



TRIBUNALE DI BENEVENTO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **MPS CAPITAL SERVICES SPA**



contro:



N° Gen. Rep. **129/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17-05-2017**



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

001 - COMPENDIO IMMOBILIARE
002 - TERRENO AGRICOLO



Esperto alla stima:

Arch. Cleofe Cillo

Codice fiscale:

CLLCLF63C53I062I

Studio in:

Via T. Rossi 33 - San Giorgio Del Sannio

Email:

cleofecillo@alice.it

Pec:

cleofe.cillo@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Bene: - Contrada Piana Romana - snc. - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Categoria:

Dati Catastali: con sede in

Indirizzo:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
12	852	1	A/2	2	7,5 VANI	€ 561,65

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
12	852	2	D/2			7,238,00

Corpo: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Categoria:



Dati Catastali: con sede in

Indirizzo:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
12	855	2	D/1			€ 140,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
12	855	3	D/1			€ 186,00

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
12	855	4	D/10			€ 27.804,000

ASTE GIUDIZIARIE  **Corpo: AREE PERTINENZIALI**
ASTE GIUDIZIARIE  **Categoria:**

ASTE GIUDIZIARIE 

Dati Catastali: con sede in
Indirizzo:

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	are	ca		
12	868	SEMIN. ARBOR.		71	70		€ 29,62	€ 25,92

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	are	ca		
12	664	SEMIN. ARBOR.	2	00	10		€ 0,07	€ 0,04

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	are	ca		
12	666	SEMIN.	1	02	10		€ 1,46	€ 0,98

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	are	ca		
12	668	SEMIN. ARBOR.	3	01	30		€ 0,54	€ 0,47

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	are	ca		
12	669	SEMIN.	3	04	10		€ 1,38	€ 1,16

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	are	ca		
12	670	SEMIN.	3	00	70		€ 0,23	€ 0,20

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE  **Corpo:** TERRENO
Categoria: agricolo

ASTE GIUDIZIARIE 

Dati Catastali: . . . con sede in
Indirizzo: . . .

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	are	ca	
2	303	SEMIN.	2	16	80	€ 9,98	€ 6,51

2. Stato di possesso

ASTE GIUDIZIARIE  **Bene:** - Contrada Piana Romana - SNC - Pietrelcina (Benevento) - 82020
ASTE GIUDIZIARIE 

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: AREE PERTINENZIALI

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

ASTE GIUDIZIARIE  **Corpo:** TERRENO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Piana Romana - SNC - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI


ASTE GIUDIZIARIE  **Corpo:** FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 
Pag. 4 di 48
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Corpo: AREE PERTINENZIALI

Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO

Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Piana Romana - snc. - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE



Corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Creditori Iscritti: MPS CAPITAL SERVICES SPA

Corpo: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Creditori Iscritti: MPS CAPITAL SERVICES SPA

Corpo: AREE PERTINENZIALI

Creditori Iscritti: MPS CAPITAL SERVICES SPA

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO

Creditori Iscritti: MPS CAPITAL SERVICES SPA



5. Comproprietari

Beni: - Contrada Piana Romana - snc. - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: AREE PERTINENZIALI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: - Contrada Piana Romana - snc. - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Misure Penali: NO

Corpo: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Misure Penali: NO

Corpo: AREE PERTINENZIALI

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Piana Romana - snc. - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada "Piana Romana" - snc. - Pietrelcina (BN) - 82020

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

Prezzo da libero: € 2.927.429,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO - Contrada "Bosco S. Andrea" Pietrelcina (BN)

Prezzo da libero: € 5.947,20

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pietrelcina (Benevento)
Località/Frazione Contrada Piana Romana - snc.

Lotto: 001 - COMPENDIO IMMOBILIARE

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: FABBRICATO "A" PRINCIPALE.

sito in frazione: "Contrada Piana Romana" - snc.

Note: Si precisa che la part. 855/1 non risulta descritta nell'elenco dei beni pignorati in quanto "BENE COMUNE NON CENSIBILE", che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984. Nel caso di specie la part. 855/1 è un BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE alle particelle: 852/1 - 852/2 E 855/2 - 855/3 - 855/4 come si evince dall'elenco dei subalterni assegnati (All.to n. 9).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Plena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in

foglio 12, particella 852, subalterno 1, indirizzo Contrada Piana Romana, piano Piano: T- 1, comune PIETRELCINA, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 VANI, superficie 281 MQ, rendita € 561,65

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1000/1000

Confini: L'immobile confina con:

- part. 664 del foglio 12- beni di
- part. 666 del foglio 12- beni di
- part. 885 del foglio 12- beni di

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in

foglio 12, particella 852, subalterno 2, indirizzo Contrada Piana Romana, piano Piano: S1-T-1-2;, comune PIETRELCINA, categoria D/2, rendita € Euro 7.238,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2011 protocollo n. BN0339233 in atti dal 25/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64190.1/2011



Confini: L'immobile confina con:

- > part. 664 del foglio 12 beni di
- > part. 666 del foglio 12- beni di
- > part. 885 del foglio 12- beni di



Identificativo corpo: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE.

sito in frazione: Contrada Piana Romana - SNC.

Note: Si precisa che la part. 855/1 non risulta descritta nell'elenco dei beni pignorati in quanto "BENE COMUNE NON CENSIBILE", che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984. Nel caso di specie la part. 855/1 è un BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE alle particelle: 852/1 - 852/2 E 855/2 - 855/3 - 855/4 come si evince dall'elenco dei subalterni assegnati (All.to n. 9).



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:
Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in

foglio 12, particella 855, subalterno 2, indirizzo Contrada "Piana Romana" SNC., piano Terra, comune PIETRELCINA, categoria D/1, rendita € Euro 140,00
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2011 protocollo n. BN0292751 in atti dal 05/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61886.1/2011)
Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1000/1000

Confini: L'immobile confina con:

- > part. 855 sub 1 del foglio 12 beni per quattro lati.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

L con sede in COLLE SANNITA (BN),

foglio 12, particella 855, subalterno 3, indirizzo Contrada "piana Romana", SNC., piano Terra, comune PIETRELCINA, categoria D/1, rendita € Euro 186,00
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2011 protocollo n. BN0292751 in atti dal 05/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61886.1/2011)
Confini: L'immobile confina con:

- > part. 855 sub 1 del foglio 12 beni per quattro lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in

foglio 12, particella 855, subalterno 4, piano S1-T-1; comune PIETRELCINA, categoria D/10, rendita € Euro 27.804,00
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2011 protocollo n. BN0292751 in atti dal 05/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61886.1/2011)
Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1000/1000

Confini: Il fabbricato confina con:

- > part. 868 del foglio 12, beni di proprietà per tre lati.



ASTE GIUDIZIARIE  Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto dei grafici allegati ai diversi titoli abilitativi, con la restituzione del rilievo metrico, sono state riscontrate modeste difformità.

