

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

promossa da: **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK**

contro:

N° Gen. Rep. **112/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

Custode Giudiziario: **Mariagiulia Romano**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005,**  
**006**

**Esperto alla stima:** Ing. Patrizia Lanni  
**Codice fiscale:** LNNPRZ74C64A783C  
**Partita IVA:** 01480350626  
**Studio in:** Via Capilongo 18 - 82100 Benevento  
**Email:** patrizialanni@libero.it  
**Pec:** patrizia.lanni2@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Beni:** - Contrada Piano San Martino - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 134

**Categoria:** Terreno agricolo

omissis, sezione censuaria Circello, foglio 36, particella

134, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 20 are 40 ca, reddito dominicale: € 5,79 , reddito agrario: € 7,38

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 122

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Circello, foglio 36, particella 122, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 57 are 85 ca, reddito dominicale: € 16,43, reddito agrario: € 20,91

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 120

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Circello, foglio 36, particella 120, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 60 ca, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 8

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Circello, foglio 36, particella 8, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 14 are 40 ca, reddito dominicale: € 4,83, reddito agrario: € 5,21,

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno fg.38 p.lla 5

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Circello, foglio 38, particella 5, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 39 are 90 ca, reddito dominicale: € 7,21, reddito agrario: € 13,39

**Lotto:** 004

**Corpo:** Terreno fg.38 p.lla 224

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Circello, foglio 38, particella 224, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 1 ha 77 are 00 ca, reddito dominicale: € 50,28, reddito agrario: € 63,99

**Corpo:** Terreno fg.38 p.lla 159

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Circello foglio 38, particella 159, qualità Pascolo cespuglio, classe 2, superficie catastale 9 are 90 ca, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,20

**Lotto:** 005

**Corpo:** Terreno fg.38 p.IIa 210

**Categoria:** agricolo

omissis, sezione censuaria Circello, foglio 38, particella 210, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 34 are 85 ca, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,72

**Lotto:** 006

**Corpo:** Abitazione fg.36 p.IIa 187

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

omissis, foglio 36, particella 187, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T-1, comune Circello, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5, superficie Totale 259,00 mq. Totale escluse aree scoperte 255,00 mq., rendita € 542,28

**Corpo:** Terreno fg.36 p.IIa 188

**Categoria:** agricolo

omissis, foglio 36, particella 188, indirizzo C.da Piana San Martino, qualità Seminativo, classe 2, , comune Circello, superficie catastale 1 ha 74 are 27 ca, reddito dominicale: € 49,50, reddito agrario: € 63,00

**Corpo:** Stalla fg. 36 p.IIa 129 sub 3

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

omissis, foglio 36, particella 129, subalterno 3, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria C/6, classe 2, consistenza 88 mq., superficie 78 mq., rendita € 109,08

**Corpo:** Fienile fg. 36 p.IIa 191

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

omissis, foglio 36, particella 191, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq., superficie 69 mq., rendita € 95,34

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.IIa 186

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

omissis, foglio 36, particella 186, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T-1, comune Circello, categoria D/10, rendita € 526,00

**Corpo:** Deposito tettoia fg. 36 p.IIa 189

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

omissis, foglio 36, particella 189, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria C/2, classe 2, consistenza 133,00 mq., superficie 133,00 mq., rendita € 178,59

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.IIa 190

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

omissis, foglio 36, particella 190, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria C/2, classe 2, consistenza 35,00 mq., superficie 33,00 mq., rendita € 47,00

## 2 Stato di possesso

**Bene:** - Contrada Piano San Martino - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** Terreno fg.36 p.IIa 134

**Possesso:** Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** Terreno fg.36 p.IIa 122 e fg.36 p.IIa 120

**Possesso:** Occupato da omissis in qualità di proprietari dell'immobile

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 8

**Possesso:** Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 5

**Possesso:** Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 004

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 224 e fg.38 p.la 159

**Possesso:** Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 005

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 210

**Possesso:** Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 006

**Corpo:** Abitazione fg.36 p.la 187

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 188

**Corpo:** Stalla fg. 36 p.la 129 sub 3

**Corpo:** Fienile fg. 36 p.la 191

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.la 186

**Corpo:** Deposito tettoia fg. 36 p.la 189

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.la 190

**Possesso:** Occupato da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** - Contrada Piano San Martino - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 134 e fg.36 p.la 122 e Terreno fg.36 p.la 120

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 8

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

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 5

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 224 e Terreno fg.38 p.la 159

