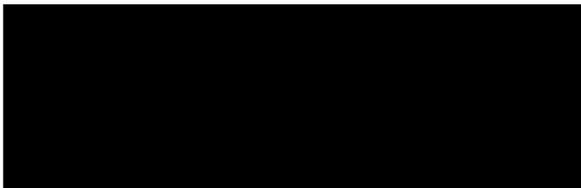


N° Gen. Rep. **6/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-11-2021

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Email:
Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C.da Macere - Contrada Macere snc - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] proprietà 1/2, foglio 4, particella 52-53, subalterno 2-4, indirizzo Contrada Macere, piano T-1, comune Sant'Agata Dè Goti, categoria A/4, classe 7, consistenza 9, superficie 304, rendita € 557,77

Corpo: B

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

[REDACTED] 7 proprietà 1/2, foglio 4, particella 52, subalterno 3, scheda catastale Fabbricato in corso di costruzione, indirizzo Contrada Macere, piano T-1, comune Sant'Agata Dè Goti

2. Stato di possesso

Bene: C.da Macere - Contrada Macere snc - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.da Macere - Contrada Macere snc - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: C.da Macere - Contrada Macere snc - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: C.da Macere - Contrada Macere snc - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: S

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari:

Corpo: B

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: S

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: C.da Macere - Contrada Macere snc - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.da Macere - Contrada Macere snc - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: C.da Macere - Contrada Macere snc - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato

Valore complessivo intero: 85.902,00

Beni in **Sant'agata De' Goti (BN)**
Località/Frazione **Contrada Macere snc**
C.da Macere

Lotto: 001 - Fabbricato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Contrada Macere snc, C.da Macere

Note: l'immobile sito in contrada Macere è costituito da due particelle separate dalla strada comunale, identificato catastalmente con un numero complesso unione di due particelle la 52 e 53. L'edificio è costituito da un piano terra diviso dalla strada comunale (tunnel largo 1,70 m e lungo 7,50 m). La struttura dell'immobile è in muratura di tufo, al piano terra vi sono i depositi cantine e cucina con annessa corte, al piano primo vi sono le camere. Non è possibile eseguire un'ispezione interna a causa dello stato di abbandono che rendono gli ambienti impraticabili e in precarie condizioni statiche. (vedasi allegato fotografico)

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

niale: comun

Con provved

verbale di se

Eventuali comproprietari:

Saviano Anna - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

niale: comun

Con provved

verbale di s

Eventuali comproprietari:

consolidamento con provvedimento del Tribunale di Benevento 4929/15 in data 10/04/15

Identificato a

Intestazione:

proprietà 1/2, foglio 4, particella 52-53, subalterno 2-4, indirizzo Contrada Macere, piano T-1, comune Sant'Agata Dè Goti, categoria A/4, classe 7, consistenza 9, superficie 304, rendita € 557,77

Confini: L'immobile è parte di una particella complessa in quanto si sviluppa su due particelle catastali la particella 52 e la particella 53, le due unità catastali sono separate dalla presenza di una strada pubblica vicinale tuoro attualmente non più praticata. L'edificio si estende su en-

trambe le particelle tramite un tunnel con solaio putrelle in ferro e mattoni. L'edificio confina a Nord con le p.lle 55- 56 - 57 - 53 sub 1 (unità collabente) di proprietà [REDACTED], al centro con la strada comunale /vicinale tuoro, a Sud l'edificio è parte della p.lla 52 dove vi è un area pertinenziale BCNC ai sub 2 e al sub 3 (di proprietà degli esecutati), essa confina con la p.lle 621 - 1564 proprietà eredi Fusco e con la part. 1565 di p. [REDACTED] ar-
rabile e dalla strada comunale all'area pertinenziale), a Sud/Ovest con la part. 1566 di proprie-
tà degli esec [REDACTED]

Note: la particella è complessa in quanto l'edificio si compone dell'unione di due particelle la 52 e 53 separate a piano terra dalla strada comunale mentre sono unite a piano primo a segui-
to la realizzazione di un vano realizzato a ponte sulla strada comunale

*Note generali: l'immobile identificato alla particella complessa 52 -53 sub 2 - 4 attualmente ri-
sulta in stato di completo abbandono, la strada comunale come riportata dalle mappa non è
attualmente identificabile a seguito l'inutilizzo prolungato nel tempo. Da segnalare che la par-
ticella 1565, di proprietà degli esecutati e di accesso carrabile alla particella 52, non è stata
oggetto di esecuzione.*

