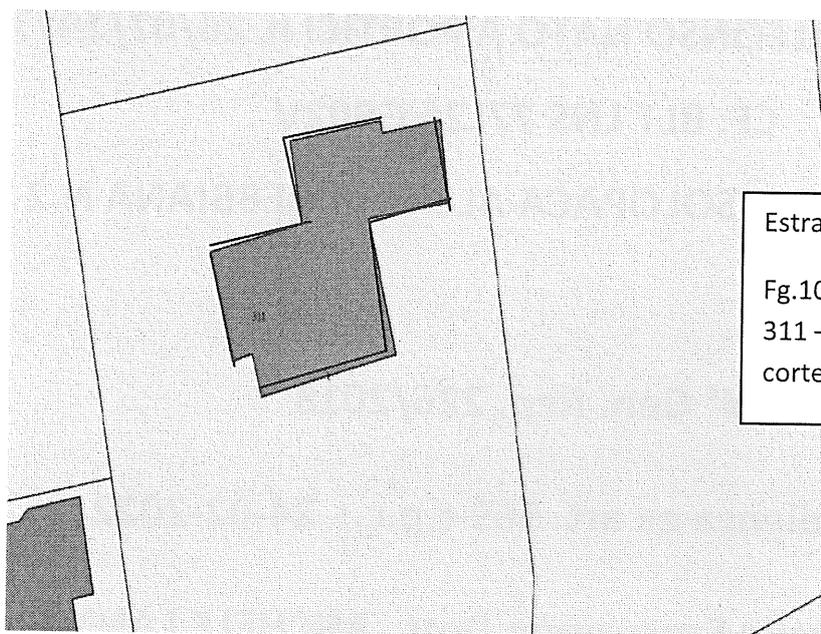


INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Bebbiana – SOLOPACA - (BN) – 82036**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3/2]**RESIDENTE IN**

Proprieta' 1/1, foglio 10, particella 311, subalterno 1, scheda catastale allegata, indirizzo via Bebbiana , piano S1-T-1, comune Solopaca, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 150 m²– per il calcolo della stessa vedi scheda allegata-, rendita € 222,03

**2. Stato di possesso****Bene:** via Bebbiana – SOLOPACA - (BN) – 82036**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Possesso:** Occupato da _____ conduttore proprietario dell'immobile.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via Bebbiana – SOLOPACA - (BN) – 82036**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No**4. Creditori Iscritti : Nessuno****Bene:** via Bebbiana – SOLOPACA - (BN) – 82036-**Lotto:** UNICO

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: via Bebbiana – SOLOPACA - (BN) – 82036

Lotto: UNICO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Bebbiana – SOLOPACA - (BN) – 82036

Lotto: UNICO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bebbiana – SOLOPACA - Benevento (BN) – 82036

Lotto: UNICO

Continuità delle trascrizioni: ok

8. Prezzo

Bene: via Bebbiana – SOLOPACA - Benevento (BN) – 82036

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: **€.143.400,00**

Destinazione	Consistenza m ²	Valore unitario €/m ²	Valore €.
cantina	38	400,00	€.15.200,00
scala	19	400,00	€.7.600,00
garage	26	400,00	€.10.400,00
alloggio	98	800,00	€.78.400,00
balcone	15	400,00	€.6.000,00
terrazzo	27	400,00	€.10.800,00
corte	600	25,00	€.15.000,00
			€.143.400,00
a detrarre	15%		€.21.510,00
a detrarre			€.3.000,00
a detrarre			€.300,00
			€.118.590,00

Il valore dell'immobile secondo la stima adottata a valore sintetico tenendo conto dei prezzi di mercato praticati conteggiata per i vani principali è di €.800,00 a m² per valori unitari.

Applicando detto valore al caso concreto dell'alloggio ubicato in Solopaca qui riportato

SOLOPACA (BN) VIA BEBIANA, SNC Piano S1-T – 1, Proprietà per 1000/1000,

Fg. 10 p.lla 311 sub.1 cat. A/3 cl2, 5 vani rendita Euro:222,08

Si ottiene il valore di €.143.400,00 che opportunamente ridotto, così come richiesto dal Tribunale diventa €.118.590,00.

