



Tribunale di Benevento

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **13/2017**

data udienza di verifica crediti: 12-09-2017 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA,

**002 – SOLOPACA FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN
VIA BEBIANA ,**

003 – CAUTANO VILLINO IN ZONA TURISTICA,

**004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO
ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI**

Esperto alla stima: Arch. Francesca Zoppoli

Codice fiscale: ZPPFNC78D59H501Q

Email: francescazoppoli@gmail.com

Pec: francesca.zoppoli@archiworldpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

Corpo: FABBRICATO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: , foglio 8, particella 396, comune CASTELVENERE, categoria A2, classe 5, consistenza 7 VANI, superficie 155, rendita € 506,13
foglio 8, particella 452, comune CASTELVENERE, categoria C2, classe 2, consistenza 48, superficie 64, rendita € 64,45
foglio 8, particella 453, comune CASTELVENERE, categoria C2, classe 2, consistenza 87, superficie 96, rendita € 116,82
sezione censuaria CASTELVENERefoglio 8, particella 407, qualità SEMIN-ARBOR, classe 2, superficie catastale 2h28, reddito dominicale: € 2€, reddito agrario: € 1,24€,

Bene: Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

Corpo: A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 16, particella 718, indirizzo via Bebeiana, piano Terra, comune SOLOPACA, categoria C/2, classe 4, consistenza 87 mq, superficie 130 mq, rendita € 179,73 euro

Bene: Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037

Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

Corpo: VILLINO

Categoria:

Dati Catastali: , foglio 6, particella 384, comune CAUTANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 VANI, superficie 129 MQ, rendita € 453,19 euro

Bene: CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI

Corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 19, particella 472, subalterno 1, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano S1-T- PRIMO E SOFFITTA, comune SOLOPACA, categoria A2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 260MQ, rendita € 515,17 €

[REDACTED], foglio 19, particella 472, subalterno 2, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano T, comune SOLOPACA, categoria C1, classe 4, consistenza 112MQ, superficie 120MQ, rendita € 428,73

foglio 19, particella 472, subalterno 3, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano T, comune SOLOPACA, categoria C6, classe 4, consistenza 60MQ, rendita € 133,25 €

Corpo: TERRENO CORSO CUSANI





Categoria: residenziale

Dati Catastali: , sezione censuaria SOLOPACA foglio 19, particella 12,
qualità SEMIN-ARBOR, classe 2, superficie catastale 20h40, reddito dominicale: € 20,54 €,
reddito agrario: € 13,70 €,

2. Stato di possesso

Bene: Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

Corpo: FABBRICATO

Possesso: Occupato [redacted] senza alcun titolo.

Bene: Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

Corpo: A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

Possesso: Libero

Bene: Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037

Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

Corpo: VILLINO

Possesso: Libero

Bene: CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO FANO CUSANI

Corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

Possesso: Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

Corpo: TERRENO CORSO CUSANI

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

Corpo: FABBRICATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

Corpo: A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037

Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

Corpo: VILLINO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037





Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI

Corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: TERRENO CORSO CUSANI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

Corpo: FABBRICATO

Creditori Iscritti: EQUITALIA SUD spa, EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa, CREDITORI DEL FALLIMENTO

Bene: Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

Corpo: FABBRICATO

Creditori Iscritti: EQUITALIA SUD spa, EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa, CREDITORI DEL FALLIMENTO

Bene: Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037

Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

Corpo: FABBRICATO

Creditori Iscritti: EQUITALIA SUD spa, EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa, CREDITORI DEL FALLIMENTO

Bene: CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI

Corpo: FABBRICATO

Creditori Iscritti: EQUITALIA SUD spa, EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa, CREDITORI DEL FALLIMENTO

5. Comproprietari

Beni: Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

Corpo: FABBRICATO

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

Corpo: A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

Comproprietari: Nessuno

Beni: Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037





Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

Corpo: VILLINO

Comproprietari: Nessuno

Beni: CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI

Corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: TERRENO CORSO CUSANI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

