
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro:

N° Gen. Rep. **158/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARIA LETIZIA D'ORSI**

Custode Giudiziario: **Margherita Maria Gubitosi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile abita-
zione e terreno

Esperto alla stima: geom. Paolo Russo
Codice fiscale: RSSPLA59M18A330Y
Email: astra.leo59@gmail.com
Pec: paolo.russo1@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Curti,3 - - Torrecuso (BN) - 82030

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

Corpo: A Fabbricato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Proprietà per 1/1 bene

personale, foglio 17, particella 1038, subalterno 2, indirizzo Via Curti 3, piano Terra e primo, comune Torrecuso, categoria A3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 176 , rendita € 453,19

Corpo: B Terreno

Categoria: agricolo

Proprietà per 1/1 bene

personale, sezione censuaria Torrecuso foglio 17, particella 1151, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 3864, reddito dominicale: € 23,95, reddito agrario: € 27,94,

2. Stato di possesso

Bene: Via Curti,3 - - Torrecuso (BN) - 82030

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

Corpo: A Fabbricato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B Terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Curti,3 - - Torrecuso (BN) - 82030

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

Corpo: A Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Curti,3 - - Torrecuso (BN) - 82030

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

Corpo: A Fabbricato

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro

Corpo: B Terreno



Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro

5. Comproprietari

Beni: Via Curti,3 - - Torrecuso (BN) - 82030

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

Corpo: A Fabbricato

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Curti,3 - - Torrecuso (BN) - 82030

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

Corpo: A Fabbricato

Misure Penali: NO

Corpo: B Terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Curti,3 - - Torrecuso (BN) - 82030

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

Corpo: A Fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Curti,3 - - Torrecuso (BN) - 82030

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

Valore complessivo intero: 144.727,66



Beni in **Torrecuso (BN)**
Località/Frazione
Via Curti,3

Lotto: 001 - Immobile abitazione e terreno

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 - Proprietà per 1/1 bene personale. In forza ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA Trascrizione del 10/01/2007 – Registro particolare 357 Registro Generale 506 Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni Repertorio 23427 del 20.12.2006 ATTO TRA VIVI ASSEGNAZIONE DIVISIONALE A CONTO DI FUTURA DIVISIONE e COMPRAVENDITA. Trascrizione del 10/01/2007 – Registro particolare 355 Registro Generale 504 Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni Repertorio 23427 del 20.12.2006 Dichiarazione di successione n.96 vol. 761 presentata all'Ufficio del Registro di Benevento in data 25 agosto 2006; Dichiarazione di successione n.35 vol. 398 presentata all'Ufficio del Registro di Benevento in data 20 gennaio 1987 ciascuno per i diritti di propria spettanza; Dichiarazione di successione regolata da testamento pubblico n.14 vol. 245 presentata Ufficio registro di Benevento trascritta in Benevento in data 07.10.1972 ai n. 9518/10331 regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Mario Iannella di BENEVENTO Registrato a Benevento il 18 agosto 1972 al n 3820

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Fabbricato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Torrecuso (BN) CAP: 82030 frazione: , Via Curti 3

Note: Abitazione e terreno

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

- Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: comunione legale -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà per 1/1 bene personale, foglio 17, particella 1038, subalterno 2, indirizzo Via Curti 3, piano Terra e primo, comune Torrecuso, categoria A3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 176 , rendita € 453,19

Millesimi di proprietà di parti comuni: Assenti

Confini: l'immobile presenta di fatto aree esterne pertinenziali non censite in catasto ma di fatto necessarie alla fruibilità dell'immobile pignorato (strada di accesso e area antistante su cui si prospetta un accesso secondario e affacci) L'immobile confina con la p.lla 1038 sub 3 Beni Zotti Donato nato a Benevento 30.06.1975 con la p.lla 1151 e 1117 sub 2 della stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile oggetto di pignoramento include di fatto un area pertinenziale scoperta ricadente sulla p.lla 1151 anch'essa eseguita.