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

**Lotto:** 005

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 210

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

**Lotto:** 006

**Corpo:** Abitazione fg.36 p.la 187

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 188

**Corpo:** Stalla fg. 36 p.la 129 sub 3

**Corpo:** Fienile fg. 36 p.la 191

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.la 186

**Corpo:** Deposito tettoia fg. 36 p.la 189

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.la 190

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

#### 4 Creditori Iscritti

**Bene:** - Contrada Piano San Martino - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 134 , fg.36 p.la 122 e fg.36 p.la 120

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 8

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 5

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 004

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 224 e fg.38 p.la 159

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 005

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 210

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 006

**Corpo:** Abitazione fg.36 p.la 187

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 188

**Corpo:** Stalla fg. 36 p.la 129 sub 3

**Corpo:** Fienile fg. 36 p.la 191

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.la 186C

**Corpo:** Deposito tettoia fg. 36 p.la 189

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.la 190

**Creditori Iscritti:**

#### 5 Comproprietari

**Beni:** - Contrada Piano San Martino - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 134

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 122

Regime Patrimoniale: Comunione

Comproprietari: omissis

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 120

Regime Patrimoniale: Comunione

Comproprietari: omissis

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 8

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno fg.38 p.lla 5

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** Terreno fg.38 p.lla 224 e fg.38 p.lla 159

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** Terreno fg.38 p.lla 210

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006

**Corpo:** Abitazione fg.36 p.lla 187

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 188

**Corpo:** Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3

**Corpo:** Fienile fg. 36 p.lla 191

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.lla 186

**Corpo:** Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.lla 190

Comproprietari: Nessuno

## 6 Misure Penali

**Beni:** - Contrada Piano San Martino - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 134 , fg.36 p.lla 122 e fg.36 p.lla 120

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 8

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 5

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 224 e fg.38 p.la 159

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 210

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006

**Corpo:** Abitazione fg.36 p.la 187

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 188

**Corpo:** Stalla fg. 36 p.la 129 sub 3

**Corpo:** Fienile fg. 36 p.la 191

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.la 186

**Corpo:** Deposito tettoia fg. 36 p.la 189

**Corpo:** Deposito fg. 36 p.la 190

**Misure Penali:** NO

## 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Contrada Piano San Martino - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Terreni

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 134, fg.36 p.la 122 e fg.36 p.la 120

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** Terreno fg.36 p.la 8

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 5

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 224 e fg.38 p.la 159

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** Terreno fg.38 p.la 210

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006

**Corpo:** Abitazione fg.36 p.lla 187  
**Corpo:** Terreno fg.36 p.lla 188  
**Corpo:** Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3  
**Corpo:** Fienile fg. 36 p.lla 191  
**Corpo:** Deposito fg. 36 p.lla 186  
**Corpo:** Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189  
**Corpo:** Deposito fg. 36 p.lla 190

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8.**

**Prezzo**

**Bene:** - Contrada Piano San Martino - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 -

**Prezzo da libero:** € 8.279,25

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 1.512,00

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 4.189,50

**Lotto:** 004

**Prezzo da libero:** € 19.624,50

**Lotto:** 005

**Prezzo da libero:** € 3.659,25

**Lotto:** 006

**Prezzo da libero:** € 118.473,15



**Beni in Circello (BN)  
Contrada Piano San Martino**

**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: Terreno fg.36 p.IIa 134.**

**Terreno agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020 Contrada Piana San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Circello - Stato Civile: Coniugato - Regime Patri- moniale:

Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Circello, foglio 36, particella 134, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 20 are 40 ca, reddito do- minicale: € 5,79 , reddito agrario: € 7,38

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con i terreni censiti al fg.36 p.IIa 133, p.IIa 12, p.IIa 49 e p.IIa 121

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg.36 p.IIa 122.**

**Terreno agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020 Contrada Piana San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Circello, foglio 36, particella 122, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 57 are 85 ca, reddito dominicale: € 16,43, reddito agrario: € 20,91

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000 di 1/2

Confini: con I terreni censiti al fg.36 p.la 134, p.la 12, p.la 49 e p.la 120.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg.36 p.la 120.**

**Terreno agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino, Contrada Piana San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Circello, foglio 36, particella 120, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 60 ca, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000 di 1/2

Confini: con I terreni censiti al fg.36 p.la 122, p.la 49, p.la 119.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto in oggetto consiste in tre appezzamenti di terreno confinanti tra loro di forma irregolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolto, collocato in una zona a prevalente carattere agricolo.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Circello e Campolattaro