Corpo: FABBRICATO

Misure Penali: NO

Beni: Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

Corpo: A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

Misure Penali: Non specificato

Beni: Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037

Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

Corpo: VILLINO

Misure Penali: Non specificato

Beni: CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI

Corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

Misure Penali: Non specificato

Corpo: TERRENO CORSO CUSANI

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

Corpo: FABBRICATO

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

Corpo: A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

Continuità delle trascrizioni: SI





Bene: Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037

Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

Corpo: VILLINO

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI

Corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: TERRENO CORSO CUSANI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

Prezzo da libero: € -

Prezzo da occupato: € 332.380,15

Bene: Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

Prezzo da libero: € 19.260,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037

Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

Prezzo da libero: € 46.129,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037

Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 412.389,83





Beni in Castelvenero (Benevento)
Località/Frazione
Via Pugliano

Lotto: 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **FABBRICATO.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pugliano

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 8, particella 396, comune CASTELVENERE, categoria A2, classe 5, consistenza 7 VANI, superficie 155, rendita € 506,13

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 8, particella 452, comune CASTELVENERE, categoria C2, classe 2, consistenza 48, superficie 64, rendita € 64,45

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 8, particella 453, comune CASTELVENERE, categoria C2, classe 2, consistenza 87, superficie 96, rendita € 116,82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria CASTELVENERE, foglio 8, particella 407, qualità SEMIN-ARBOR, classe 2, superficie catastale 2h28, reddito dominicale: € 2€, reddito agrario: € 1,24€

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal rilievo dello stato dei luoghi si evince che: il compendio è costituito da un fabbricato riportato in catasto fabbricati alle particelle 396, 452 e 453 del foglio 8 nel Comune di Castelvenero, da un terreno agricolo particella 407, foglio 8 e da un terreno riportato ente urbano, **particella 451 del foglio 8**. Quest'ultimo (non presente nell'atto di pignoramento) costituisce di fatto il giardino di pertinenza del suddetto fabbricato. L'irregolarità consiste nel mancato classamento della particella 451 (pertinenza) che non è stata graffata al fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: La particella 451 fg. 8 deve essere graffata alla particella 396.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Castelvenero.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro senza alcun titolo.

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:

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 legale annotata; A favore di EQUITALIA SUD spa contro R [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: 00300 RUOLO; Importo ipoteca: € 1352928,42; Importo capitale: € 676464,21 ai nn. 9384/707

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa
contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320877,32; Importo capitale: €
660438,66 in data 10/11/2016 ai nn. 11011/1069

4.2.2 Pignoramenti:





Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza di fallimento a favore di CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted]
[redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a in data 14/03/2017 ai nn.
2545/2019;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La proprietà non è dotata nè di allaccio all'acquedotto, nè di allaccio alla fognatura comunale, nè di allaccio alla rete gas. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso un pozzo presente all'interno della proprietà. Le acque luride vengono smaltite con un pozzo nero. Il gas viene fornito da un impianto a GPL.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12/1997

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO URBANO

Presentazione in data 27/03/1997 al n. di prot. 1612

Rilascio in data 27/06/1997 al n. di prot. 1612

7.1 Conformità edilizia:





Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal riscontro tra i grafici allegati alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Castelvenero ed avente prot. 12/1997 si evince che alcuni locali hanno destinazione d'uso diversa da quella assentita. In particolare al piano terra i vani indicati come cantina, autorimessa e deposito sono di fatto locali adibiti a residenza. Inoltre non coincide la distribuzione interna degli ambienti. La sagoma dell'edificio come autorizzata dalla concessione edilizia corrisponde allo stato dei luoghi. Al piano terra inoltre è presente una scala che conduce ad un vano interrato adibito a cantina/deposito. Al primo piano si riscontra una diversa distribuzione interna dei vani e la presenza di una apertura nel vano wc non presente nei grafici autorizzati.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa destinazione d'uso dei vani al piano terra, diversa distribuzione interna dei vani al piano primo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 31/03/2015 pubblicato sul BURC n. 25 del 20 aprile 2015
Zona omogenea:	E4-aree della tutela
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **FABBRICATO**