Note generali: Di fatto è esistente una strada di accesso all'immobile e una area antistante pertinenziale prospiciente gli ingressi all'abitazione che per la strada potrebbe configurarsi un costituzione di una servitù di passaggio per la particella 1117 non eseguita.



Identificativo corpo: B Terreno.**agricolo sito in Torrecuso (BN) CAP: 82030 frazione: , Via Curti 3**

Note: Terreno

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****- Piena proprietà**

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

legale -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Proprietà per

1/1 bene personale , sezione censuaria Torrecuso, foglio 17, particella 1151, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 3864, reddito dominicale: € 23,95, reddito agrario: € 27,94

Millesimi di proprietà di parti comuni: AssentiConfini: l'immobile include di fatto area esterne pertinenziali non censite in catasto madi fatto necessarie alla fruibilità dell'immobile pignorato p.lla 1038 sub 2 (strada di accesso e area antistante su cui si prospetta un accesso secondario e affacci) L'immobile confina con la p.lla 1038 sub 3 Beni Zotti Donato nato a Benevento 30.06.1975 con la p.lla 1151 e 1117 sub 2 della stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile oggetto di pignoramento nella planimetria catastale include un area scoperta pertinenziale al fabbricato

*Note generali: Di fatto è esistente una strada di accesso all'immobile e una area antistante pertinenziale prospiciente gli ingressi all'abitazione che per la strada potrebbe configurarsi un costituzione di una servitù e per l'area pertinenziale una estensione del bene pignorato.***2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: periferica normale Area urbanistica: agricola Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Servizi offerti dalla zona: Strade (Mediocre), Rete idrica (Sufficiente), Rete distribuzione energia elettrica (Sufficiente), Rete telefonica (Mediocre), pubblica illuminazione (Assente), Rete del gas combustibile per uso domestico (Assente), Scuola materna (Sufficiente) Distretto Sanitario Benevento 2 – Poliambulatorio. Caratteristiche zone limitrofe: agricole Importanti centri limitrofi: Ponte. Attrazioni paesaggistiche: aree di valore naturalistico . Attrazioni storiche: Centro della cultura Sannita. Principali collegamenti pubblici: Trasporto di linea locale 2 Km, Trasporto di linea extra urbana 4 Km

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Urbanizzazione primaria (Buona), Strade (Mediocre), Rete idrica (Sufficiente), Poliambulatorio (Discreta), Scuola materna (Sufficiente), Primaria e secondaria (Buona)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Ponte.**Attrazioni paesaggistiche:** Area di valore naturalistico.**Attrazioni storiche:** Centro storico di epoca Medioevale.**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto di linea extra urbana 200 mt

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A Fabbricato****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Torrecuso (BN), Via Curti 3****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: B Terreno****agricolo sito in Torrecuso (BN), Via Curti 3****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro _____, ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giovanni Iannella in data 18/12/2007 ai nn. 26641/8121; Registrato a Benevento in data 27/12/2007; Iscritto/trascritto a Benevento in data 27/12/2007 ai nn. 19018/4208; Importo ipoteca: € 134.000; Importo capitale: € 67000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro _____; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale in data 21/07/2015 ai nn. 3062 iscritto/trascritto a Benevento in data 21/08/2015 ai nn. 7813/6563.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Fabbricato**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro _____; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale in data 03/12/2019 ai nn. 5422 iscritto/trascritto a Benevento in data 07/01/2020 ai nn. 67/56.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Terreno**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A Fabbricato****sito in Torrecuso (BN), Via Curti 3****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No****Millesimi di proprietà: No****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: classe energetica C****Note Indice di prestazione energetica: Redatto in allegato**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

Identificativo corpo: B Terreno

agricolo sito in Torrecuso (BN), Via Curti 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Accesso in servitù da costituire su strada già esistente a favore della p.la 1117 fg.17 (deposito) non eseguita.

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 11/12/1985 . In forza di Testamento - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data , ai nn. ; registrato a Benevento, in data 18/08/1972, ai nn. 3820.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 11/12/1985 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Benevento, in data 07/10/1972, ai nn. 9518/10331.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 29/06/2006 . In forza di denuncia di successione; registrato a Benevento, in data 20/01/1987, ai nn. 53/398.

Titolare/Proprietario:

dal 29/06/2006 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-CAMPANIA, in data 25/08/2006, ai nn. 96/761.

Titolare/Proprietario:

dal 20/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione; trascritto a Benevento, in data 10/01/2007, ai nn. 506/357.

Titolare/Proprietario:



20/12/2006 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 20/12/2006, ai nn. 23427; trascritto a Benevento, in data 10/01/2007, ai nn. 504/355.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Fabbricato

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 11/12/1985 . In forza di Testamento - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data , ai nn. ; registrato a Benevento, in data 18/08/1972, ai nn. 3820.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 11/12/1985 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Benevento, in data 07/10/1972, ai nn. 9518/10331.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 29/06/2006 . In forza di denuncia di successione; registrato a Benevento, in data 20/01/1987, ai nn. 53/398.

Titolare/Proprietario:

dal 29/06/2006 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-CAMPANIA, in data 25/08/2006, ai nn. 96/761.

Titolare/Proprietario: **dal**
20/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione; trascritto a Benevento, in data 10/01/2007, ai nn. 506/357.

Titolare/Proprietario: **al**
20/12/2006 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 20/12/2006, ai nn. 23427; trascritto a Benevento, in data 10/01/2007, ai nn. 504/355.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Torrecuso (BN) CAP: 82030 frazione: , Via Curti 3**

Numero pratica: 51

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione edilizia di fabbricato urbano, costruzione ricostruzioni di pertinenze, an-



nesse e sistemazione esterna alla Via Curti.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2007 al n. di prot. 7042

Rilascio in data 06/02/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Fabbricato

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Fabbricato

agricolo

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Terreno

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'amministrazione Provinciale di Benevento n.15132 del 27.05.1996 Pubblicato sul BURC n.39 del 01.07.1996
Zona omogenea:	E2 zona RUA
Norme tecniche di attuazione:	Zona Agricola collinare di tutela.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazioni - 0,10 mc/mq per strutture di attività agricola



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Tutti gli interventi devono tener conto dei vincoli di tutela paesaggistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La concessione edilizia includeva ulteriori interventi su immobile non oggetto di pignoramento e la sistemazione esterna relativa alla recinzione pertanto è stata utilizzata in diminuzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Fabbricato

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'amministrazione Provinciale di Benevento n.15132 del 27.05.1996 Pubblicato sul BURC n.39 del 01.07.1996
Zona omogenea:	E2 zona RUA
Norme tecniche di attuazione:	Zona Agricola collinare di tutela.
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:	0,03 mc/mq per abitazioni - 0,10 mc/mq per strutture di attività agricola
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Tutti gli interventi devono tener conto dei vincoli di tutela paesaggistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B Terreno



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A Fabbricato**

Immobile a destinazione abitativa disposto su due livelli in area periferica zona agricola in area mediamente edificata. L'immobile si presenta in buone condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

- Stato Civile: Coniugato - Regime Pa-

trimoniales: comunione legale -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **205,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali completo negli impianti tranne piccoli adeguamenti per il rilascio della Certificazione degli stessi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: Alluminio pre verniciato
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Accessori di tipo economico
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone Note: Tegole in cotto tipo marsigliesi
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti





Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Varie:

L'immobile è realizzato in muratura ordinaria in buone condizioni strutturali. Le facciate risultano non tinteggiate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è diviso in una zona giorno a piano terra e una zona notte a piano primo collegato tramite ampia scala interna. Il Piano Terra si dislocano un'ampia cucina con ripostiglio ingresso e una sala soggiorno-pranzo con accesso dal vano scala in cui è dislocato un piccolo bagno di servizio. Il Piano Primo è diviso in un ampio pianerottolo di arrivo che dà accesso ad un corridoio che disimpegna una camera doppia, una singola e un ampio bagno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	205,00	1,00	205,00
		205,00		205,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2019