Lotto: UNICO

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:

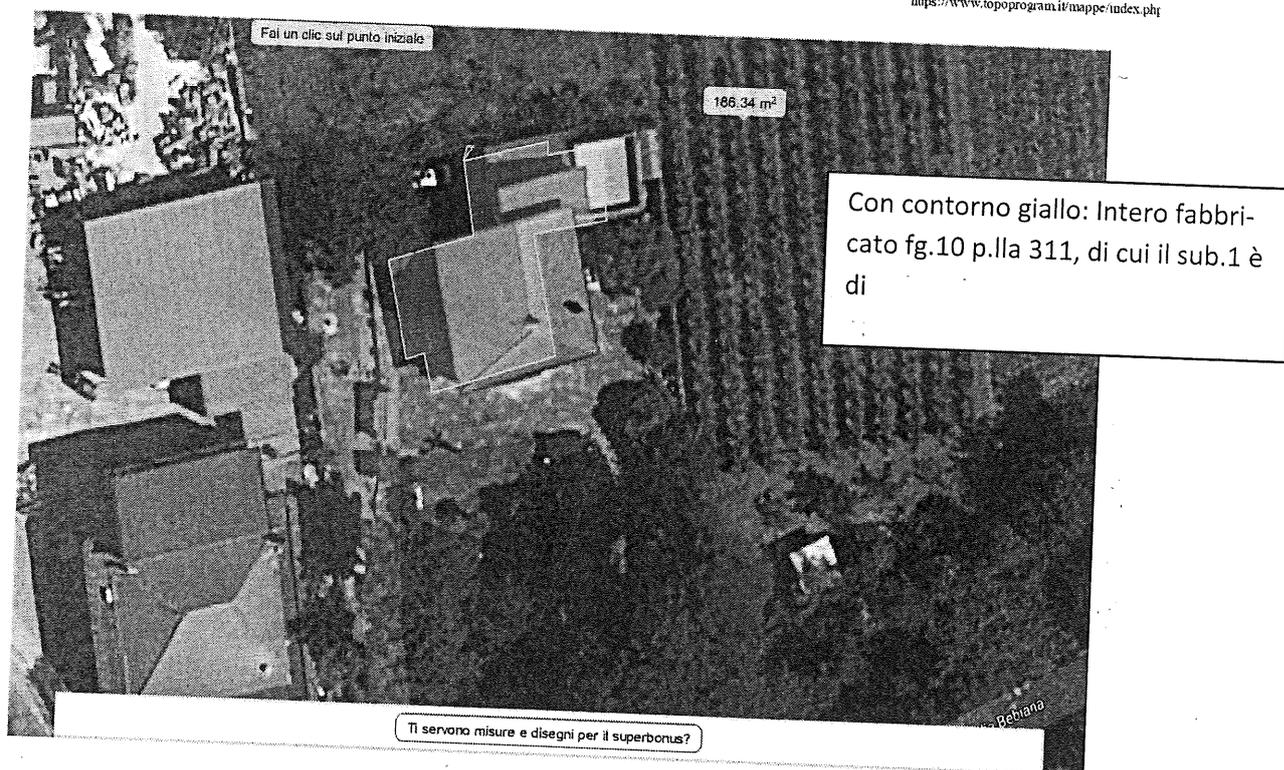
Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo Economico [A/3]

Note: Unità immobiliare facente parte di una casa bifamiliare, su tre livelli funzionali, piano S1 Terra e primo; Il fabbricato è distinto al FG.10 con la p.la 311 l'unità immobiliare oggetto della procedura con il sub.1; Per la conformazione che ha l'immobile può essere trattato alla stregua considerando una sola unità funzionale (essendo le parti considerate autonome);