Compendio immobiliare sito nel Comune di Castelvenero in prossimità dell'uscita della S.S.372 "Telesina" alla via Pugliano, Contrada Petrara. La proprietà è costituita da un fabbricato per civile abitazione con annesso pertinenze, insistente su un lotto di terreno agricolo destinato a giardino con piscina.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01303170623

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **391,24**

E' posto al piano: intero Fabbricato

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone - Note: La pavimentazione interna al piano terra è in gres, le scale interna sono in marmo, il piano primo è rivestito con parquet.





afoni

materiale: **stucco spatolato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **porta blindata** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1997
Impianto a norma	NO





Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a GPL
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: La proprietà non è dotata nè di allaccio all'acquedotto, nè di allaccio alla fognatura comunale, nè di allaccio alla rete gas. L' approvvigionamento idrico avviene attraverso un pozzo presente all'interno della proprietà. Le acque luride vengono smaltite con un pozzo nero. Il gas viene fornito da un impianto a GPL.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale, determinata computando le superfici secondo le indicazioni della norma UNI 11612:2015 sono le seguenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00
VERANDA	sup lorda di pavimento	40,00	0,80	32,00
PORTICATO	sup lorda di pavimento	37,00	0,35	12,95
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	32,00	0,25	8,00





UTORIMESSA	sup lorda di pavimento	30,24	0,50	15,1
		391,24		320,07

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: castelvenere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Accessori

FABBRICATO

1. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 228 mq

Valore a corpo: **€ 1100**

Note: giardino di pertinenza del fabbricato, riportato in catasto al foglio 8 particella 407 classificato ente urbano. La particella sebbene riportato in catasto terreni come corpo autonomo, in realta costituisce un unicum con il resto del giardino.

FABBRICATO

2. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 1018 mq

Valore a corpo: **€ 10000**

Note: Il giardino di pertinenza all'abitazione viene erroneamente riportato in catasto al fg. 8 part.lla 451, classificato Ente Urbano. Necessita di variazione catastale per essere graffato al fabbricato. Su questa particella insistono dei manufatti di servizio all'abitazione e la piscina.

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 delle unità immobiliari si basa sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione con valori noti di beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;





Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CASTELVENERE. Responsabile ufficio Urbanistica arch. Plenzick;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TECNOCASA, ALTRE AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI A BENEVENTO, TELESE TERME .

Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: CASTELVENERE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Ville e Villini NORMALE 1300-1600 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

FABBRICATO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino, con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO TERRA	137,00	€ 1.100,00	€ 150.700,00
VERANDA	32,00	€ 1.000,00	€ 32.000,00
PORTICATO	12,95	€ 1.000,00	€ 12.950,00
PIANO PRIMO	115,00	€ 1.100,00	€ 126.500,00
BALCONI	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
AUTORIMESSA	15,12	€ 1.000,00	€ 15.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 345.270,00
deprezzamento per mancanza di opere di urbanizzazione detrazione del	€ -34.527,00
spese per variazioni catastali e regolarizzazione urbanistica -edilizia aumen-	€ 15.537,15
Valore corpo	€ 326.280,15
Valore Accessori	€ 11.100,00
Valore complessivo intero	€ 337.380,15
Valore complessivo diritto e quota	€ 337.380,15

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino, con annesso Giardino	320,07	€ 337.380,15	€ 337.380,15

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:





Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 332.380,15
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 332.380,15

Beni in Solopaca (Benevento)

Località/Frazione
Via Bebiana

Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A FABBRICATO RURALE A RUSTICO.

sito in Via Bebiana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 16, particella 718, indirizzo via Bebiana, piano Terra, comune SOLOPACA, categoria C/2, classe 4, consistenza 87 mq, superficie 130 mq, rendita € 179,73 euro

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico locale**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

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 legale annotata; A favore di EQUITALIA SUD spa contro
; Derivante da: 00300 RUOLO; Importo ipoteca: € 1352928,42; Importo capitale: € 676464,21 ai nn. 9384/707