Identificativo corpo: B.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Contrada Macere snc, C.da Macere

Note: l'immobile sito in contrada Macere in corso di costruzione si compone di un piano seminter-
rato allo stato grezzo coperto con solaio piano, individuato nel NCEU con la particella 52 sub 3

Quota e tipologia del diritto

500/1000 [REDACTED]

Cod. Fisca
dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/2, foglio 4, particella 52, subalterno 3, scheda catastale
Fabbricato in corso di costruzione, indirizzo Contrada Macere, piano T-1, comune Sant'Agata
Dè Goti

Confini: L'immobile di cui alla particella 52 sub 3, confinante con la corte identificata con la
part.la 52 sub 1 BCNC per ben tre lati mentre a Sud confine con le p.lle 621 - 1564 di pro-
[REDACTED]

Note: la particella 52 sub 3 è un unità in corso di costruzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dagli atti presenti presso l'ufficio tecnico del
Comune di Sant'Agata Dè Goti, non risulta siano state richieste autorizzazioni per la cos-
truzione di tale manufatto

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: sanare l'intero immobile

Scia in sanatoria - pratiche al Genio Civile - Sovrintendenza - : € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: l'immobile identificato alla particella complessa 52 sub 3 attualmente in corso di costruzione risulta in stato di abbandono.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona dove è ubicato il fabbricato contrada Macere, originariamente era un piccolo borgo agricolo attraversato da una strada vicinale comunale Tuoro che passando sotto l'aggregato edificato si restringeva a circa mt 1.60. Il piccolo aggregato di fabbricati attualmente è in uno stato di degrado completamente abbandonato; la strada comunale Tuoro non è più identificabile in quanto non utilizzata da decenni a seguito la realizzazione di una nuova strada adatta alle reali esigenze di percorrenza. La zona è a destinazione agricola, i fabbricati ivi presenti sono totalmente in stato di abbandono.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: i centri a stretto contatto sono Moiano a 4 km, Frasso Telesino a 7 km, mentre i centri più importati sono: Caserta a soli 13 Km, Maddaloni dista 11 km, Benevento dista 24 km.

Attrazioni paesaggistiche: Una delle attrazioni di Sant'Agata De' Goti e la città di fondazione romana, situata su una rocca di tufo. Il rimanente territorio comunale è prevalentemente collinare e ospita contrade, masserie e fra.

Attrazioni storiche: Tra le attrazioni storiche vi sono: a) le architetture religiose quali la Cattedrale dell'Assunta edificata nel 970, l'edificio della Chiesa di Sant'Angelo de Munculanis struttura romanica, la Chiesa .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'agata De' Goti (BN), C.da Macere

Libero

Note: il bene risulta essere un rudere in completo stato di abbandono (vedi allegato Fotografico)

Identificativo corpo: B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'agata De' Goti (BN), C.da Macere

Libero

Note: il bene risulta in corso di costruzione (vedi allegato Fotografico)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
data 19/02/2008 ai nn. 17112/6067; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/02/2008 ai nn. 2183/268; Importo capitale: € 120000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 31/01/2019 ai nn. 90 iscritto/trascritto a Benevento in data 04/02/2019 ai nn. 1323/1129.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria [REDACTED]

ni, [REDACTED]

data 19/02/2008 ai nn. 17112/6067; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/02/2008 ai nn. 2183/268; Importo capitale: € 120000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO [REDACTED]

Giovanni, S [REDACTED]

31/01/2019 ai nn. 90 iscritto/trascritto a Benevento in data 04/02/2019 ai nn. 1323/1129.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'agata De' Goti (BN), C.da Macere

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: l'accesso carrabile dalla strada pubblica alla particella 52 sub 2 avviene tramite la particella 1565, di proprietà degli esecutati, non oggetto d'esecuzione.

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: B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Sant'agata De' Goti (BN), C.da Macere

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Istituto Diocesano della Diocesi di Cerreto Sannita -Telese -Sant'Agata Dè Goti (BN) a seguito decreto del Ministero dell'interno del 16/05/1987 pubblicato il 22/05/1987 **proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007** . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 22/05/1987, ai nn. 1485/1307.

