 p.lle 202, 290, 781, 825 e 782	7.626,00	€ 27,00	€ 205.902,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.902,00
Valore corpo			€ 205.902,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 205.902,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.902,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni		7.626,00	€ 205.902,00	€ 205.902,00

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: **€ 205.902,00**

Allegati

Allegati alla relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica;
- Ubicazione planimetrica degli immobili.

Data generazione:

02-12-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Angelo Calligaro