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa
contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 1320877,32; Importo capitale: € 660438,66 in data 10/11/2016 ai nn. 11011/1069

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza di fallimento a favore di CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 14/03/2017 ai nn.
2545/2019;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:





Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 183
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE ALLA VIA BEBIANA
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/10/1986 al n. di prot. 7032
NOTE: E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è stato completato.
Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: COMPLETAMENTO DI FABBRICATO RURALE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:





Strumento urbanistico Approvato:	SI
In forza della delibera:	Delibera Presidente Amm. Provinciale di Benevento n. 9726 del 27/03/1997
Zona omogenea:	E Agricola

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

L'immobile in oggetto è un fabbricato rurale ubicato in zona agricola, nel Comune di Solopaca alla Via Bebiana. Si presenta allo stato di rustico non essendo stata completata la costruzione. Ha un'altezza di 3,50 m, forma planimetrica rettangolare e occupa una superficie di (ml 22 x ml 5) 110 mq. La struttura è mista con muratura portante e travi in calcestruzzo armato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.5

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

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è stato completato, la struttura a vista versa in cattivo stato.

Impianti:





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
intero fabbricato in-completo	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

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 delle unità immobiliari si basa sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione con valori noti di beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di Solopaca. Responsabile ufficio Urbanistica Geom. S. Lonardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TECNOCASA, ALTRE AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI A BENEVENTO, SOLOPACA .

Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: SOLOPACA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA SOLOPACA - TELESE, VIA SALA, VIA BEBIANA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Agricola

8.3 Valutazione corpi:

A FABBRICATO RURALE A RUSTICO.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
intero fabbricato in-completo	110,00	€ 400,00	€ 44.000,00



**Rapporto di stima Fallimentare - n. 13 / 2**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.000,00
Immobile incompleto detrazione del 30.00%	€ -13.200,00
progetto per il completamento detrazione del 5.00%	€ -1.540,00
Valore corpo	€ 29.260,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.260,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.260,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A FABBRICATO RURALE A RUSTICO		110,00	€ 29.260,00	€ 29.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
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:	€ 19.260,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.260,00

Beni in **Cautano (Benevento)**
Località/Frazione **Contrada Prata**
Strada Comunale Prata

Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: VILLINO.

sito in frazione: Contrada Prata, Strada Comunale Prata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 6, particella 384, comune CAUTANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 VANI, superficie 129 MQ, rendita € 453,19 euro
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

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 legale annotata; A favore di EQUITALLIA SUD spa contro [REDACTED]; Derivante da: 00300 RUOLO; Importo ipoteca: € 1352928,42; Importo capitale: € 676464,21 ai nn. 9384/707

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di EQUITALLIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320877,32; Importo capitale: € 660438,66 in data 10/11/2016 ai nn. 11011/1069

4.2.2 Pignoramenti:





Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza di fallimento a favore di CREDITORI DEL FALLIMENTO
contro iscritto/trascritto a in data 14/03/2017 ai nn.
2545/2019;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 331/1977 Comune di Cautano
Intestazione: [REDACTED] volturata [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/08/1977 al n. di prot. 771

7.1 Conformità edilizia:





Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I grafici della concessione edilizia rilasciata non coincidono con lo stato dei luoghi. Le difformità riguardano la scala esterna di accesso al piano primo ed il sottotetto. La scala esterna è ubicata in posizione differente da quanto riportato nei grafici. Il progetto autorizzato non prevedeva la realizzazione di un locale sottotetto che invece è stato realizzato.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione sottotetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	dal 12/01/2006
Zona omogenea:	E5 - zona agricola semplice di conservazione integrata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **VILLINO**

Piccolo Fabbricato rurale, ubicato nel Comune di Cautano alla contrada Prata all' interno del Parco Regionale del Taburno_ Camposauro. L'edificio è composto da un piano terreno aperto su tutti i lati, dal piano primo al quale si accede da una scala esterna e da un sottotetto al quale si accede da una scala interna. Il fabbricato versa in stato di abbandono. Non sono presenti allacci alle utenze luce gas e acqua, non è raggiunto dalle opere di urbanizzazione.





Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: pt. p1. sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel:

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali pessime.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Scale	materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da demolire
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno condizioni: da demolire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da demolire
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: da demolire
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: da ristrutturare
Scale	rivestimento: cotto condizioni: da ristrutturare





pianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE DEPOSITO	sup lorda di pavimento	60,00	0,20	12,00
PRIMO PIANO ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	60,00	0,35	21,00
		180,00		93,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
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 delle unità immobiliari si basa sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione con valori noti di beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CAUTANO responsabile ufficio Urbanistica ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TECNOCASA, ALTRE AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI A BENEVENTO, VITULANO CAUTANO .
Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1





Provincia: BENEVENTO
 Comune: CAUTANO
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - S.P. FRASSO-CAUTANO, CONTRADA MAIONE, CONTRADA LORETO
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Destinazione: Residenziale

Ville e Villini NORMALE 1200-1400 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

VILLINO.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE DEPOSITO	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
PRIMO PIANO ABITAZIONE	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
SOTTOTETTO	21,00	€ 800,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.800,00
FABBRICATO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE detrazione del 35.00%			€ -28.980,00
PROGETTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA detrazione del 5.00%			€ -2.691,00
Valore corpo			€ 51.129,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.129,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
VILLINO		93,00	€ 51.129,00	€ 51.129,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

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: € 46.129,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 46.129,00

Beni in Solopaca (Benevento)
 Località/Frazione CENTRO URBANO
 CORSO CUSANI

Lotto: 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO STEFANO CUSANI





documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No
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 URBANO CORSO CUSANI.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CENTRO URBANO, CORSO CUSANI

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl, foglio 19, particella 472, subalterno 1, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano S1-T- PRIMO E SOFFITTA, comune SOLOPACA, categoria A2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 260MQ, rendita € 515,17 €

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 19, particella 472, subalterno 2, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano T, comune SOLOPACA, categoria C1, classe 4, consistenza 112MQ, superficie 120MQ, rendita € 428,73

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 19, particella 472, subalterno 3, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano T, comune SOLOPACA, categoria C6, classe 4, consistenza 60MQ, rendita € 133,25 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: FOGLIO 19 PART.LLA 472 SUB 1: PIANO SEMINTERRATO Non è rappresentata la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato ubicata sul lato est del fabbricato. PIANO PIANO PRIMO si è rilevata una difformità circa la disposizione interna dei tramezzi del locale cucina e del locale bagno. PIANO SECONDO, in planimetria catastale viene rappresentato un unico vano riportante la dicitura "soffitta" con un'altezza interna utile di 1,30m. Dal rilievo si è riscontrato che tale vano è un sottotetto abitabile la cui altezza massima è di 2,50 m ed è a tutti gli effetti un'abitazione dotata di tutti i servizi (cfr. planimetria allegata) FOGLIO 19 PART.LLA 472 SUB 2: PIANO TERRA, tale subalterno costituente porzione del piano terra è classificato in catasto come categoria C1, in realtà questi vani sono destinati a cucina e soggiorno. FOGLIO 19 PART.LLA 472 SUB 3 Per tale subalterno, riportato in catasto alla categoria C6 (autorimessa) non è stata depositata nessuna planimetria.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: PIANO SEMINTERRATO: Deposito della planimetria relativa al Fg. 19 part.Illa 472 sub 3 relativa all'autorimessa. PRIMO TERRA Rettifica della planimetria circa la categoria catastale e rappresentazione della scala. PRIMO PIANO: Rettifica della planimetria catastale secondo la distribuzione effettiva. PIANO SECONDO: Rettifica della planimetria, della destinazione d'uso e dell'altezza interna.