Titolare/Proprietario: I

NI

CCP46R68B494I dal 19/10/2007 al 18/02/2008 . In forza di Atto di affrancazione - a rogito di Notaio Luciano Mustilli , in data 19/10/2007, ai nn. 16925/5925; trascritto a Benevento, in data 26/10/2007, ai nn. 15625/9484.

Note: in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati e successivo atto di affrancazione a rogito del [REDACTED] i Beni immobili erano dell'istituto Interdiocesano per il sostentamento del [REDACTED] , gli immobili erano pervenuti giusto decreto del Ministero dell'Interno del 16/05/1987 pubblicato il 22/05/1987 e trascritto il 09/02/1989 ai nn. 1485/1307 , da potere dell'Istituto Interdiocesano per il Sostentamento [REDACTED] o erano pervenuti a seguito decreto del Ministero dell'interno del 20/12/1985 trascritto il 09/02/1989 al n. 1456/1278, da potere di Beneficio Parrocchiale di maria SS. Assunta con sede in Frazione Bagnoli-S.Agata dei goti (BN)

Titolare/Proprietario:

tario/i) . In fo

19/02/2008, a

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Istituto Diocesano della Diocesi di Cerreto Sannita -Telese -Sant'Agata Dè Goti (BN) a seguito decreto del Ministero dell'interno del 16/05/1987 pubblicato il 22/05/1987 **proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007** . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 22/05/1987, ai nn. 1485/1307.

Titolare/Proprietario:

CCP46R68B494I dal 19/10/2007 al 18/02/2008 . In forza di Atto di affrancazione - a rogito di Notaio Luciano Mustilli , in data 19/10/2007, ai nn. 16925/5925; trascritto a Benevento, in data 26/10/2007, ai nn. 15625/9484.

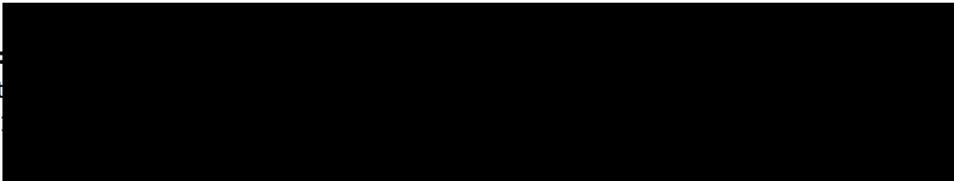
Not

rog

tam

venuti giusto decreto del Ministero dell'Interno del 16/05/1987 pubblicato il 22/05/1987 e trascritto il 09/02/1989 ai nn. 1485/1307 , da potere dell'Istituto Interdiocesano per il Sostentamento del Clero delle Docesi di Telese o Cerreto e di S. Agata dei Goti e all'Istituto erano pervenuti a seguito decreto del Ministero dell'interno del 20/12/1985 trascritto il 09/02/1989 al n. 1456/1278, da potere di Beneficio Parrocchiale di maria SS. Assunta con sede in Frazione Bagnoli-S.Agata dei goti (BN)

Titolare/Proprietario:
 tario/i) . In forza di att
 19/02/2008, ai nn. 17



Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'immobile e in completo stato di abbandono da più di 50 anni, la struttura portante da quanto è possibile osservare è rimasta invariata, caratteristici sono le dimensione dei tufi, il colore e il metodo realizzativo non più attuale, tale da poter datare l'immobile antecedente il 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: non vi sono agli atti del comune documenti che attestino la legittimità urbanistica dell'immobile

Note generali sulla conformità: L'immobile è in corso di costruzione in assenza di autorizzazione edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Provinciale N. 31 del