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Terreno fg.36 p.la 134**

**Terreno agricolo sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino**

**Occupato** da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Terreno fg.36 p.lla 122 e p.lla 120**  
**Terreno agricolo sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino**  
**Occupato** da omissis in qualità di proprietari dell'immobile

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK contro omissis in data 22/03/2007 ai nn. 4093/1069; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capi- tale: € 18.574,55.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAYA FINANCE SRL contro omissis iscritto/trascritto a in data 17/04/2007 ai nn. 5410/3059.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ARENA NPL ONE contro omissis iscritto/trascritto a in data 01/09/2015 ai nn. 8077/6795.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.36 p.lla 134, p.lla 120e p.lla 122

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

**Spese di gestione :** Nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 21/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di GERARDO SANTOMAURO, in data 21/09/2012, ai nn. 1808; tras- critto a Benevento, in data 18/10/2012, ai nn. 9092.2

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.36 p.lla 134

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 21/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di GERARDO SANTOMAURO, in data 21/09/2012, ai nn. 1808; tras- critto a Benevento, in data 18/10/2012, ai nn. 9091.2

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.36 p.lla 122 p.lla 120

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.36 p.lla 134, p.lla 122 e p.lla 120

##### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alto Tammaro" prot. 4455 del 24/10/1989
----------------------------------	--

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.36 p.lla 134, p.lla 122 e p.lla 120

Descrizione: **Terreno agricolo fg.36 p.lla 134, p.lla 122 e 36 p.lla 120**

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Circello - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno per la **p.lla 134 e in comunione dei beni con omissis** - Quota: 1/2 - **p.lla 122 e 36 p.lla 120**

I terreni risultano adiacenti tra loro sono di forma irregolare ed orografia degradante verso valle  
Colture erbacee incolto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Terreno agricolo fg.36 p.lla 134</b>	sup reale	2.040,00	1,00	2.040,00
<b>Terreno agricolo fg.36 p.lla 122</b>	sup reale	5.785,00	1,00	5.785,00
<b>Terreno agricolo fg.36 p.lla 120</b>	sup reale	60,00	1,00	60,00

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:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul METODO SINTETICO-COMPARATIVO mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra:

Agenzia del Territorio - OMI e agenzie Immobiliari locali quali Tecnocasa, Gabetti nonché dai siti internet

### 8.3 Valutazione corpi:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

La scrivente ha potuto così definire ed applicare un equo prezzo unitario pari a €/mq. 1,05

#### Terreno fg.36 p.IIa 134.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo fg.36 p.IIa 134	2.040,00	€ 1,05	€ 2.142,00

#### Terreno fg.36 p.IIa 122

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo fg.36 p.IIa 122	5.785,00	€ 1,05	€ 6.074,25

#### Terreno fg.36 p.IIa 120.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo fg.36 p.IIa 120	60,00	€ 1,05	€ 63,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno fg.36 p.IIa 134	agricolo	2.040,00	€ 2.142,00	€ 2.142,00
Terreno fg.36 p.IIa 122	agricolo	5.785,00	€ 6.074,25	3.037,12
Terreno fg.36 p.IIa 120	agricolo	60,00	€ 63,00	31,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 8.279,25

## Lotto: 002

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:** Terreno fg.36 p.IIa 8.

**agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020, Contrada Piana San Martino**

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

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Circello, foglio 36, particella 8, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 14 are 40 ca, reddito dominicale: € 4,83, reddito agrario: € 5,21

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con I terreni censiti al fg.36 p.IIa 113, p.IIa 112

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto in oggetto consiste in un appezzamento di terreno di forma regolare rettangolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolto, collocato in una zona a prevalente carattere agricolo.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Circello e Campolattaro

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK contro omissis in data 22/03/2007 ai nn. 4093/1069; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 18.574,55.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAYA FINANCE SRL contro omissis iscritto/trascritto a in data 17/04/2007 ai nn. 5410/3059.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ARENA NPL ONE contro omissis iscritto/trascritto a in data 01/09/2015 ai nn. 8077/6795.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.36 p.lla 8

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

**Spese di gestione :** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 21/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di GERARDO SANTOMAURO, in data 21/09/2012, ai nn. 1808; trascritto a Benevento, in data 18/10/2012, ai nn. 9092.2

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:****Terreno Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alto Tammaro" prot. 4455 del 24/10/1989
----------------------------------	--

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Descrizione: **Terreno agricolo fg.36 p.lla 8**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Il terreno di forma regolare rettangolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolto, collocato in una zona a prevalente carattere agricolo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Terreno agricolo fg.36 p.lla 8</b>	sup reale	1.440,00	1,00	1.440,00

**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 Criterio di stima:**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul METODO SINTETICO-COMPARATIVO mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili

**8 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra: Agenzia del Territorio - OMI e agenzie Immobiliari locali quali Tecnocasa, Gabetti nonché dai siti internet.