Si evidenziano, per dovere di completezza:

- la mancata rappresentazione del vano montacarichi posto al piano terra, adiacente al corpo di fabbrica dei servizi igienici, dalla superficie utile di circa 8.00 mq;
- le aperture della centrale termica, nell'elaborato planimetrico, sono state tracciate sul lato opposto rispetto allo stato dei luoghi;
- la mancata rappresentazione, nelle planimetrie catastali del piano seminterrato, dei soppalchi evidenziati nella restituzione del rilievo metrico (All.to 12).

La scrivente non ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento catastale, dati i costi da sostenere rispetto al valore dei manufatti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: AREE PERTINENZIALI.

sito in frazione: Contrada Piana Romana - snc.

Note: Si precisa che la part. 855/1 non risulta descritta nell'elenco dei beni pignorati in quanto "BENE COMUNE NON CENSIBILE", che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984. Nel caso di specie la part. 855/1 è un BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE alle particelle: 852/1 - 852/2 E 855/2 - 855/3 - 855/4 come si evince dall'elenco dei subalterni assegnati (All.to n. 9).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **- Residenza:**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: CON SEDE IN _____, sezione censuaria PIETRELCINA,

foglio 12, particella 868, superficie catastale 71,70, reddito dominicale:

€ Euro 29,62, reddito agrario: € Euro 25,92

Derivante da: Tabella di variazione del 30/12/2008 protocollo n. BN0313000 in atti dal 30/12/2008 (n. 313000.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/1



Confini: Il terreno confina con:

- > Part. 855 sub 4 - beni di proprietà
- > Part. 668 - beni di proprietà
- > Part. 669 - beni di proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ CON SEDE IN _____, sezione censuaria PIETRELCINA,

foglio 12, particella 664, qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 2, reddito dominicale:

€ Euro 0,07, reddito agrario: € Euro 0,04

Derivante da: Tabella di variazione del 23/08/2000 protocollo n. 132469 in atti dal 23/08/2000 (n. 132469.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/1

Confini: Il terreno confina con:

- > part. 666 del foglio 12 - beni di proprietà
- > part. 855 del foglio 12 - beni di proprietà
- > strada comunale via "Boda De Ciandro;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ CON SEDE IN _____, sezione censuaria PIETRELCINA,

foglio 12, particella 666, qualità SEMINATIVO, classe 1, reddito dominicale: € Euro 1,46, reddito agrario: € Euro 0,98

Derivante da: Tabella di variazione del 23/08/2000 protocollo n. 132469 in atti dal 23/08/2000 (n. 132469.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/1

Confini: Il terreno confina con:

- > part. 855 del foglio 12, beni di proprietà
- > part. 664 del foglio 12, beni di proprietà
- > part. 668 del foglio 12, beni di proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ CON SEDE IN _____, sezione censuaria PIETRELCINA,

foglio 12, particella 668, qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, superficie catastale 01 30, reddito dominicale: € Euro 0,54, reddito agrario: € Euro 0,47

Derivante da: Tabella di variazione del 23/08/2000 protocollo n. 132469 in atti dal 23/08/2000 (n. 132469.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/1

Confini: Il terreno confina con:

- > part. 666 del foglio 12, di proprietà
- > part. 868 del foglio 12, di proprietà
- > part. 470 del foglio 12, di proprietà

nata a



ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . CON SEDE IN COLLE SANNITA (BN), sezione censuaria PIETRELCINA,

foglio 12, particella 669, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 04 10, reddito dominicale: € Euro 1,38, reddito agrario: € Euro 1,16

Derivante da: Tabella di variazione del 23/08/2000 protocollo n. 132469 in atti dal 23/08/2000 (n. 132469.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/1

Confini: Il terreno confina con:

- part. 868 del foglio 12, proprietà
- part. 670 del foglio 12, proprietà
- strada comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . CON SEDE IN sezione censuaria PIETRELCINA,

foglio 12, particella 670, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 00 70, reddito dominicale: € Euro 0,23, reddito agrario: € Euro 0,20

Derivante da: Tabella di variazione del 23/08/2000 protocollo n. 132469 in atti dal 23/08/2000 (n. 132469.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/1

Confini: Il terreno confina con:

- part. 668 del foglio 12, proprietà
- part. 669 del foglio 12, proprietà
- part. 380 del foglio 12, proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nata a

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Pietrelcina è un borgo a vocazione prettamente agricolo, abbarbicato su uno sperone roccioso detto "Morgia" con il quale sembra fuso. Il nucleo centrale, chiamato "Castello" e costituito da stradine acciottolate e da casette in pietra locale che conferiscono al paese un fascino antico.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ubicato presso la Contrada "Piana Romana" snc, denominato " ", è stato costruito al fine di avviare un'attività in parte agricola per la produzione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di alimenti orticoli-ortofruttili e in parte di affitta-camere.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: Tessuto produttivo-commerciale e turistico-alberghiero a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Depuratore, Cabina Enel primaria-preferenziale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 11 di 48
Ver. 3.0
Edicom Finance srl
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® Servizi offerti dalla zona:

- FARMACIA "I" ' Piazza SS. Annunziata;
- UFFICIO POSTALE, via "Francesco Paga";
- Banca di Roma Spa, via Gregaria, 50;
- Banco di Napoli Spa, via Nazionale;
- Credito Emiliano Spa, via Nazionale;
- ISTITUTO COMPRENSIVO "SAN PIO DA PIETRELCINA";
- SCUOLA MATERNA Viale Cappuccini;
- SCUOLA ELEMENTARE "PADRE PIO";
- SCUOLA MEDIA "FRANCESCO PAGA", Viale Europa;
- GUARDIA MEDICA, via Roma.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento entrata a far parte del Patrimonio Mondiale dell'Unesco grazie alla Chiesa e al Chiostro di Santa Sofia, dal 25.06.2011. Pesco Sannita, Paduli, Pago Veiano e Fragneto L'Abate.

Attrazioni paesaggistiche: Piana Romana è una borgata di Pietrelcina che si raggiunge per la strada asfaltata o per la più breve, antica mulattiera (Via Crucis).

Attrazioni storiche: La Chiesa SANTA MARIA DEGLI ANGELI si trova al centro di Pietrelcina al cui interno sono custodite alcune reliquie di San Pio.