Zona: Torrecuso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Agricola

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 830

Accessori

- A Fabbricato
1. Area scoperta Posto al piano Terra
Sviluppa una superficie complessiva di 9.47 mq
Valore a corpo: **€ 1500**
- A Fabbricato
2. Area pavimentata esterna Posto al piano Terra
Sviluppa una superficie complessiva di 50 mq
Destinazione urbanistica: agricola
Valore a corpo: **€ 5200**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B Terreno**

Il fondo coltivato a vigneto, pianeggiante di facile accesso.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di **- Piena proprietà**

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.864,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Sabbioso argilloso

Sistemazioni agrarie Assenti

Sistemi irrigui presenti Assenti

Colture erbacee Assenti

Colture arboree Presenti

Selvicolture Assenti

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo si presenta in coltura con un discreto stato di manutenzione.

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

Il fondo a vigneto di media età con impianto a cortina semplice.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vigneto prevalente	sup reale lorda	3.864,00	1,00	3.864,00
		3.864,00		3.864,00



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2019

Zona: Torrecuso

Tipo di destinazione:

Tipologia: Agricola

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3.73

Valore di mercato max (€/mq): 3.73

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dopo aver effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da abitazione residenziale su due livelli (piano Terra e Primo) e di appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato con destinazione colturale a vigneto, ha eseguito una ricerca di parametri medi di stima relativi a immobili con caratteristiche analoghe nella zona.

Considerazione di elementi costitutivi il bene oggetto di pignoramento che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadro e quindi : A) L'immobile a destinazione abitativa e l'appezzamento di terreno si colloca in un zona agricola periferica del centro abitato, risulta in buono stato, allo stesso si accede dalla strada pubblica tramite una strada di servizio che insiste su una particella 1151 la stessa oggetto di pignoramento, (Vedi Foto aerea). L'area antistante che si estende per tutta la lunghezza del prospetto principale costituisce di fatto area pertinenziale all'immobile risulta la stessa lastricata in calcestruzzo.

La stima è stata effettuata con metodo sintetico comparativo considerando i coefficienti correttivi relativi ad elementi di tipo funzionali, di conservazione ed estetici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Torrecuso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 1) Osservatorio Mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1) €/mq 860 Immobili a destinazione abitativa Fonte OMI

2) €/HA 37300,00 Vigneto Fonte OMI;

Altre fonti di informazione: .

8.3 Valutazione corpi:



A Fabbricato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta, con annesso Area pavimentata esterna

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 120.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.408,25, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	205,00	€ 775,00	€ 158.875,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 120.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.875,00
Immobile in aderenza detrazione del 10.00%			€ -15.887,50
Coefficiente di vetustà detrazione del 6.00%			€ -8.579,25
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 120.000,00
Valore corpo			€ 124.802,75
Valore Accessori			€ 6.700,00
Valore complessivo intero			€ 131.502,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.502,75

B Terreno. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.412,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.712,72, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vigneto prevalente	3.864,00	€ 3,73	€ 14.412,72
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.412,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.412,72
aumento del 0.00%			€ 0,00
Area pertinenziale a fabbricato aumento di € 1300.00			€ 1.300,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 14.000,00
Area pertinenziale fabbricato aumento di € 1300.00			€ 1.300,00
Valore corpo			€ 15.474,91
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.474,91
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.474,91

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Fabbricato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area scoperta, con annesso Area pavimentata esterna	205,00	€ 131.502,75	€ 131.502,75
B Terreno	agricolo	3.864,00	€ 15.474,91	€ 15.474,91

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
Chiusura apertura di comunicazione con deposito adiacente	€ -750,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 144.727,66

Allegati

Verbale di accesso ai beni
Visura storica plla 1038 sub 2 F 17
Visura storica plla 1151 F 17
Stralcio di mappa F 17 plla 1038 e 1151
Elenco subalterni plla 1038 F 17
Elaborato planimetrico Plla 1038 F 17
Planimetria fabbricato 1038 sub 2 F 17
Rilascio concessione edilizia
Decreto autorizzazione Dlgs 42 2004
Ispezione ipotecaria
Certificato di destinazione urbanistica
Attestato di prestazione energetica
Vista aerea e particelle
Foto

Data generazione:
19-07-2021

L'Esperto alla stima
geom. Paolo Russo