**8 Valutazione corpi:**

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

La scrivente ha potuto così definire ed applicare un equo prezzo unitario pari a €/mq. 1,05

**Terreno fg.36 p.lla 8. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo fg.36 p.lla 8	1.440,00	€ 1,05	€ 1.512,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno fg.36 p.lla 8	agricolo	1.440,00	€ 1.512,00	€ 1.512,00

**8 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**8 Prezzo base d'asta del lotto:**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.512,00



## **Lotto: 003**

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:** Terreno fg.38 p.lla 5.

**agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

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

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data

Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Circello, foglio 38, particella 5, qualità Seminativo , classe 3, superficie catastale 39 are 90 ca, reddito domini- cale: € 7,21, reddito agrario: € 13,39

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con I terreni censiti al fg.38 p.lla 236, p.lla 6, p.lla 110 e p.lla 109.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto in oggetto consiste in un appezzamento di terreno di forma più o meno regolare rettangolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolto, collocato in una zona a prevalente carattere agricolo.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Circello e Campolattaro

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK contro omissis in data 22/03/2007 ai nn. 4093/1069; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capi- tale: € 18.574,55.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAYA FINANCE SRL contro omissis iscritto/trascritto a in data 17/04/2007 ai nn. 5410/3059.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ARENA NPL ONE contro omissis iscritto/trascritto a in data 01/09/2015 ai nn. 8077/6795.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.38 p.IIa 5

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

**Spese di gestione :** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 21/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di GERARDO SANTOMAURO, in data 21/09/2012, ai nn. 1808; trascritto a Benevento, in data 18/10/2012, ai nn. 9092.2

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:****Terreno Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alto Tammaro" prot. 4455 del 24/10/1989
----------------------------------	--

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Descrizione: **Terreno agricolo fg.38 p.IIa 5**

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

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Terreno di forma regolare terreno di forma più o meno regolare rettangolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Terreno agricolo fg.36 p.IIa 8</b>	sup reale	3.990,00	1,00	3.990,00

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:**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul METODO SINTETICO-COMPARATIVO mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o

assimilabili

### 8Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra: Agenzia del Territorio - OMI e agenzie Immobiliari locali quali Tecnocasa, Gabetti nonché dai siti internet.

### 8Valutazione corpi:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

La scrivente ha potuto così definire ed applicare un equo prezzo unitario pari a €/mq. 1,05

### Terreno fg.38 p.IIa 5. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo fg.38 p.IIa 5	3.990,00	€ 1,05	€ 4.189,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno fg.36 p.IIa 8	agricolo	3.990,00	€ 4.189,500	€ 4.189,50

### 8Adeguamenti e correzioni della stima:

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

### 8Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 4.189,50

**Lotto: 004**

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: Terreno fg.38 p.IIa 224.**

**agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Circello, foglio 38, particella 224, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1 ha 77 are 00 ca, reddito dominicale: € 50,28, reddito agrario: € 63,99

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con I terreni censiti fg 38 p.IIa 159 e p.IIa 242 e vallone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg.38 p.IIa 159.**

**Terreno agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Circello, foglio 38, particella 159, qualità Pascolo cespuglio, classe 2, superficie catastale 9 are 90 ca, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con i terreni censiti fg. 38 p.la 224, p.la 243 e vallone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto in oggetto consiste in due appezzamenti di terreno di forma leggermente irregolare rettangolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolto, collocato in una zona a prevalente carattere agricolo.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Circello e Campolattaro

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK contro omissis in data 22/03/2007 ai nn. 4093/1069; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 18.574,55.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAYA FINANCE SRL contro omissis iscritto/trascritto a in data 17/04/2007 ai nn. 5410/3059.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ARENA NPL ONE contro omissis iscritto/trascritto a in data 01/09/2015 ai nn. 8077/6795.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.38 p.la 224 e p.la 159

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione :** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 21/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di GERARDO SANTOMAURO, in data 21/09/2012, ai nn. 1808; trascritto a Benevento, in data 18/10/2012, ai nn. 9092.2

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.38 p.la 224 e p.la 159

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alto Tammaro" prot. 4455 del 24/10/1989
----------------------------------	--

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Descrizione: Terreno agricolo fg.38 p.IIa 224 e p.IIa 159**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

I terreni di forma all'incirca triangolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Terreno agricolo fg.38 p.IIa 224</b>	sup reale	17.700,00	1,00	17.700,00
<b>Terreno agricolo fg.38 p.IIa 159</b>	sup reale	990,00	1,00	990,00

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:**

**8Criterio di stima:**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul METODO SINTETICO-COMPARATIVO mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili

**8Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra: Agenzia del Territorio - OMI e agenzie Immobiliari locali quali Tecnocasa, Gabetti nonché dai siti internet.