Principali collegamenti pubblici: Il centro di Pietrelcina non risulta ben collegato con i centri limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE
sito in Pietrelcina (Benevento),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE
sito in Pietrelcina (Benevento),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: AREE PERTINENZIALI
sito in Pietrelcina (Benevento),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 7000000,00; Importo capitale: € 3500000,00; A rogito di CARUSO TOMMASO in data 19/12/2007 ai nn. 55737/16227; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 09/01/2008 ai nn. 295/27.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- > FABBRICATO "A" PRINCIPALE;
- > FABBRICATO "B" PERTINENZIALE;
- > AREE PERTINENZIALI.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 7000000,00; Importo capitale: € 3500000,00; A rogito di CARUSO TOMMASO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 24/12/2007 ai nn. 18983/4195; Note: NOTA RETTIFICATA CON SUCCESSIVA NOTA DI ISCRIZIONE N. 27 DEL 09.01.2008

Dati precedenti relativi ai corpi:

- > FABBRICATO "A" PRINCIPALE;
- > FABBRICATO "B" PERTINENZIALE;
- > AREE PERTINENZIALI.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA contro ; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 22/06/2015 ai nn. 2557 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 01/07/2015 ai nn. 6104/5175.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- > FABBRICATO "A" PRINCIPALE;
- > FABBRICATO "B" PERTINENZIALE;
- > AREE PERTINENZIALI.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE; A rogito di CARUSO TOMMASO in data 01/06/2001 ai nn. 47785; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/06/2001 ai nn. 7153/6080; VINCOLO DI Inedificabilità A FAVORE DEL COMUNE DI PIETRELCINA CONTRO

Dati precedenti relativi ai corpi:

- > FABBRICATO "A" PRINCIPALE;
- > FABBRICATO "B" PERTINENZIALE;
- > AREE PERTINENZIALI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

sito in Pietrelcina (Benevento),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note **Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica, pertanto, è stato redatto da tecnico abilitato, incaricato dalla _____ sottoscritta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano atti ablativi in corso tra la _____ e il Comune di Pietrelcina.

Note: *E' pervenuto al Comune di Pietrelcina da parte della _____ un ricorso al TAR Campania avverso e per l'annullamento parte qua il PUC approvato con Delibera C.C. n. 21 del 01.12.2016.*

Identificativo corpo: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

sito in Pietrelcina (Benevento),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note **Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica, pertanto, è stato redatto da tecnico abilitato, incaricato dalla _____ sottoscritta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: I vincoli e le prescrizioni degli immobili de quo sono dettagliatamente descritti nel certificato di destinazione urbanistica (All.to 2))

Avvertenze ulteriori: Non risultano atti ablativi in corso tra la _____ e il Comune di Pietrelcina. *E' pervenuto al Comune di Pietrelcina da parte della _____ in ricorso*

al TAR Campania avverso e per l'annullamento parte qua il PUC approvato con Delibera C.C. n. 21 del 01.12.2016.

Identificativo corpo: AREE PERTINENZIALI

sito in Pietrelcina (Benevento),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G (All.to 14)

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano atti ablativi in corso tra la _____ e il Comune di Pietrelcina. E' pervenuto al Comune di Pietrelcina da parte della _____ un ricorso al TAR Campania avverso e per l'annullamento parte qua il PUC approvato con Delibera C.C. n. 21 del 01.12.2016 (All.to n2).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal 19/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di CARUSO TOMMASO, in data 19/02/2001, ai nn. 47432; trascritto a BENEVENTO, in data 14/03/2001, ai nn. 2719/2283.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Titolare/Proprietario: _____, proprietario/i ante ventennio al 18/07/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di GIOVANNI BARRICELLI, in data 14/01/1983, ai nn. 130190/18665; trascritto a BENEVENTO, in data 11/02/1983, ai nn. 1363/1241.

Note: LA SIG.RA _____ RIMANE PROPRIETARIA DAL 31.01.1983 AL 19.02.2001.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "A" PRINCIPALE e FABBRICATO "B" PERTINENZIALE e AREE PERTINENZIALI

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 19/02/2001. In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di CARUSO TOMMASO, in data 19/02/2001, ai nn. 47432; trascritto a BENEVENTO, in data 24/06/2004, ai nn. 9622/6094.

Titolare/Proprietario: _____ Dal 18/07/1997 al 19/02/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI ROMA, in data 22/10/2002, ai nn. 42/17537; trascritto a BENEVENTO, in data 02/10/2007, ai nn. 17038/8368.

Titolare/Proprietario: _____ dal 19/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di CARUSO TOMMASO, in data 19/02/2001, ai nn. 47432; trascritto a BENEVENTO, in data 14/03/2001, ai nn. 2719/2283.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "A" PRINCIPALE e AREE PERTINENZIALI.

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 34-2003

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: per la ricostruzione di un fabbricato rurale alla contrada Piana Romana per destinarlo parte a residenza a servizio del fondo agricolo e parte all'attività di affitta-camere

Oggetto: ricostruzione

Presentazione in data 11/03/2003 al n. di prot. 2170/C

Rilascio in data 08/04/2003,

NOTE: L'agibilità è stata richiesta e successivamente rilasciata in data 11.06.2007, tuttavia, è anteriore alla data del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 19/2009, per interventi realizzati in difformità alla C.E. 34/2003.

Si precisa che i lavori eseguiti pur non rientrando nella categoria degli interventi "sostanziali" si ritiene necessaria una nuova autorizzazione di Agibilità per interventi realizzati sull'edificio esistente che possono aver influito sulle condizioni di sicurezza, igieniche, di salubrità e risparmio energetico.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 03/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: all'adeguamento tecnico-funzionale degli ascensori, alla realizzazione di un montacarichi di servizio per la movimentazione interna dei prodotti, a lievi modifiche apportate alle finestre.

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/12/2004 al n. di prot. 13.694/C

Rilascio in data 15/02/2005 al n. di prot. 1322/C

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 19/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: interventi realizzati in difformità della Concessione Edilizia n. 34/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/03/2009 al n. di prot. 2252/C

Rilascio in data 20/05/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 558

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione di Agibilità

Abitabilità/agibilità in data 23/05/2008 al n. di prot. 5044

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**
Numero pratica: 29/2002
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE

Per lavori: costruzione di un fabbricato per sole pertinenze agricole al fine di avviare un'attività agricola per la produzione, trasformazione conservazione e commercializzazione di alimenti orticoli e ortofruttili.

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/11/2001 al n. di prot. 9085/C
Rilascio in data 05/04/2002

ASTE
GIUDIZIARIE

NOTE: l'agibilità è stata richiesta e successivamente rilasciata in data 23.05.2008 - Prof. n. 5044/C, tuttavia, è anteriore alla data del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 20/2009, per interventi realizzati in difformità alla C.E. 29/2002, Permesso di costruire n. 20/2003, e alla D.I.A. /2006.