Note: Le variazioni catastali in oggetto saranno seguenti alla richiesta di permesso di costruire, essendosi rilevate volumetrie maggiori e diversa destinazione d'uso circa il vano sottotetto, riportato in catasto al fg. 19 part.Illa 472 sub 1 come soffitta. Con la stessa richiesta di permesso di costruire andranno sanate anche le dicitate difformità circa la scala interna tra piano terra e seminterrato, la diversa distribuzione degli ambienti interni e la volumetria del garage al piano seminterrato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





Identificativo corpo: TERRENO CORSO CUSANI.

residenziale sito in frazione: CENTRO URBANO, CORSO CUSANI

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria SOLOPACA, foglio 19, particella 12,

qualità SEMIN-ARBOR, classe 2, superficie catastale 20h40, reddito dominicale: € 20,54 €, red-

dito agrario: € 13,70 €

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Castelvenere.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Solopaca (Benevento), CORSO CUSANI

Occupato senza alcun titolo.

Identificativo corpo: TERRENO CORSO CUSANI

residenziale sito in Solopaca (Benevento), CORSO CUSANI

Libero

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:





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 legale annotata; A favore di EQUITALIA SUD spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: 00300 RUOLO; Importo ipoteca: € 1352928,42; Importo capitale: € 676464,21 ai nn. 9384/707

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320877,32; Importo capitale: € 660438,66 in data 10/11/2016 ai nn. 11011/1069

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza di fallimento a favore di CREDITORI DEL FALLIMENTO
contro [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 14/03/2017 ai nn. 2545/2019;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI
sito in Solopaca (Benevento), CORSO CUSANI**





Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: TERRENO CORSO CUSANI
residenziale sito in Solopaca (Benevento), CORSO CUSANI
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: CENTRO URBANO, CORSO CUSANI
Intestazione: XXXXXXXXXX
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 18/04/1972 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate volumetrie maggiori e diversa destinazione d'uso circa il vano sottotetto, riportato in catasto al fg. 19 part.IIa 472 sub 1 come soffitta. Sono state rilevate anche difformità circa la scala interna tra piano terra e seminterrato, la diversa distribuzione degli ambienti interni e la volumetria del garage al piano seminterrato. E' stato realizzato inoltre un terrazzo al primo piano ed un terrazzo alla quota sottotetto.
Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE
Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento e cambio destinazione d'uso del sottotetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia





Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO CORSO CUSANI

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	SI
In forza della delibera:	Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Benevento n.9726 del 27/03/1997
Zona omogenea:	C1- zone parzialmente edificate da completare
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	SI
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 9726 del 27/03/1997
Zona omogenea:	C1 zone parzialmente edificate da completare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	7 mc/ha
Rapporto di copertura:	0.40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO CORSO CUSANI****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI**

Compendio immobiliare sito nel Comune di Solopaca al Corso Stefano Cusani. La proprietà è composta da un fabbricato per civile abitazione con giardino, garage, un piazzale destinato a parcheggio. L'edificio è articolato su quattro livelli: due piani fuori terra, una mansarda ed un piano seminterrato, con garage ed un'area di pertinenza pavimentata destinata a parcheggio.

All'unità immobiliare si accede da due cancelli posti sul corso S. Cusani, uno pedonale ed uno carrabile che permette l'accesso esclusivamente all'area di pertinenza a Nord, posta ad una quota più bassa rispetto alla strada principale.

La proprietà è interamente recintata e confina con: NORD-EST Fg. 19 part.lla 452 di proprietà di altra ditta, NORD-OVEST Fg.19 Part. 12 catasto terreni di proprietà di [REDACTED], SUD-OVEST fg.19 part.lla 13 catasto terreni di altra proprietà SUD-EST strada comunale Corso S. Cusani.

Il fabbricato è così composto: un piano seminterrato con due accessi esterni, uno carrabile con portone sezionale, ed un portoncino di accesso al vano scala che conduce al piano terra. Al seminterrato vi sono, un vano cantina, un vano tecnico, ed un grande garage.

Al piano terra si trova l'ingresso principale con vano scala che conduce al primo piano ed al sottotetto, un soggiorno, una cucina, un bagno ed un vano pluriuso.

Il piano primo è composto da un soggiorno con cucina a vista, un corridoio che conduce a tre camere da letto ed a due bagni e un terrazzo ed un balcone prospicienti Corso S. Cusani.

All'ultimo piano, è posta un'altra unità immobiliare, una mansarda, composta da soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, due camere da letto, due bagni, un bagno/lavanderia un balcone ed un grande terrazzo affacciato sul fronte principale dell'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **776,55**

E' posto al piano: intero fabbricato

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: L'immobile è in ottimo stato di conservazione. I prospetti, salvo quello a nord-est sono stati recentemente ristrutturati.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a falde e a terrazzo materiale: c.a. condizioni: ottime
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime
Travi	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: ottime - Note: Pavimentazione dell'area di pertinenza .
Pavim. Interna	materiale: gres- parquet-marmo condizioni: ottime
Plafoni	materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: ottime - Note: Il vano pluriuso posto al piano terra con il vano scala che conduce al seminterrato risulta intonacato a rustico.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: ottime - Note: la scala del seminterrato è rivestita in piastrelle di gres

Impianti:



tofónico

tipologia: **video** condizioni: **ottime**



Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

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





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	188,00	1,00	188,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	188,00	1,00	188,00
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	147,00	0,75	110,25
BALCONI IN TASCA	sup lorda di pavimento	40,85	0,40	16,34
TERRAZZI	sup lorda di pavimento	22,90	0,35	8,02
SEMINTERRATO	sup lorda di pavimento	171,20	0,35	59,92
LOCALE TERMICO	sup lorda di pavimento	18,60	0,25	4,65
		776,55		575,18

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

1. autorimessa

posto al piano SEMINTERRATO - Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq
Valore a corpo: € 5000

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

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **TERRENO CORSO CUSANI**

Lotto di terreno di 2040 mq, pianeggiante, libero, non coltivato, ubicato in zona residenziale con corridoio di accesso posto lungo il corso S. Cusani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.040,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006





piante erbacee spontanee

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	2.040,00	1,00	2.040,00
		2.040,00		2.040,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo 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 delle unità immobiliari si basa sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione con valori noti di beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di Solopaca. Responsabile ufficio Urbanistica Geom. S. Lonardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: TECNOCASA, ALTRE AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI A BENEVENTO, SOLOPACA .

Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1





Provincia: BENEVENTO
 Comune: SOLOPACA
 Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA VARIANTE, CORSO CUSANI, VIA VEGLIANTE
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Ville e Villini NORMALE 1600-1850 €/mq
 Box NORMALE 460-510 €/mq
 Terreno zona C1 2 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO TERRA	188,00	€ 1.100,00	€ 206.800,00
PIANO PRIMO	188,00	€ 1.100,00	€ 206.800,00
SOTTOTETTO	110,25	€ 1.000,00	€ 110.250,00
BALCONI IN TASCA	16,34	€ 1.000,00	€ 16.340,00
TERRAZZI	8,02	€ 1.000,00	€ 8.015,00
SEMINTERRATO	59,92	€ 1.000,00	€ 59.920,00
LOCALE TERMICO	4,65	€ 1.000,00	€ 4.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 612.775,00
scarsa commerciabilità del bene, detrazione del 22.00%	€ -134.810,50
correzioni urbanistiche e catastali detrazione del 15.00%	€ -71.694,68
Valore corpo	€ 406.269,83
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 411.269,83
Valore complessivo diritto e quota	€ 411.269,83

TERRENO CORSO CUSANI. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno	2.040,00	€ 2,00	€ 4.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.080,00
suscettività edificatoria aumento del 50.00%	€ 2.040,00
Valore corpo	€ 6.120,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa	575,18	€ 411.269,83	€ 411.269,83
TERRENO CORSO	residenziale	2.040,00	€ 6.120,00	€ 6.120,00





CUSANI				
--------	--	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
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:	€ 412.389,83
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
04-12-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Zoppoli