**8Valutazione corpi:**

**Terreno fg.38 p.IIa 224. agricolo**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo fg.38 p.IIa 224	17.700,00	€ 1,05	€ 18.585,00

**Terreno fg.38 p.IIa 159. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo fg.38 p.IIa 159	990,00	€ 1,05	€ 1.039,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno fg.38 p.IIa 224	agricolo	17.700,00	€ 18.585,00	€ 18.585,00
Terreno fg.38 p.IIa 159	agricolo	990,00	€ 1.039,50	€ 1.039,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 19.624,50**

## Lotto: 005

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: Terreno fg.38 p.IIa 210.**

**Terreno agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino,**

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

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, sezione censuaria Circello, foglio 38, particella 210, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 34 are 85 ca, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,72

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con i terreni fg.38 p.IIa 209 p.IIa 57 ed vallone  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto in oggetto consiste in un appezzamento di terreno di forma più o meno regolare rettangolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolto, collocato in una zona a prevalente carattere agricolo.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Circello e Campolattaro

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK contro omissis in data 22/03/2007 ai nn. 4093/1069; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 18.574,55.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAYA FINANCE SRL contro omissis iscritto/trascritto a in data 17/04/2007 ai nn. 5410/3059.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ARENA NPL ONE contro omissis iscritto/trascritto a in data 01/09/2015 ai nn. 8077/6795.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg.38 p.lla 5

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

**Spese di gestione :** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 21/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di GERARDO SANTOMAURO, in data 21/09/2012, ai nn. 1808; trascritto a Benevento, in data 18/10/2012, ai nn. 9092.2

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alto Tammaro" prot. 4455 del 24/10/1989
----------------------------------	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Terreno agricolo fg.38 p.lla 210**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Terreno di forma regolare terreno di forma più o meno regolare rettangolare e di morfologia scoscesa, attualmente incolto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Terreno agricolo fg.36 p.IIa 210</b>	sup reale	3.485,00	1,00	3.485,00

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:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul METODO SINTETICO-COMPARATIVO mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra: Agenzia del Territorio - OMI e agenzie Immobiliari locali quali Tecnocasa, Gabetti nonché dai siti internet

### 8.3 Valutazione corpi:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

La scrivente ha potuto così definire ed applicare un equo prezzo unitario pari a €/mq. 1,05

### Terreno fg.38 p.IIa 210. agricolo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
<b>Terreno agricolo fg.38 p.IIa 210</b>	3.485,00	€ 1,05	€ 3.659,25

### Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

Terreno fg.36 p.lla 210	agricolo	3.485,00	€ 3.659,25	€ 3.659,25
----------------------------	----------	----------	------------	------------

**8Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**8Prezzo base d'asta del lotto:**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 3.659,25

## Lotto: 006

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: Abitazione fg.36 p.lla 187.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

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

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: omissis, foglio 36, particella 187, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T-1, comune Circello, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5, superficie Totale 259,00 mq. Totale escluse aree scoperte 255,00 mq., rendita € 542,28

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con terreno (p.la 188) stessa ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg.36 p.la 188.**

**Terreno agricolo sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

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

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: omissis, foglio 36, particella 188, indirizzo C.da Piana San Martino, qualità Seminativo, classe 2, comune Circello, superficie catastale 1 ha 74 are 27 ca, reddito dominicale: € 49,50, reddito agrario: € 63,00

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con i terreni fg. 36 p.la 130, p.la 113, p.la 133 e p.la 127.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Stalla fg. 36 p.la 129 sub 3.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 36, particella 129, subal- terno 3, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria C/6, classe 2, consistenza 88 mq., superficie 78 mq., rendita € 109,08

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep. n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con terreno (p.la 188) stessa ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Fienile fg. 36 p.la 191.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 36, particella 191, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq., superficie 69 mq., rendita € 95,34

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con terreno (p.lla 188) stessa ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Deposito fg. 36 p.lla 186.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 36, particella 186, indirizzo