Si precisa che i lavori eseguiti pur non rientrando nella categoria degli interventi "sostanziali" si ritiene necessaria una nuova autorizzazione di Agibilità per interventi realizzati sull' edificio esistente che possono aver influito sulle condizioni di sicurezza, igieniche, di salubrità e risparmio energetico.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 20/2003
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ampliamento del fabbricato destinato a pertinenze agricole e di quello destinato a residenza attraverso rispettivamente, alla costruzione di due corpi di fabbrica completamente interrati (Tunnel e va

Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 13/11/2003 al n. di prot. 10406/C
Rilascio in data 22/12/2003 al n. di prot. 11612/C

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 402
Intestazione:
Tipo pratica: Variante

Per lavori: realizzazione di:
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/11/2006 al n. di prot. 10413/C

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 20/2009
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione di:
Oggetto: difformità alla D.I.
Presentazione in data 10/03/2009 al n. di prot. 2253

Rilascio in data 20/05/2009 al n. di prot. 4738/C
Abitabilità/agibilità in data 23/05/2008 al n. di prot. 5044/C

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pag. 17 di 48
Ver. 3.0
Edicom Finance srl
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 12/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a Costruire in Sanatoria

Per lavori: costruzione di un fabbricato adibito a vano caldaia e sala di accumulo realizzato in assenza di Permesso di Costruire.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2009 al n. di prot. 2254/C

Rilascio in data 06/05/2010 al n. di prot. 3812/C

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 16/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione di un montacarichi a servizio del fabbricato rurale per la produzione di alimenti orticoli e ortofruttili.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2009 al n. di prot. 2256/C

Rilascio in data 19/05/2010 al n. di prot. 4134/C

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

sito in frazione: **Contrada Piana Romana - snc.**

Numero pratica: 32/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: smontaggio di una tettoia di copertura e per la realizzazione di un pergolato

Oggetto: demolizione

Presentazione in data 31/05/2011 al n. di prot. 4171/C

Rilascio in data 04/08/2011 al n. di prot. 5866/C

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto delle planimetrie catastali e i grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, sono state riscontrate modeste variazioni delle tramezzature che riguardano in particolare gli spessori di quest'ultime per garantire all'immobile una maggiore efficienza energetica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Note: la planimetria catastale dei corpi di fabbrica che costituiscono il corpo "B" del Lotto n. 1, giacente presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale Territorio- è conforme allo stato dei luoghi, infatti, non sono state riscontrate difformità di rilievo.

Si evidenzia, per dovere di correttezza, la mancata rappresentazione di un piccolo vano posto al piano terra adiacente al corpo di fabbrica dei servizi

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

igienici, con superficie utile pari a 8.00 mq, per il quale la scrivente non ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento catastale, dati i costi elevati rispetto al valore del manufatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
la planimetria catastale dei diversi manufatti edilizi che compongono il corpo "B" del lotto n. 1, giacente presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale Territoriale è conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Dati precedenti relativi ai corpi: AREE PERTINENZIALI

7. Conformità urbanistica:

frazione: Contrada Piana Romana - snc.

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 21 del 01.12.2016-esecutiva-.
Norme tecniche di attuazione:	per le norme tecniche di attuazione si rimanda all'Allegato N 2.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.000 mq (per lotti di dimensione inferiore a 2.000 mq è comunque consentita la realizzazione di un volume massimo di 900 mc, nel rispetto degli altri limiti e parametri di legge e di Piano).
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13.50 m. altezza massima per le costruzioni che in
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Esiste un vincolo di inedificabilità a

	favore del Comune di Pietrelcina per la realizzazione di un fabbricato a costruirsi da parte della soc. "....." su terreno foglio 12 particelle 341, 663,664,665,666,667,668,669 e 670 per una superficie totale di Ha 1.64.80 (nota di trascrizione del 26.06.2001 nn. 7153/6080).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le particelle 852-855-868-664-666-668-669-670 del foglio 12 sono individuate, nella parte strutturale del P.U.C. (Tav. A5.1), quali aree di pregio paesaggistico.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
non si evidenziano elementi significativi di discordanza, fatta eccezione per alcune variazioni che comunque non comportano incrementi volumetrici né cambiamenti di destinazione d'uso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "A" PRINCIPALE

frazione: Contrada Plana Romana - snc.

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 21 del 01.12.2016 - esecutiva -.
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:	2.000 mq (per lotti di dimensione inferiore a 2.000mq è comunque consentita la realizzazione di un volume massimo di 900 mc, nel rispetto degli altri limiti e parametri di legge e di Piano).
Rapporto di copertura:	0,30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	H max 13,50 m- l'altezza massima per le costruzioni

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Esiste un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Pietrelcina per la realizzazione di un fabbricato a costruirsi da parte della soc. su terreno foglio 12 particelle ex 341, 663,664,665,666,667,668,669 e 670 per una superficie totale di Ha 1.64,80, (nota di trascrizione del 26.06.2001 nn. 7153/6080)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le particelle 852-855-868-664-666-668-669-670 del foglio 12 sono individuate, nella parte strutturale del P.U.C. (Tav. A5.1), quali aree di pregio paesaggistico.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'intero fabbricato "B", composto da diversi manufatti edilizi innanzi descritti, è stato correttamente rappresentato e intestato al Catasto fabbricati. Dal confronto dei grafici allegati ai diversi titoli abilitativi, con quelli redatti dalla scrivente in seguito alla restituzione del rilievo metrico, non sono state riscontrate difformità di rilievo.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

frazione: Contrada Piana Romana - SNC.

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C
In forza della delibera:	Di Consiglio Comunale n. 21 del 01.12.2016 - esecutiva -.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.000 mq (per lotti di dimensione inferiore a 2.000 mq è comunque consentita la realizzazione di un volume max di 900 mc, nel rispetto degli altri limiti e parametri di legge e di Piano).
Rapporto di copertura:	0.30 mq/mq

Altezza massima ammessa:	H max 13,50 m - l'altezza massima per le costruzioni
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Esiste un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Pietrelcina per la realizzazione di un fabbricato a costruirsi da parte della soc. su terreno foglio 12 particelle 341, 663,664,665,666,667,668,669 e 670 per una superficie totale di Ha 1,64.80.

Note sulla conformità: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: AREE PERTINENZIALI

Descrizione: di cui al punto **FABBRICATO "A" PRINCIPALE**

L'edificio "A" principale, circoscritto dai terreni di proprietà aziendale, si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno al piano interrato con struttura portante in c.a. e paramento murario completamente rivestito in pietra a faccia vista, copertura in coppi e infissi in legno, dalle caratteristiche edilizie tipicamente locali.

Esso è composto da due unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso ed è collegato al fabbricato pertinenziale "B" attraverso un tunnel.

La struttura dalle sembianze di un castello (foto nn. 3,4,5,6) è dotata di accessi plurimi raggiungibili direttamente dalla corte comune, dopo aver attraversato due caratteristici ponti in ferro (foto n. 10) ubicati sul fossato che cinge il fabbricato.

- **Il piano interrato** è composto da: depositi, celle frigo, servizi e vani tecnici;
- **Il piano terra** si compone di: sala ristoro, disimpegno, sala tv, servizi igienici, ampia cucina, un portico e un pergolato;
- **Il piano primo** è costituito da nove camere da letto con rispettivi servizi igienici e un vano deposito biancheria;
- **Il piano secondo** è composto da due camere da letto, due bagni e un disimpegno dal quale è possibile accedere al piano copertura dove è posizionato un piccolo terrazzo panoramico.

I quattro livelli sono collegati tra loro da due scale interne e due ascensori giustificati non tanto dalle dimensioni della struttura, ma dal proposito di dividere materialmente in due unità immobiliari, già definite catastalmente come sub 1 (categoria A/2) e sub 2 (categoria D/2), l'intero fabbricato.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile non risultava diviso, ma era composto da un corpo unico con caratteristiche edilizie omogenee.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.093,04**

E' posto al piano: S1-T-P

L'edificio è stato costruito nel: 2009-06-15

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010-11-11

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di manutenzione degli ambienti interni, ispezionati in fase di sopralluogo, è stato verificato che l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, con la presenza di finiture di media e alta qualità e impianti funzionanti, adeguati alla normativa vigente.