	11/03/1993
Zona omogenea:	E8 "Zona omogenea agricola semplice"
Norme tecniche di attuazione:	nella zona, oltre alle abitazioni rurali ed agli annessi agricoli, è consentita l'installazione di canapponi e lavoratori per la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti agricoli. Il lotto minimo per tale tipo di intervento dovrà raggiungere almeno i 5000 mq con indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0.80 mc/mq con esclusione di residenze. E altresì consentita l'integrazione di attività ricettiva di tipo agrituristico previo impegno convenzionale con l'Amministrazione all'esercizio di tale attività. L'indice di Fabbricabilità fondiario per l'edilizia ad uso abitativo è di 0.03 mc/mq, per gli annessi agricoli è di 0.05 mc/mq, infine per eventuale integrazione di attività ricettiva agrituristica l'indice è di 0.05 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7.50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	il fabbricato in oggetto attualmente e totalmente fatiscente e in completo stato di abbandono.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: visto lo stato in cui versa l'immobile, e le caratteristiche dello stesso si può rilevare che esso non è stato oggetto negli ultimi 50 anni di nessuna variazione, mantenendo l'originaria caratteristica e conformazione volumetrica progressiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Provinciale N. 31 del 11/03/1993
Zona omogenea:	E8 "Zona omogenea agricola semplice"
Norme tecniche di attuazione:	nella zona, oltre alle abitazioni rurali ed agli annessi agricoli, è consentita l'installazione di canapponi e lavoratori per la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti agricoli. Il lotto minimo per tale tipo di intervento dovrà raggiungere almeno i 5000 mq con indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0.80 mc/mq con esclusione di residenze. E altresì consentita l'integrazione di attività ricettiva di tipo agrituristico previo

	impegno convenzionale con l'Amministrazione all'esercizio di tale attività. L'indice di Fabbricabilità fondiario per l'edilizia ad uso abitativo è di 0.03 mc/mq, per gli annessi agricoli è di 0.05 mq/mq, infine per eventuale integrazione di ricettività agrituristica l'indice è di 0.05 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7.50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	il fabbricato risulta essere totalmente abusivo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Dalle planimetrie catastali agli atti e solo da esse è possibile descrivere come si compone il fabbricato, in quanto l'immobile risulta abbandonato da decenni, in assenza di pavimentazione ed infissi e in precarie condizioni statiche.

È identificato con la particella complessa Foglio 4 particelle unite 52 e 53 sub uniti 2 e 4, da luogo ad un unico fabbricato costituito da un piano terra diviso in due, per la presenza di una vecchia strada ormai non più percorribile, (vedasi planimetria catastale allegata) la parte a nord si compone di 5 ambienti connessi con destinazione catastale a deposito e cantina, la parte a sud oltre la strada, a piano terra sono presenti a Nord/Ovest un porticato e a Sud/Est un deposito. Al centro si trova l'ingresso, cucina, bagno e una camera. Nella detta camera si trova una scala che conduce al piano primo. Al piano primo, vi è un corridoio di collegamento alle tre camere con annesso antibagno bagno e ripostiglio.

Da evidenziare che l'accesso carrabile dalla strada comunale alla part. 52 sub 1 avviene dalla particella 1565 di proprietà degli esecutati ma non è stata inserita nell'esecuzione.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

ione dei beni

Tribunale di

sottoscritto dai coniugi.

Eventuali comproprietari:

Saviano Anna - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

ione dei beni

Tribunale di Benevento 1929/19 in data 19/07/19 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto dai coniugi.

Eventuali comproprietari:

Pesce Giovanni - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **304,00**

E' posto al piano: Terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: ante 900

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. h= 2.80

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

Stato di manutenzione generale: rudere

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in completo stato di abbandono, non è accessibile sia per la presenza di una folta vegetazione che ne impedisce l'accesso sia perché la struttura portante si presenta in cattive condizioni statiche.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: scarse Riferito limitatamente a: nelle stanze al piano terra vi sono dei solai con struttura a volte
Solai	tipologia: in ferro con voltine condizioni: scarse Riferito limitatamente a: nelle stanze sia al piano terra che al piano primo vi sono dei solaio con struttura in ferro e volti
Solai	tipologia: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: il solaio del primo piano e del sottotetto è in legno

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: pessime Note: gli infissi sono completamente divelti e alcuni in condizioni pessime.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto Note: la copertura presenta le strutture principali e secondarie completamente ammalorate dal tempo, e in precarie condizioni statiche.
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo portante Note: la muratura portante dell'edificio composta da tufo grigio della zona, non è intonacata e il passar del tempo ha deteriorato la malta dei giunti determinando in alcuni casi il ribaltamento di alcuni elementi del muro.