C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria D/10, rendita € 526,00

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con terreno (p.lla 188) stessa ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 36, particella 189, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria C/2, classe 2, consistenza 133,00 mq., superficie 133,00 mq., rendita € 178,59

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con terreno (p.lla 188) stessa ditta  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Deposito fg. 36 p.lla 190.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Piano San Martino**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, foglio 36, particella 190, indirizzo C.da Piana San Martino, piano T, comune Circello, categoria C/2, classe 2, consistenza 35,00 mq., superficie 33,00 mq., rendita € 47,00

Derivante da: Atto di Divisione per notar Santomauro Gerardo del 21.09.2012, trascrizione in atti del 19/10/2012 Rep.n. 1808 registrato a Benevento al n.9092.2/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: con terreno (p.lla 188) stessa ditta  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il pignoramento in esame riguarda il fabbricato adibito ad abitazione nonché altri manufatti pertinenziali adibiti a depositi oltre il fienile /stalla.

Il complesso delle unità in descrizione si trova in zona prettamente rurale distante circa 4 km. dal centro di Circello.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricola

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Circello e Campolattaro

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione fg.36 p.lla 187 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**

**Identificativo corpo: Terreno fg.36 p.lla 188 agricolo sito in Circello (BN),**

**Identificativo corpo: Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**

**Identificativo corpo: Fienile fg. 36 p.lla 191 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**

**Identificativo corpo: Deposito fg. 36 p.lla 186 Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**

**Identificativo corpo: Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**

**Identificativo corpo: Deposito fg. 36 p.lla 190 Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**

**Occupati** da omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK contro omissis in data 22/03/2007 ai nn. 4093/1069; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 18.574,55.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAYA FINANCE SRL contro omissis iscritto/trascritto a in data 17/04/2007 ai nn. 5410/3059.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ARENA NPL ONE contro omissis iscritto/trascritto a in data 01/09/2015 ai nn. 8077/6795.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg.36 p.lla 187, Terreno fg.36 p.lla 188, Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3, Fienile fg. 36 p.lla 191, Deposito fg. 36 p.lla 186, Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189 e Deposito fg. 36 p.lla 190.

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

**Identificativo corpo: Abitazione fg.36 p.lla 187**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**  
**Millesimi di proprietà: 1000/1000**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (effettuata dalla scrivente)**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in atti**

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



**Identificativo corpo: Terreno fg.36 p.IIa 188**  
**Terreno sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc:**  
**Millesimi di proprietà: 1000/1000**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

**Identificativo corpo: Stalla fg. 36 p.IIa 129 sub 3**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**  
**Millesimi di proprietà: 1000/1000**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

**Identificativo corpo: Fienile fg. 36 p.IIa 191**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**  
**Millesimi di proprietà: 1000/1000**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

**Identificativo corpo: Deposito fg. 36 p.IIa 186**  
**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**  
**Millesimi di proprietà: 1000/1000**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

**Identificativo corpo: Deposito tettoia fg. 36 p.IIa 189**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**  
**Millesimi di proprietà: 1000/1000**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

**Identificativo corpo: Deposito fg. 36 p.IIa 190**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Circello (BN), Contrada Piana San Martino snc**  
**Millesimi di proprietà: 1000/1000**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 21/09/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).  
In forza di atto di divisione - a rogito di GERARDO SANTOMAURO, in data 21/09/2012, ai nn. 1808;  
trascritto a Benevento, in data 18/10/2012, ai nn. 11044/9092.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg.36 p.IIa 187, Terreno fg.36 p.IIa 188, Stalla fg. 36 p.IIa 129 sub 3, Fienile fg. 36 p.IIa 191, Deposito fg. 36 p.IIa 186, Deposito tettoia fg. 36 p.IIa 189 e Deposito fg. 36 p.IIa 190.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Circello (BN) CAP: 82020, Contrada Piana San Martino snc**  
**Numero pratica: 401**  
**Intestazione: omissis**  
**Tipo pratica: Licenza Edilizia**

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale ( foglio 36, p.lla 3 (oggi p.lla 187)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/07/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 13/07/1976 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg.36 p.lla 187

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Circello (BN) CAP: 82020, Contrada Piana San Martino snc**

Numero pratica: 94

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Ampliamento di un fabbricato rurale

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato rurale ( foglio 36, p.lla 3 (oggi p.lla 187)

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 19/02/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 28/11/1987 al n. di prot. 55

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg.36 p.lla 187

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Circello (BN) CAP: 82020, Contrada Piana San Martino snc**