Le facciate del fabbricato "A" risultano interamente rivestite in pietra a faccia vista in ottimo stato di posa e di conservazione (foto n. 4).

Gli ambienti interni dal piano interrato al piano secondo, risultano ben conservati e curati, solo in rari casi nei servizi igienici, emergono piccole tracce di umidità.

Complessivamente sia le finiture interne che esterne appaiono in buono stato di conservazione, pertanto, si può definire la qualità dell'immobile accurata e di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: pavimenti in laterizio condizioni: buone

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: mattone da pavimento in laterizio condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: oleodinamico condizioni: buone conformità: attestato di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: vasca Imhoff ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007-05-07
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas GPL
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In seguito ad un'accurata indagine sull'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi sia per consistenza che per destinazione - categoria "D", è emerso che non si registrano sul mercato transazioni tali da consentire la formazione di un campione di riferimento, pur tuttavia è stato possibile reperire informazioni generali relative a fabbricati aventi una tipologia edilizia similare. Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la scrivente, ritiene di poter determinare il valore unitario in € 1.200,00 da applicare anche alla superficie residenziale, in quanto, le caratteristiche edilizie dell'intero fabbricato "A" sono omogenee.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenzial	Coeff.	Superficie equivalente
PART. 852 SUB 2 - PIANO INTERRATO-CAT. D2	sup lorda di pavimento	306,95	0,60	184,17

PART. 852 SUB 2 - PIANO TERRA- CAT. D2	sup lorda di pavimento	162,16	0,90	145,94
PART. 852 SUB 2 - PIANO PRIMO- CAT. D2	sup lorda di pavimento	164,46	1,00	164,46
PART. 852 SUB 2 - PIANO SECONDO- CAT D2	sup lorda di pavimento	97,80	1,00	97,80
PART. 852 SUB 1- PIANO TERRA - RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	129,96	0,90	116,96
PART. 852 SUB 1 - PIANO TERRA - PORTICO	sup lorda di pavimento	9,40	0,35	3,29
PART. 852 SUB 2 - PIANO TERRA - PERGOLATO	sup lorda di pavimento	17,30	0,35	6,06
PART. 852 SUB 1- PIANO PRIMO - RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	149,24	1,00	149,24
852 SUB 1 - PIANO TERRA - PERGOLATO	sup lorda di pavimento	17,30	0,35	6,06
PART. 852 SUB 2 - PIANO TERRA - PORTICO	sup lorda di pavimento	12,47	0,35	4,36
PART. 852 SUB 2 - PIANO	sup lorda di pavimento	26,00	0,25	6,50

COPERTURA - TERRAZZO				
		1.093,04		884,84

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: di cui al punto **FABBRICATO "B" PERTINENZIALE**

Il fabbricato "B", definito pertinenziale, in quanto, cosa destinata in modo durevole a servizio del fabbricato "A" principale, è destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole ed è composto da tre corpi di fabbrica che si sviluppano su tre livelli (seminterrato + terra + primo-sottotetto) e alcuni manufatti edilizi di seguito descritti.

IL PIANO SEMINTERRATO si compone di un ampio porticato e 5 grandi ambienti con destinazioni differenti:

- > un'ampia zona deposito, sul lato Nord-Ovest, ancora allo stato grezzo, unita all'altra porzione di piano attraverso un disimpegno allacciato ad un tunnel di collegamento al fabbricato principale. All'interno dell'ampio vano è installato un montacarichi;
- > un'area centrale che accoglie:
 - a. una caratteristica bottaia composta da 8 nicchie per alloggiamento botti, all'interno di una delle quali, esiste una scala di collegamento ad un soppalco, che ha le stesse dimensioni del vano sottostante;
 - b. un locale di imbottigliamento vini, con sovrapposto soppalco che però non è raggiungibile per assenza di scala di collegamento, tuttavia ne è stata predisposta l'installazione;
 - c. una cantina di affinamento molto curata nelle finiture che accoglie un grande e pregevole torchio per vino;
 - d. un tunnel che funge da collegamento del piano seminterrato e la restante porzione di fabbricato, nonché, tra fabbricato "A" e fabbricato "B";
- > un'area destinata alla lavorazione di uvaggi, congiunta alla zona centrale e quindi alla cantina di affinamento;
- > un'officina attrezzata con diversi macchinari non oggetto di valutazione;
- > un porticato orientato a sud-est che si immette su terreno circostante.

IL PIANO TERRA è costituito da:

- > un corpo di fabbrica adibito a mensa aziendale con rispettivi servizi igienici e cucina;
- > un corpo di fabbrica destinato al confezionamento e al peso dei prodotti locali;
- > un manufatto edilizio adibito a servizi igienici;

- un piccolo stabile destinato a ricettario o deposito;
- un modesto manufatto in c.a., interrato per tre lati, composto da due vani comunicanti e doppio ingresso, adibito a cabina Enel. Al momento del sopralluogo i due ambienti erano in uso rispettivamente come legnaia e deposito;
- un piccolo manufatto in c.a., indipendente, a forma ottagonale, con copertura piana, costituito da due vani e ingressi indipendenti, destinato a centrale termica a servizio dell'intero compendio immobiliare;
- un pergolato adiacente alla mensa aziendale, lato nord-ovest;
- due terrazzi posti a quote diverse, di cui il n. 1 - a livello di campagna, circoscritto su tre lati da una recinzione in tufo, sormontata da parapetto metallico sul lato Sud-Est e il n. 2 - a quota inferiore, raggiungibile da due scale, una in muratura posta sul lato Sud-Ovest e l'altra in ferro sul lato Sud-Est. Entrambi i terrazzi risultano pavimentati e in buono stato di manutenzione.

Note: l'articolazione dei fabbricati, data l'estensione del compendio immobiliare, denominato è meglio evidenziata nella planimetria generale (All.to 11).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Plena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.238,29**

E' posto al piano: S1-T-P

L'edificio è stato costruito nel: 2006-12-21

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. PIANO SEMINTERRATO= M. 5,60 - PIANO TERRA= M. 3,00 - PIANO PRIMO= M. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato "B" composto da diversi corpi di fabbrica e piccoli manufatti edilizi, si presenta nel suo insieme, in ottime condizioni di manutenzione, in particolare:

PIANO TERRA:

- nei locali cantina-bottaia-imbottigliamento e rispettivi soppalchi, le pareti sono rivestite con lastre di tufo, oppure, intonacate e finteggiate (foto n. 33);
- nei vani: officina- attrezzeria e lavorazione uvaggi, le pareti perimetrali sono parzialmente rivestite in tufo (foto n. 35-36);
- il locale deposito è allo stato grezzo (foto n. 37);
- il porticato è interamente rivestito in lastre di tufo e mattoni, pavimentato con mattoni in laterizio (foto n. 32);
- il tunnel di collegamento tra i fabbricati A e B (foto n. 31) è curato nei dettagli anche dal punto di vista dell'illuminazione, infatti il sistema di illuminazione crea effetti suggestivi.