Topoprogram - Consultazione mappe

<https://www.topoprogram.it/mappe/index.php>



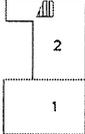
1 di 1

26/11/2021 21:05

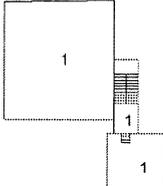
Data: 30/05/2020 - n. T25463 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Benevento	
Compilato da: Riccardi Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Benevento N. 613			
Comune di Solopaca Sezione: Foglio: 10 Particella: 311		Protocollo n. BN0048245 del 06/03/2007 Tipo Mappale n. 27999 del 09/02/2007	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



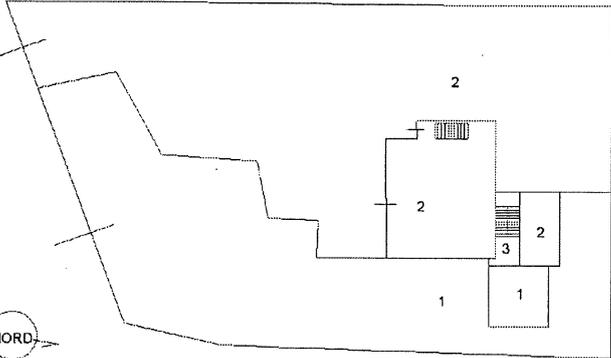
Elaborato Planimetrico

Fg.10 p.IIIa 311

Sub.1 oggetto di vendita

Sub.3 scala piano primo (esclusa la parte a pt che è comune)

PIANO TERRA





Ultima planimetria in atti

Data: 30/05/2020 - n. T25463 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2020 - Comune di SOLOPACA (1809) - < Foglio: 10 - Particella: 311 - Elaborato planimetrico >

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: NN- Regime Patrimoniale: NN- Data Matrimonio: NNN (vedi scheda comunale allegata)
Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Firmato Da: DOMENICO EDANICESCO Emesso Da: INECCERT EDIMM CUIA IECATA 2 CartaId: 01464F

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:**RESIDENTE IN SOLOPACA ALLA**

Proprietà 1/1, foglio 10, particella 311, subalterno 1, scheda catastale allegata, indirizzo via Bebbiana, piano 1, comune Solopaca, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale m² 150 (vedi planimetria allegata), rendita € 222,08.

Confini: Via Bebbiana altri subalterni sub.2 e sub.3 (vedi elaborato planimetrico);

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità Nessuna (tranne la porta di accesso alla cantina che manca ma può essere realizzata dal piazzale a corte).

Regularizzabili mediante: il volume edilizio riscontrato è conforme allo stato dei luoghi;

Descrizione delle opere da sanare: I volumi edificati sono esistenti dal 1980 cioè da quando venne realizzato il fabbricato (informazioni ottenute dal dirigente dell'UTC di Solopaca A. Cusani, vedi documentazione progettuale allegata);

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per la p.lla 311/1 di proprietà dell'esecutato, la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi; la variazione catastale dell'unità immobiliare è avvenuta secondo lo schema grafico riportato dal sottoscritto ctu in allegato agli atti di causa -NB andrebbe conteggiata anche la porzione di immobiliare scala esclusiva di accesso al piano primo sub.1 che non è affatto comune al sub.2 e risulta come BCNC sub.3.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobili compreso in un fabbricato o cassone edilizio con altre unità immobiliari, riportato in Catasto dei Fabbricati fg.10 p.la 311 sub.1 P.1, A/3 di 2a, vani 5, rendita €.222,08 (fabbricato suddiviso in subalterni, fg.10 BN ubicato alla via Bebbiana, strutturato su tre livelli funzionali. L'immobile è a confine con strada comunale Bebbiana e con altri subalterni (vedi elaborato planimetrico e planimetrie Catastali e grafici dell'intera unità funzionale)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: asili nido scuola primaria presidi medici psichiatrico impianti sportivi aree a verde uffici comunali mercato centri culturali chiese, mercati rionali.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro abitato.