Intestazione: omissis

Abitabilità/agibilità in data 19/02/1994 al n. di prot. 951

NOTE: Permesso di abitabilità fino al 31.12 .94 (L. 46/90 e succ.)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg.36 p.lla 187

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg.36 p.lla 187

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili contrassegnati con le seguenti particelle catastali:

**Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3**

**Fienile fg. 36 p.lla 191**

**Deposito fg. 36 p.lla 186**

**Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189**

sono "suscettibili di sanatoria previa verifica che i suddetti manufatti rispondono o vengono adeguati alle norme sismiche vigenti per le zone classificate S=12 nonchè alla costituzione del vincolo di edificabilità mediante "atto di asservimento"; e al pagamento, a titolo di oblazione (come da certificazione rilasciata dal Comune di Circello in calce allegata).

**Regolarizzabili mediante:** Sanatoria

**Pagamento a titolo di Oblazione: € 11302,20**

**Va escluso il manufatto adibito a deposito (foglio 36 p.lla 190) in quanto, come dalla predetta nota del Comune, allegata, esso è stato "realizzato in contrasto con la normativa urbanistica vigente, in particolare modo lo stesso non rispetta la distanza di ml. 10,00 dal fabbricato antistante...)"**

**Ai sensi del comma 4 art. 40 del D.p.r. 380/ 01 per tale immobile non sanabile è prevista la demolizione.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alto Tamaro" prot. 4455 del 24/10/1989
----------------------------------	---

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg.36 p.lla 187, Terreno fg.36 p.lla 188, Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3, Fienile fg. 36 p.lla 191, Deposito fg. 36 p.lla 186, Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189 e Deposito fg. 36 p.lla 190.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] fg.36 p.lla 187**

Il fabbricato, oggetto di pignoramento è composto da una costruzione che si sviluppa su due piani fuori terra. La zona giorno al piano terra con cucina, soggiorno e 2 vani deposito e al primo piano zona notte con 4 camere da letto ed un bagno. Un secondo bagno è esterno all'abitazione ed è adiacente al vano caldaia.

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc ;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80;

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: mediocre

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**condizioni: **scarse**

Fognatura

tipologia: **Fossa Biologica**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **con autoclave****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con caldaia con alimentazione a sansa
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta esperta procede al calcolo della superficie commerciale data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm. 50). La superficie totale è comprensiva della superficie dei balconi (calcolata al 25% dell'area).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione di tipo economico [A3] fg.36 p.lla 187	sup reale lorda	268,52	1,00	268,62
		<b>268,52</b>		<b>268,62</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 1 - 2018

Zona: Circello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 830

Descrizione: **Terreno agricolo fg.36 p.Ila 188**

Il terreno di forma trapezoidale presenta una orografia degradante verso valle; colture erbacee: incolto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo fg.36 p.Ila 188	sup reale	17.427,00	1,00	17.427,00
		<b>17.427,00</b>		<b>17.427,00</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] fg. 36 p.Ila 129 sub 3**

La stalla si compone di due vani comunicanti, adiacenti ad altri vani non di proprietà omissis, immobile edificato in muratura e copertura con tetto a falde (vedi relativa foto allegata).

E' posto al piano: Terra

Altezza utile interna di circa m. 4,29

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**condizioni: **scarse**

Fognatura

tipologia: **Fossa Biologica**

Idrico

alimentazione: **con autoclave****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta esperta procede al calcolo della superficie commerciale data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm. 50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] fg. 36 p.lla 129 sub 3	sup reale lorda	88,00	1,00	88,00
		<b>88,00</b>		<b>88,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 1 - 2018

Zona: Circello

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 345

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] fg. 36 p.la 191**

Il fienile costituito da una tettoia in lamiera zincata sostenuta da pali in cemento è ubicato sulla parete anteriore della stalla

E' posto al piano: Terra

Altezza utile interna di circa m. 4,94

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzini e locali di deposito [C2] fg. 36 p.la 191	sup reale lorda	71,00	1,00	71,00
		<b>71,00</b>		<b>71,00</b>

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10] fg. 36 p.la 186**

Esso è costituito da un unico vano di forma rettangolare edificato in muratura di tufo e copertura con tetto a falde in lamiera su putrelle di ferro; pavimentazione in cemento grezzo infissi e ingresso con portellone in ferro.