PIANO PRIMO:

- > i corpi di fabbrica che accolgono la sala mensa e il vano di confezionamento e peso prodotti, sono ben rifiniti, sia all'interno che all'esterno, infatti, entrambi risultano intonacati e tinteggiati in ottimo stato di manutenzione (foto n. 22, 23, 26, 28 e 39);
- > i manufatti edilizi adiacenti ai corpi di fabbrica di cui al punto a), adibiti a servizi, locale ricettario e vano montacarichi, si presentano intonacati e tinteggiati, anch'essi in buono stato di manutenzione;
- > il pergolato attiguo alla sala di confezionamento, regolarmente assentito, si presenta in buono stato di manutenzione (foto n. 20);
- > la cabina Enel con struttura in c.a., interrata per tre lati, presenta la facciata di ingresso completamente rivestita in pietra, integrandosi con l'ambiente circostante e risulta ben mantenuta (foto n. 40);
- > la centrale termica, di forma ottagonale, è realizzata in c.a. con copertura piana, i cui spigoli sono rivestiti in mattoni, mentre, la restante superficie risulta intonacata e tinteggiata in buono stato di conservazione (foto n. 43).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone - Note: La copertura dell'intero corpo B è: - a terrazzo per quanto riguarda una parte del piano seminterrato, l'altra parte è sovrastata dal piano primo; - a falde inclinate per quanto riguarda i corpi di fabbrica ubicati al piano terra e primo. - a terrazzo per quella relativa alla centrale termica.
Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: tufo e mattone condizioni: buone - Note: Trattasi della muratura del piano seminterrato.
Portone di ingresso	tipologia: a quattro ante materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

	- Note: Trattasi degli ingressi ubicati sotto al porticato di accesso alle aree di stoccaggio e trasformazione prodotti del piano seminterrato.
Portone di ingresso	tipologia: a quattro ante materiale: acciaio colbentato accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Trattasi degli ingressi di accesso alle zone di lavorazione del piano seminterrato
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: mattoni da pavimento in laterizio condizioni: buone - Note: Scala collocata nella botteia di collegamento al soppalco sovrastante.

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 250V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata recapito: vasca imhoff ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: buone conformità: dichiarazione di conformità dell

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A GAS - GPL
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'impianto di riscaldamento esiste unicamente all'interno dei corpi di fabbrica destinati a: -MENZA AZIENDALE -CONFEZIONAMENTO PRODOTTI.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In seguito ad un'accurata indagine sull'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi sia per consistenza che per destinazione - categoria "D2" - è emerso che sul mercato locale non si registrano transazioni tali da poter conseguire un confronto appropriato tra edifici dotati delle stesse caratteristiche. Questa considerazione ha indotto la scrivente a giudicare il metodo comparativo non esaustivo per la valutazione dei cespiti in oggetto, pertanto, si è avvalsa anche di un criterio di valutazione più analitico. I cespiti descritti in modo dettagliato nella tabella contenuta nel paragrafo della consistenza, per numero di particella, piano, superficie e destinazione d'uso, hanno rispettivamente un valore di riferimento, relativo alle caratteristiche peculiari di ciascun bene.

Si evidenzia che i prezzi unitari inseriti nella tabella della consistenza, non sono omogenei, in particolare quelli del piano seminterrato sono proporzionalmente più alti, in quanto, le altezze dei corpi di fabbrica sono il doppio rispetto a quelle dei piani: terra e primo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenzl	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------------------------	--------	------------------------

Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - deposito -	sup lorda di pavimento	576,00	0,50	288,00
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - cantina di affinamento -	sup lorda di pavimento	821,00	0,90	738,90
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - disimpegno -	sup lorda di pavimento	123,00	0,90	110,70
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - vano lavorazione uvaggi -	sup lorda di pavimento	386,00	0,90	347,40
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - officina-	sup lorda di pavimento	397,00	0,90	357,30
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - tunnel -	sup lorda di pavimento	68,00	0,90	61,20
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - porticato -	sup lorda di pavimento	332,00	0,90	298,80
Part. 855 sub 4 Piano Terra - vano servizi igienici -	sup lorda di pavimento	48,33	0,90	43,50

Part. 855 sub 4 Piano Terra - vano montacarichi -	sup lorda di pavimento	13,32	1,00	13,32
Part. 855 sub 4 Piano Terra - sala mensa -	sup lorda di pavimento	197,00	1,00	197,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - sala confezionament o -	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - ricettario -	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - patio -	sup lorda di pavimento	14,62	0,25	3,66
Part. 855 sub 4 Piano Terra - terrazzo n. 1 -	sup lorda di pavimento	662,00	0,10	66,20
Part. 855 sub 4 Piano Terra - terrazzo n. 2 -	sup lorda di pavimento	459,00	0,10	45,90
Part. 855 sub 4 Piano Terra - pergolato -	sup lorda di pavimento	116,00	0,30	34,80
Part. 855 sub 3 Piano Terra- cabina Enel -	sup lorda di pavimento	37,00	0,50	18,50
Part. 855 sub 2 Piano Terra - centrale termica	sup lorda di pavimento	28,69	0,50	14,35

Part. 855 sub 4 piano seminterrato- soppalco bottaia	sup lorda di pavimento	152,51	0,90	137,26
Part. 855 sub 4 piano seminterrato- soppalco vano imbottigliamento	sup lorda di pavimento	64,92	0,90	58,43
Part. 855 sub 4 piano primo sottofetto	sup lorda di pavimento	491,90	0,40	196,76
		5.238,29		3.281,96

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: di cui al punto **AREE PERTINENZIALI**

Trattasi di terreni pertinenziali (corte) che si estendono intorno ai fabbricati, ai quali si accede dall'ingresso principale che immette all'azienda agricola. L'unico appezzamento separato dal nucleo principale risulta essere la part. 303 del foglio 2 che è ubicato in zona diversa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.280,00**

Il terreno risulta di forma: irregolare

Orografia: pianeggiante, solo a valle appare scosceso.

Sistemazioni agrarie: assenti

Sistemi irrigui presenti: **Pozzo privato**

Colture erbacee: orticole e piante da fiore

Colture arboree: alberi da frutto

Selvicoltura: assenti

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici inserite nella tabella -consistenza- sono state valutate tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenzial	Coeff.	Superficie equivalente
Part. 666 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	sup reale netta	210,00	1,00	210,00
Part. 668 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	sup reale netta	130,00	1,00	130,00
Part. 669 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	sup reale netta	410,00	1,00	410,00
Part. 670 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
Part. 868 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	sup reale netta	7.170,00	1,00	7.170,00

Part. 664 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
Part. 855 sub 1 Foglio 12 area pavimentata	sup reale netta	1.268,00	1,00	1.268,00
Part. 855 sub 1 Foglio 12 area NON pavimentata	sup reale netta	4.012,00	1,00	4.012,00
		13.280,00		13.280,00

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:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di PIETRELCINA.

8.3 Valutazione corpi:

FABBRICATO "A" PRINCIPALE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PART. 852 SUB 2 - PIANO INTERRATO-CAT. D2	184,17	€ 1.200,00	€ 221.004,00
PART. 852 SUB 2 -PIANO TERRA- CAT. D2	145,94	€ 1.200,00	€ 175.132,80
PART. 852 SUB 2 -PIANO PRIMO-CAT. D2	164,46	€ 1.200,00	€ 197.352,00
PART. 852 SUB 2 - PIANO SECONDO- CAT D2	97,80	€ 1.200,00	€ 117.360,00
PART. 852 SUB 1- PIANO TERRA - RESIDENZIALE	116,96	€ 1.200,00	€ 140.356,80
PART. 852 SUB 1 -PIANO TERRA - PORTICO	3,29	€ 1.200,00	€ 3.948,00
PART. 852 SUB 2 - PIANO TERRA - PERGOLATO	6,06	€ 1.200,00	€ 7.266,00
PART. 852 SUB 1-PIANO PRIMO - RESIDENZIALE	149,24	€ 1.200,00	€ 179.088,00
852 SUB 1 - PIANO TERRA -PERGOLATO	6,06	€ 1.200,00	€ 7.266,00
PART. 852 SUB 2 - PIANO TERRA -PORTICO	4,36	€ 1.200,00	€ 5.237,40
PART. 852 SUB 2 - PIANO COPERTURA -TERRAZZO	6,50	€ 1.200,00	€ 7.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.061.811,00
Valore Corpo	€ 1.061.811,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.061.811,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.061.811,00

FABBRICATO "B" PERTINENZIALE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - deposito -	288,00	€ 500,00	€ 144.000,00
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - cantina di affinamento -	738,90	€ 500,00	€ 369.450,00
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - disimpegno -	110,70	€ 500,00	€ 55.350,00
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - vano lavorazione uvaggi -	347,40	€ 500,00	€ 173.700,00
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato -officina-	357,30	€ 500,00	€ 178.650,00
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - tunnel -	61,20	€ 400,00	€ 24.480,00
Part. 855 sub 4 Piano Seminterrato - porticato -	298,80	€ 500,00	€ 149.400,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - vano servizi igienici -	43,50	€ 600,00	€ 26.098,20
Part. 855 sub 4 Piano Terra - vano montacarichi -	13,32	€ 900,00	€ 11.988,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - sala mensa -	197,00	€ 600,00	€ 118.200,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - sala confezionamento -	200,00	€ 600,00	€ 120.000,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - ricettario -	50,00	€ 600,00	€ 30.000,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - patio -	3,66	€ 600,00	€ 2.193,00

Part. 855 sub 4 Piano Terra - terrazzo n. 1 -	66,20	€ 600,00	€ 39.720,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - terrazzo n. 2 -	45,90	€ 600,00	€ 27.540,00
Part. 855 sub 4 Piano Terra - pergolato -	34,80	€ 600,00	€ 20.880,00
Part. 855 sub 3 Piano Terra- cabina Enel -	18,50	€ 400,00	€ 7.400,00
Part. 855 sub 2 Piano Terra - centrale termica -	14,35	€ 400,00	€ 5.738,00
Part. 855 sub 4 piano seminterrato-soppalco bottaia	137,26	€ 400,00	€ 54.903,60
Part. 855 sub 4 piano seminterrato-soppalco vano imbottigliamento	58,43	€ 400,00	€ 23.371,20
Part. 855 sub 4 piano primo sottotetto	196,76	€ 600,00	€ 118.056,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.701.118,00
Valore Corpo			€ 1.701.118,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.701.118,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.701.118,00

AREE PERTINENZIALI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Part. 666 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	210,00	€ 10,00	€ 2.100,00
Part. 668 Foglio 12 Tessuto Produttivo	130,00	€ 10,00	€ 1.300,00

Commerciale e Turistico-Alberghiero			
Part. 669 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	410,00	€ 10,00	€ 4.100,00
Part. 670 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	70,00	€ 10,00	€ 700,00
Part. 868 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	7.170,00	€ 10,00	€ 71.700,00
Part. 664 Foglio 12 Tessuto Produttivo Commerciale e Turistico-Alberghiero	10,00	€ 10,00	€ 100,00
Part. 855 sub 1 Foglio 12 area pavimentata	1.268,00	€ 35,00	€ 44.380,00
Part. 855 sub 1 Foglio 12 area NON pavimentata	4.012,00	€ 10,00	€ 40.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 164.500,00
Valore Corpo	€ 164.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 164.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 164.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO "A" PRINCIPALE		884,84	€ 1.061.811,00	€ 1.061.811,00
FABBRICATO "B" PERTINENZIALE		3.281,96	€ 1.701.118,00	€ 1.701.118,00
AREE PERTINENZIALI		13.280,00	€ 164.500,00	€ 164.500,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 0,00

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

€ 2.927.429,00

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO
CONTRADA "BOSCO S. ANDREA" - PIETRELCINA (BN)

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.

Agricolo sito in Pietrelcina (Benevento) CAP: 82020 frazione:
Contrada "Bosco S. Andrea"

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di - Plena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria PIETRELCINA,
foglio 2, particella 303, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 16 80,
reddito dominicale: € 9.98, reddito agrario: € 6.51
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1992 in atti dal 23/03/1993
(n. 230.1/1993)
Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/1
Confini: l'appezzamento di terreno confina con:

- Part. 330 - foglio 2 proprietà nato a BENEVENTO
II.
- Part. 382 - foglio 2 proprietà nato a PAGO VEIANO II
- Part. 340 - foglio 2 proprietà .
II.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Tessuto produttivo-commerciale e turistico-alberghiero a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Depuratore, Cabina Enel primaria-preferenziale.

Servizi offerti dalla zona:

- FARMACIA Piazza SS. Annunziata;
- UFFICIO POSTALE, via "Francesco Paga";
- Banca di Roma Spa, via Gregaria, 50;
- Banco di Napoli Spa, via Nazionale;
- Credito Emiliano Spa, via Nazionale;
- ISTITUTO COMPRENSIVO "SAN PIO DA PIETRELCINA";
- SCUOLA MATERNA Viale Cappuccini;
- SCUOLA ELEMENTARE "PADRE PIO";
- SCUOLA MEDIA "FRANCESCO PAGA", Viale Europa;
- GUARDIA MEDICA, via Roma.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento entrata a far parte del Patrimonio Mondiale dell'Unesco grazie alla Chiesa e al Chiostro di Santa Sofia, dal 25.06.2011. Pesco Sannita, Paduli, Pago Veiano e Fragneto L'Abate.

Attrazioni paesaggistiche: Piana Romana è una borgata di Pietrelcina che si raggiunge per la strada asfaltata o per la più breve, antica mulattiera (Via Crucis).

Attrazioni storiche: La Chiesa SANTA MARIA DEGLI ANGELI si trova al centro di Pietrelcina al cui interno sono custodite alcune reliquie di San Pio. .