Attrazioni paesaggistiche: naturali.

Attrazioni storiche: Centro storico (area LIMITROFA).

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti con la Superstrada Caianello Castel del lago, svincolo nel Comune di Solopaca, attività commerciali e industriali a breve distanza

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da al conduttore proprietario, vedi atti del Custode avv. Mario Prozzo;

Note: L'immobile è occupato da (proprietario dell'immobile),

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

TRASCRIZIONE N.11456/9188 del 17/10/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 09/10/2018 rep. n. 3721 — Tribunale di Benevento

A favore: Unicredit s.p.a. con sede in Milano Contro:
26/07/1977.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: Fabbricato bifamiliare

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica: EPgl,nren kWh/m2 anno **349,0**

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

Avvertenze ulteriori: NON VI SONO CAUSE IN CORSO COME DICHIARATO DAL proprietario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ immobile acquistato da

proprietario/i ante ventennio ad oggi . *Al sig. _____ la quota indivisa

pari a 16/18 era pervenuta giusto atto di compravendita in Notar D'Anna Maria

Luisa del 24/07/2007 rep.n.95680/34899 trascritto il 13/08/2007 ai nn.12178/6995

da potere di _____ Napoli 01/08/1940 codice fiscale:

(per 12/18), _____ codice fisca-

le: _____ (per 2/18) e

_____ codice fiscale: _____ (per 2/18)

"Ai sigg. _____ (per 3/18), _____ (per 2/18), _____ (per

2/18) e _____ (per 2/18) la metà indivisa dell'immobile oggetto della pro-

cedura esecutiva era pervenuto in virtù della successione legittima al rispettivo

marito e padre _____ che era nato a _____ codice fisca-

le: _____ ceduto i _____ sta denuncia n.8365 vol.3774

del 30/09/1997 ufficio del registro di Napoli trascritta il 09/09/1998 ai nn.8703/7421

N.B.: non risulta trascritta l'accettazione d'eredità del de cuius

1-

da parte degli eredi.

*Alla sig.ra _____, in regime di comunione legale, il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato ove ricade l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di compravendita in Notar Colella Pasquale del 24/04/1976 trascritto il 28/04/1976 ai nn.3378/3129 da potere di _____, & _____ . Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Il sottoscritto **dott. Andrea Zuccarello Marcolini**, notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **BENEVENTO** — Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso edilizio che comprende gli immobili oggetto di stima, è stato assentito dal Comune di Solopaca con C.E. n. 544 del 17.07.1989 (quale variante inerente le opere di sopraelevazione, condono edilizio ecc.. Vedi documentazione edilizio urbanistica allegata

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Descrizione delle opere da sanare: opere per la conformità dell'unità immobiliare consistente nelle aperture della porta di accesso al locale cantina (CILA Edilizia)

progetto in sanatoria e oneri comunali: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economica [A3/2]

Strumento urbanistico Approvato:	<p>il Comune di Solopaca è dotato di P.R.G. approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Prov.le di Benevento in data 27/03/1997 n. 9726;</p> <p>il territorio comunale di Solopaca, dopo l'approvazione del vigente P.R.G. ha dovuto recepire in tempi e modi diversi le pianificazioni sovrapcomunali superiori generali e di settori quali: il Piano Paesistico (PTP), l'Ente Parco, i Piani Stralcio</p>
----------------------------------	---

	dell'Autorità di Bacino (PSDA e PSAI-Rf), il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP - in fase di adozione), la zona SIC (IT8010027), la zona ZPS (IT8020006), ecc;
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	in itinere il PUC
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI (concessione edilizia)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare: accesso alla cantina al piano seminterrato, costo delle opere

€3.000,00

Note; ;

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3/2]** di cui al punto A

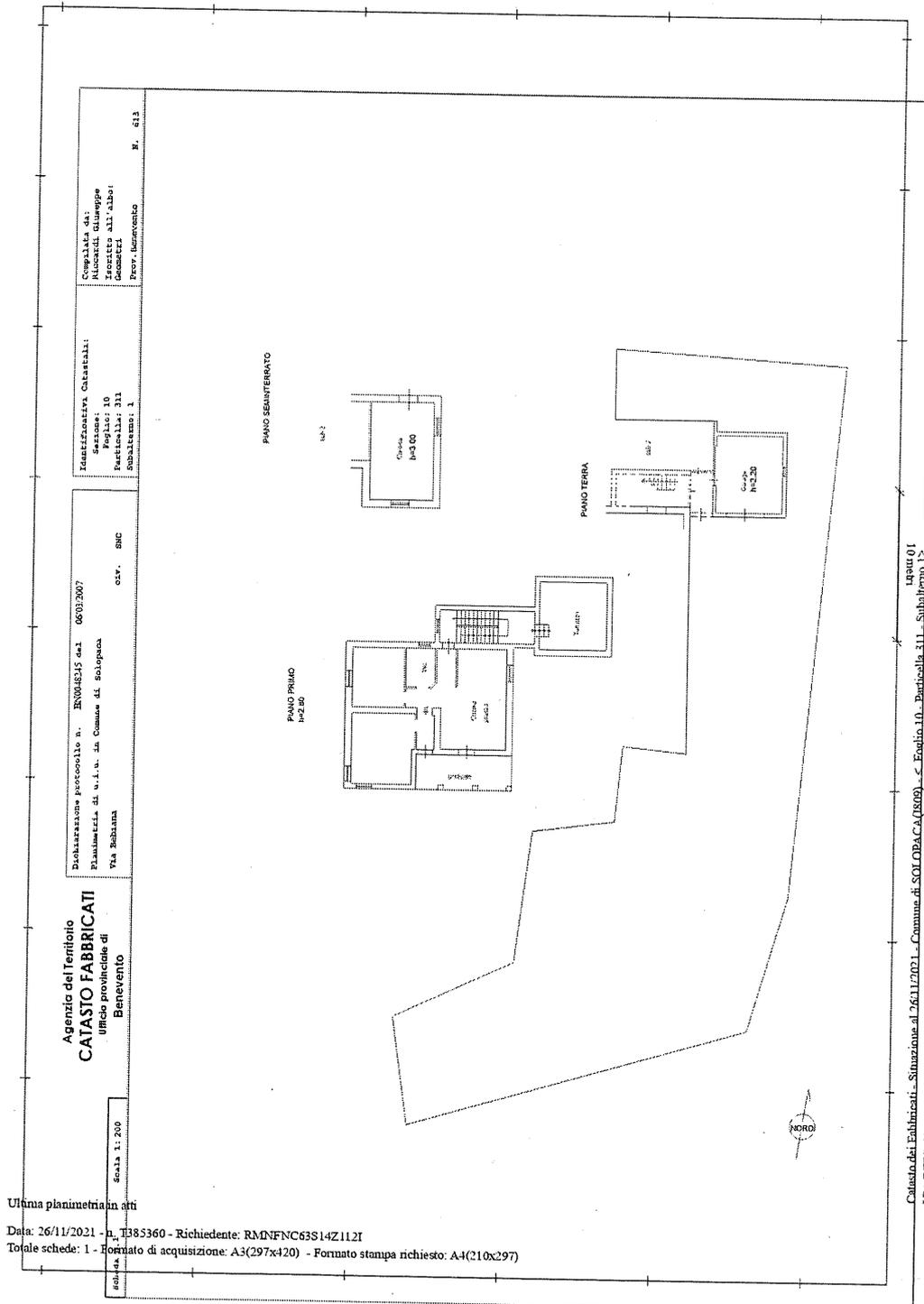
l'immobile è parte di un fabbricato bifamiliare di recente impianto (1980) con accesso pedonale da via Bebbiana. Dalla denominazione catastale si considera piano primo (s1 -catina- terra autorimessa e ingresso e piano primo abitazione).

Dal grafico riportato in allegato si ha il piano primo, con indicazione dei vani e delle relative destinazioni d'uso.

Accedendo all'alloggio dalla via Comunale antistante la corte del fabbricato a piano Terra si accede al piano primo dove è dislocata l'unità immobiliare.

Al piano primo vi è la salone soggiorno con cucina spazio per la cottura, dall'ingresso vi è un servizio igienico e due camere da letto e una balconata porticata al medesimo vano soggiorno pranzo. L'alloggio è completo degli infissi e delle rifiniture.

Data: 26/11/2021 - n. T385360 - Richiedente: RMNFNC63S14Z112I



Dichiarazione protocollo n. RM048315 del 06/03/2007
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Solopaca
 Via Bebbiana
 c.v. SNC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Benevento

Scala 1:200

Utina planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2021 - Comune di SOLOPACA (BN) - c. Foglio 10 - Particella 311 - Subalterno 10
 VIA BEBBIANA n. SNC Piano S1-T - 1

Data: 26/11/2021 - n. T385360 - Richiedente: RMNFNC63S14Z112I
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: celibe -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva alloggio di circa m² **98,00** comprese le murature perimetrali, al porticato balcone e terrazzo, oltre alla cantina, al garage e alla scala di collegamento di accesso al piano 1°. Vi è una corte esclusiva con cancello in ferro.

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3.

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile principale e le opere pertinenziali si presentano in buono stato conservativo e di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: Marmo bianco ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: solaio con guaina bituminosa coibentazione: pannelli termoassorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2020

Zona: Solopaca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitativo

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO ;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di Solopaca RESPONSABILE ing. A Cusano e S. Lonardo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: valori agenzie immobiliari e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate; ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VENDITE A CORPO E A MISURA (M²) valori OMIAbitazioni civili NORMALE di tipo economico da 700,00 a 900,00 €/m²;Abitazioni civili da 1000,00 a 1200,00 €/m²Valori di mercato a superficie lorda da 700,00 a 900,00 €/m²;;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI, Agenzie IMMOBILIARI, NOTAI, esperienza diretta sul mercato immobiliare;

Da registrare la contrazione degli scambi e dei valori unitari immobiliari 800,00 €/m²; valore assunto a base di stima per gli i locali principali, opportunamente ridotto per le superfici accessorie, balconi e aree scoperte attrezzate pari a €25 a m².

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.400,00 in seguito desunta.

Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta. In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile ubicato in Benevento alla via Bebbiana, censito al Catasto Fabbricati di BN –comune di Solopaca fg.10 p.lla 311 sub.1.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano 1	98	€ 800,00	€ 78.400,00
Cantina S1, scala T-1, garage T	83	€ 400,00	€ 33.200,00
Balcone, terrazzo	42	€ 400,00	€ 16.800,00
Area a Corte esclusiva T	600	€ 25,00	€ 15.000,00
			€ 143.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.400,00
Valore corpo			€ 143.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.400,00

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 economico [A3/2]	98 m ² + sup. access.	€ 143.400,00	€ 143.400,00

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%)	€ 21.510,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: apertura porta per accedere alla cantina	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 300,00
Giudizio di comoda divisibilità: La costruzione strutturata come alloggio autonomo a piano primo, -fg.10 p.la 311/1 con scala interna esclusiva e impianti autonomi.	€ 143.400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.400,00 € 118.590,00
---	--

8.6 Regime fiscale della vendita

venditore privato.

Allegati

- 1) Nomina del GE dr.ssa M.L. D'ORSI e successivo incarico conferito con ritiro della produzione agli atti del Tribunale;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) foto dello stato dei luoghi con didascalia fotografica;
- 4) attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile oggetto della presente procedura BENEVENTO Catasto Fabbricati fg.10 p.la 311 sub.1;

ESEMPIO DI DOCUMENTAZIONE ESEMPLARE DI UN'OPERAZIONE DI VENDITA