E' posto al piano: Terra

Altezza utile interna di circa m. 4,19

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La sottoscritta esperta procede al calcolo della superficie commerciale data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm. 50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricati per attività agricole [D10] fg. 36 p.lla 186	sup reale lorda	167,98	1,00	167,98
		<b>167,98</b>		<b>167,98</b>

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - 2018

Zona: Circello

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 345

#### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] fg. 36 p.lla 189

Trattasi di un manufatto fatiscente composto da una tettoia in lamiera sostenuta da alcuni pilastri in legno ed altri in cemento e controventata con pannelli di lamiera arrugginiti e divelti.

E' posto al piano: Terra

Altezza utile interna di circa m. 4,15

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzini e locali di deposito [C2] fg. 36 p.lla 189	sup reale lorda	133,00	1,00	133,00
		<b>133,00</b>		<b>133,00</b>

#### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] fg. 36 p.lla 190

La struttura di questo piccolo deposito è in muratura e copertura ad una falda in lamiera che da un' altezza

di 200 cm. scende a circa 60 cm. Esso è suddiviso in tre piccoli vani di cui due adibiti a pollaio, senza pavimentazione né rifiniture l'altro rifinito con pitturazione e pavimentazione. Tale manufatto, come specificato nella richiamata nota del Comune, **è da demolire.**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,30

Stato di manutenzione generale: scarso

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul METODO SINTETICO-COMPARATIVO mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Attraverso tale metodo, tenute anche presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate sul bene da stimare, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra: Agenzia del Territorio - OMI e agenzie Immobiliari locali quali Tecnocasa, Gabetti nonché dai siti internet

### 8.3 Valutazione corpi:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei manufatti stessi.

La scrivente ha potuto così definire ed applicare un equo prezzo unitario pari ad €/mq. 500,00 per l'abitazione (p.Ila 187).

Per la valutazione delle strutture pertinenziali:

p.Ila 129 sub 3 e p.Ila 186 il prezzo medio applicabile è di €/mq. 150,00

p.Ila 191 e p.Ila 189 il prezzo medio applicabile è di €/mq. 50,00

p.Ila 188 il prezzo medio applicabile è di €/mq. 1,05

#### **Abitazione fg.36 p.Ila 187. Abitazione di tipo economico [A3].**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione fg.36 p.Ila 187	268,52	€ 500,00	€ 134.260,00

#### **Terreno agricolo fg.36 p.Ila 188.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo fg.36	17.427,00	€ 1,05	€ 18.298,35



p.lla 188

**Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3	88,00	€ 150,00	€ 13.200,00

**Fienile fg. 36 p.lla 191. Magazzini e locali di deposito [C2].**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fienile fg. 36 p.lla 191	71,00	€ 50,00	€ 3.550,00

**Deposito fg. 36 p.lla 186. Fabbricati per attivita` agricole [D10].**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito fg. 36 p.lla 186	167,88	€ 150,00	€ 25.182,00

**Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189. Magazzini e locali di deposito [C2].**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito fg. 36 p.lla 189	133,00	€ 50,00	€ 6.650,00

**Deposito fg. 36 p.lla 190. Magazzini e locali di deposito [C2]. Abusivo da demolire****Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione fg.36 p.lla 187	Abitazione di tipo economico [A3]	268,52	€ 134.260,00	€ 134.260,00
Terreno fg.36 p.lla 188	Agricolo	17.427,00	€ 18.298,35	€ 18.298,35
Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	88,00	€ 13.200,00	€ 13.200,00
Fienile fg. 36 p.lla 191	Magazzini e locali di deposito [C2]	71,00	€ 3.550,00	€ 3.550,00
Deposito fg. 36 p.lla 186	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	167,98	€ 25.197,00	€ 25.182,00
Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189	Magazzini e locali di deposito [C2]	133,00	€ 6.650,00	€ 6.650,00
Deposito fg. 36 p.lla 190	Magazzini e locali di deposito [C2]		<b>Abusivo da demolire</b>	

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese per demolizione Deposito fg. 36 p.lla 190: € 1.365,00

Spese di sanatoria per i seguenti immobili € 11.302,20

**Stalla fg. 36 p.lla 129 sub 3****Fienile fg. 36 p.lla 191****Deposito fg. 36 p.lla 186****Deposito tettoia fg. 36 p.lla 189****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 118.473,15

**Riepilogo:**

<i>Lotto</i>		<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto: 001		€ 8.291,25
Lotto: 002		€ 1.512,00
Lotto: 003		€ 4.189,50
Lotto: 004		€ 19.624,50
Lotto: 005		€ 3.659,25
Lotto: 006		€ 118.473,15

Data generazione:  
21-02-2019L'Esperto alla stima  
**Ing. Patrizia Lanni**