Principali collegamenti pubblici: Il centro di Pietrelcina non risulta ben collegato ai centri limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 7000000,00; Importo capitale: € 3500000,00; A rogito di CARUSO TOMMASO in data 19/12/2007 ai nn. 55737/16227; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 24/12/2007 ai nn. 18983/4195; Note: *rettificata con successiva nota del 09.01.2008.*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA contro Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 7000000,00; Importo capitale: € 3500000,00; A rogito di CARUSO TOMMASO in data 19/12/2007 ai nn. 55737/16227; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 09/01/2008 ai nn. 295/27.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA contro A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 22/06/2015 ai nn. 2557 Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 01/07/2015 ai nn. 6104/5175.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

- Descrizione onere: COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE; A rogito di CARUSO TOMMASO in data 01/06/2001 ai nn. 47785; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/06/2001 ai nn. 7153/6080; VINCOLO DI INEDIFICABILITA' A FAVORE DEL COMUNE DI PIETRELCINA.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non risultano atti ablativi in corso tra la _____ e il Comune di

Pietrelcina. E' pervenuto al Comune di Pietrelcina da parte della _____ un ricorso

al TAR Campania avverso e per l'annullamento parte qua il PUC approvato con

Delibera C.C. n. 21 del 01.12.2016.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____, proprietario/i ante
ventennio al 18/07/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di CARUSO
TOMMASO, in data 22/12/1992, ai nn. 34413; trascritto a BENEVENTO, in data
12/01/1993, ai nn. 261/230.

_____, proprietario/i ante

Note: la sig. _____

rimane proprietaria dal 22.12.1992 al 19.02.2001. Il
bene gode di servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla striscia di terreno
adibita a strada (f. 2 - part. 382) con inizio dalla strada comunale "Finocchiaro",
fino a giungere nella zona prospiciente i beni compravenduti. La parte venditrice
sigg. _____ autorizzano espressamente la parte acquirente a poter installare sulla
detta strada, a debita profondità, una condotta idrica dall'allaccio
dell'acquedotto idrico consortile e fino a giungere alla proprietà compravenduta.
Le opere relative saranno realizzate a cura e spese della parte acquirente a regola
d'arte.

Titolare/Proprietario:

_____, proprietario/i ante ventennio al
19/02/2001. In forza di denuncia di successione - a rogito di UFFICIO DEL
REGISTRO, in data 22/10/2002, ai nn. 42/17537; trascritto a BENEVENTO, in data
02/10/2007, ai nn. 14038/8368.

_____, proprietario/i ante ventennio al

Titolare/Proprietario:

_____, proprietario/i ante ventennio al
19/02/2001. In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di CARUSO
TOMMASO, in data 19/02/2001, ai nn. 47432; trascritto a BENEVENTO, in data
24/06/2004, ai nn. 9622/6094.

_____, proprietario/i ante ventennio al

Titolare/Proprietario:

_____, dal 19/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In
forza di atto di compravendita - a rogito di CARUSO TOMMASO, in data 19/02/2001,
ai nn. 47432; trascritto a BENEVENTO, in data 14/03/2001, ai nn. 2719/2283.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. Conformità edilizia:

Agricolo

7. Conformità urbanistica:

Pietrelcina (Benevento) CAP: 82020 frazione: Contrada "Bosco S. Andrea",

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	Di Consiglio Comunale n. 21 del 01.12.2016 - esecutiva -
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 la quota residenziale e 0,10 mc/mq per la quota strumentale di supporto all'azienda.
Altezza massima ammessa:	H max m 7,50
Altro:	Si precisa che la particella 303 del foglio 2 ricade nell'area di Crinale di Bosco S. Andrea (art. 32 NTA del PTCP). Il sistema dei crinali, secondo le disposizioni del PTCP, è finalizzato alla salvaguardia della configurazione e della connotazione paesistico-ambientale del territorio.

Note sulla conformità:

Descrizione: **Agricolo** di cui al punto **TERRENO**

Il terreno oggetto di stima ricade in Zona ZTO "E1" Territorio Agricolo Rurale e Aperto. L'appezzamento con ubicazione periferica, di metri quadrati 1.680, è caratterizzato da una lieve pendenza da SW a NE su cui è stato impiantato un piccolo oliveto.

Il bene gode di servitù di passaggio pedonale e carroia sulla striscia di terreno adibita a strada (part. 382-foglio 2) con inizio dalla strada comunale "Finocchiaro" in Contrada "Bosco S. Andrea", fino a giungere nella zona prospiciente il terreno di che

frattasi.

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.680,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia L'orografia è caratterizzata da terreni pianeggianti o leggermente ondulati.

Tessitura prevalente di medio impasto

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee assenti

Colture arboree circa 50 piante di ulivo

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenza	Coeff.	Superficie equivalente
AGRICOLO	sup reale lorda	1.680,00	1,00	1.680,00
		1.680,00		1.680,00

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:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:**

TERRENO AGRICOLO

Il bene ricade all'interno del P.U.C. - Zona (ZTO E1) Territorio Agricolo Rurale e Aperto. Dall'ispezione visiva dell'immobile, effettuata dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo, è emerso che l'attuale stato dei luoghi è tipicamente agricolo, inserito in un contesto ambientale curato e gradevole.

Il metodo di stima che è stato applicato è quello sintetico-comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di compravendita e di prezzo noti. Si è tenuto conto, altresì, delle dimensioni, dell'accessibilità, della morfologia e del tipo di piantumazione (uliveto), tutte caratteristiche distintive del terreno che hanno determinato un coefficiente di incremento pari a € € 2.587,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AGRICOLO	1.680,00	€ 2,00	€ 3.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.360,00
Incremento per tipo di coltura			€ 2.587,20
Valore Corpo			€ 5.947,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.947,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.947,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENO	Agricolo	1.680,00	€ 5.947,20	€ 5.947,20

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 5.947,20

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

€ 5.947,20

Allegati:

1. RGE 129 2015_VERBALI DI SOPRALLUOGO;
2. RGE 129 2015_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
3. RGE 129 2015_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA FABBRICATO "A";
4. RGE 129 2015_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA FABBRICATO "B";
5. RGE 129 2015_VISURE CATASTALI STORICHE LOTTI:1-2;
6. RGE 129 2015_VISURE CATASTALI STORICHE BENI CONFINANTI;
7. RGE 129 2015_ESTRATTI DI MAPPA PART. 855-852-303;
8. RGE 129 2015_PLANIMETRIE CATASTALI;
9. RGE 129 2015_ELABORATO PLANIMETRICO;
10. RGE 129 2015_VISURE IPOTECARIE;
11. RGE 129 2015_PLANIMETRIA GENERALE;
12. RGE 129 2015_RESTITUZIONE RILIEVO METRICO;
13. RGE 129 2015_RISULTATI BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
14. RGE 129 2015_ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
15. RGE 129 2015_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 1;
16. RGE 129 2015_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N. 2.

Data generazione:
03-07-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Cleofe Cillo