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

L'immobile si compone di un piano terra composto da depositi, cantine, ingresso, cucina e camera con antistante porticato e deposito esterno, mentre al piano primo si compone di tre camere con bagno, anti-

bagno, ripostiglio e disimpegno nonché le pertinenze esterne scoperte, esso totalmente da ristrutturare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie catastale	sup reale lorda	304,00	1,00	304,00
		304,00		304,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. BENE COMUNE

Identificato al n. sub 1

Posto al piano T

Svilupa una superficie complessiva di 530 mq

Destinazione urbanistica: E 8

Valore a corpo: € **15900**

Note: La particella 52 si compone del sub 1 che è un BCNC ai sub 2 e al sub 3

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto B

Dagli atti si identifica il fabbricato in corso di costruzione, esso risulta abbandonato da tempo. E' identificato al Foglio 4 particelle unite 52 sub 3, si compone di un piano seminterrato con strutture verticali in muratura di tufo e copertura con solaio in latero-cemento, nonché scala di disimpegno.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Saviano Anna - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Pesce Giovanni - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: piano seminterrato

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

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: la struttura in costruzione attualmente è in completo stato di abbandono, è difficilmente accessibile per la presenza di una folta vegetazione.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la struttura consiste in un solo piano allo stato grezzo, si compone di una struttura realizzata con muratura di tufo, e di un solaio in latero-cemento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
		150,00		150,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it ; www.tecnocasa.it , www.agenziaentrate.it

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Sant'Agata Dè Goti (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Di Sant'Agata Dè Goti (BN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso BENE COMUNE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie catastale	304,00	€ 200,00	€ 60.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.800,00
ambiente degradato detrazione del 10.00%			€ -6.080,00
Valore corpo			€ 54.720,00
Valore Accessori			€ 15.900,00
Valore complessivo intero			€ 70.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.620,00

B. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano tera	150,00	€ 250,00	€ 37.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.500,00
Valore corpo			€ 37.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso BENE COMUNE	304,00	€ 70.620,00	€ 70.620,00
B	Fabbricato in corso di costruzione [C]	150,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.218,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 85.902,00
---	--------------------

Allegati

Gli allegati alla perizia sono: Elaborato Planimetrico del bene pignorato, l'elenco sub_alterni che sono

esplicativi in merito alla variazione dei sub e delle particelle oggetto del pignoramento, l'ispezione ipotecaria , planimetrie dei beni individuati al fg. 4 part. 52 sub.2 (particella complessa Fg4 part. 52 e 53 sub 2 e 4), l'elenco subalterni, le visure storiche dei singoli beni, elenco formalità dell'esecutato, l'estratto di matrimonio , verbale di primo accesso, Rilievo fotografico.

Data generazione:
04-11-2021

L'Esperto alla stima



Visura storica per immobile

Data: 12/08/2021 - Ora: 10.25.11 Fine

Visura n.: T49410 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2021

Indirizzo	, CONTRADA MACERE SNC piano: T-1; in corso con prot. BN0151874/2012 del 03/07/2012		
Notifica	Partita	-	Mod.58
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)		

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	52 53	2 4			A/4	6	9 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE del 14/06/2011 protocollo n. BN0188871 in atti dal 14/06/2011 DIVISIONE- FUSIONE (n. 37977.1/2011)
Indirizzo	, CONTRADA MACERE SNC piano: T-1;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 14/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con SAVIANO ANNA
2	██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con PESCE GIOVANNI
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 14/06/2011 protocollo n. BN0188871 in atti dal 14/06/2011 Registrazione: DIVISIONE-FUSIONE (n. 37977.1/2011)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 53 subalterno 3
- foglio 4 particella 52 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2021

Dati della richiesta	Comune di SANT'AGATA DE' GOTI (Codice: I197)
Catasto Fabbricati	Provincia di BENEVENTO Foglio: 4 Particella: 52 Sub.: 3

INTESTATI

1	██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 500/1000 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI
2	██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 500/1000 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI

Unità immobiliare dal 07/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	52	3			in corso di costruz.					UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/09/2011 protocollo n. BN0268739 in atti dal 07/09/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8302.1/2011)
Indirizzo		CONTRADA MACERE SNC piano: S1-T;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I197 - Sezione - Foglio 4 - Particella 52

Situazione degli intestati dal 07/09/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 500/1000 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI
2	██████████	██████████*	(1) Proprieta` per 500/1000 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/09/2011 protocollo n. BN0268739 in atti dal 07/09/2011 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8302.1/2011)	



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2021

Data: 12/08/2021 - Ora: 10.31.38 Fine

Visura n.: T51797 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria