

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **61/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

nato a Benevento - C.F. Quota 1/2

p.p.

i nata a BENEVENTO (BN)

Quota 1/2 p.p., foglio 67, particella 39, subalterno 1, indirizzo Contrada Epitaffio, piano T, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 118 ma, rendita € 267,27

Corpo: B**Categoria:** agricolo

nato a Benevento - C.F. Quota 1/8

p.p. nata a BENEVENTO (BN)

Quota 1/8 p.p. nna nata a BENEVENTO (BN) il

Quota 3/72 p.p. nato a BENEVENTO (BN) il

C.F. Quota 3/72 p.p.

BENEVENTO (BN) il C.F. Quota 3/36 p.p.

nato a BENEVENTO (BN) il C.F. Quota 3/36 p.p.

nato a PESCO SANNITA (BN) i Quota 6/12

p.p., sezione censuaria BENEVENTO foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO

ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario:

€ 0.90,

2. Stato di possesso**Bene:** Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Possesso:** Libero**Corpo:** B**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** B**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: VELA OBG s.r.l., Banca UCB s.p.a.

Corpo: B

Creditori Iscritti: VELA OBG s.r.l., Banca UCB s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI B

Comproprietari: [redacted] nata a BENEVENTO (BN) ;

Corpo: B

Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI B

Comproprietari: [redacted] s.p.a. s.r.l. elettronica nata a BENEVENTO (BN) ; [redacted] F.

[redacted] s.p.a. s.r.l. nata a BENEVENTO (BN) ; [redacted] F.

[redacted] s.p.a. s.r.l. studio nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] F.

[redacted] s.p.a. s.r.l. nata a BENEVENTO (BN) ; [redacted] F.

[redacted] s.p.a. s.r.l. nata a BENEVENTO (BN) il [redacted] F.

[redacted] s.p.a. s.r.l. nato a PESCO SANNITA (BN)

6. Misure Penali

Beni: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo



Bene: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 60.087,20



Beni in Benevento (BN)
Località/Frazione Contrada Epitaffio
Via Monte Pino snc

Lotto: 001

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 Epitaffio, Via Monte Pino snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: BENEVENTO - Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: MONTE PINO nato a Benevento - C.F.:

Quota 1/2 p.p. di Veronica nata a BENEVENTO (BN) - C.F.:

Quota 1/2 p.p., foglio 67, particella 39, subalterno 1, indirizzo Contrada Epitaffio, piano T, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 118 mq, rendita € 267,27

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/01/1993 in atti dal 25/01/1993 (n. 444/1993)

Confini: Confina a Nord con altri sub p.lla 620, a Sud-Est con la strada privata p.lla 123, a Sud con altri sub della p.lla 39 e ad Ovest con corte dello stesso immobile.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra la planimetria catastale acquisita presso l'Agenda delle Entrate di Benevento - Ufficio Territorio, presentata il 22/01/1993 e lo stato dei luoghi dell'immobile si rilevano le seguenti irregolarità catastali: 1) Diversa distribuzione interna con realizzazione di tramezzi; 2) Modifica delle aperture interne; 3) Apertura esterna variata in finestra; 4) Realizzati sulla corte posteriore due piccoli locali, uno adibito a deposito e l'altro a caldaia; 5) La sagoma del fabbricato non è correttamente inserita in mappa, ovvero non c'è corrispondenza.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Docfa, più correzione inserimento in mappa fabbricato.

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra

Aggiornamento planimetria e nuovo inserimento in mappa: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.



agricolo sito in frazione: Contrada Epitaffio, Via Monte Pino snc

Quota e tipologia del diritto

1/8 di piena proprietà

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI B - Data Matrimonio: 22-08-2009

Eventuali comproprietari:

1/8 di piena proprietà nata a BENEVENTO (BN) il
Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
1/8 di piena proprietà nata a BENEVENTO (BN) il
Quota: 3/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
1/8 di piena proprietà nato a BENEVENTO (BN) il
Quota: 3/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
1/8 di piena proprietà nata a BENEVENTO (BN) il
Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
1/8 di piena proprietà nato a BENEVENTO (BN) il
Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
1/8 di piena proprietà nato a PESCO SANNITA (BN) il
Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Benevento il .F.
Quota 1/8 p.p. nata a BENEVENTO (BN)
Quota 1/8 p.p. nata a BENEVENTO (BN) il
Quota 3/72 p.p. BENEVENTO (BN)
C.F. Quota 3/72 p.p. PAI BENEVENTO (BN) i
F. Quota 3/36 p.p. nato a BENEVENTO (BN) .F. Quota 3/36 p.p. nato a PESCO SANNITA (BN) C, Quota 6/12 p.p.

, sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/03/1985 in atti dal 04/04/1985 (n.72185). E' derivata dalla p.lla 121

Confini: Confina a Nord con la p.lla 121, ad Est con la p.lla 1048, a Sud e Sud-Ovest con la p.lla 125 e ad Ovest con la strada privata p.lla 123.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si rilevano irregolarità catastali.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella periferia Sud-Ovest del Comune di Benevento, contrada Epitaffio, in una zona a prevalente destinazione agricola, servita dei servizi di prima necessità. Tra le strade di maggiore comunicazione vi è la S.S. Appia n. 7. È altresì servita dalla linea ferrata BN-NA

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale BUONVENTO (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Rocca dei Rettori, Arco Traiano.

Principali collegamenti pubblici: Stazione F.S. Pontecorvo - Castelpoto circa 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), Via Monte Pino snc
Libero**

Note: Allo stato l'immobile è in possesso del Custode, il quale detiene le chiavi.

Identificativo corpo: B

**agricolo sito in Benevento (BN), Via Monte Pino snc
Libero**

Note: L'immobile è in comproprietà con altri, quindi è in uso degli stessi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca UCB s.p.a. contro
te da: A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENE-
VENTO in data 16/07/2008 ai nn. 8599/1219; Importo ipoteca: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di VELA OBG s.r.l. contr
iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 05/10/2020 ai nn. 7886/5995.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca UCB s.p.a. contr
Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENE-
VENTO in data 16/07/2008 ai nn. 8599/1219; Importo ipoteca: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di VELA OBG s.r.l. contr
iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 05/10/2020 ai nn. 7886/5995.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Benevento (BN), Via Monte Pino snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile pur avendo parti in comune, non è disciplinato da tabelle millesimali.

Millesimi di proprietà: Mancano tabelle

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: L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica

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

Avvertenze ulteriori: Il sopralluogo è stato svolto in assenza dell'esecutato, per cui non è stato possibile accertare se ci fossero cause in corso.

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Benevento (BN), Via Monte Pino snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non si è a conoscenza se per l'immobile in comune ci sono spese da sostenere.

Millesimi di proprietà: Mancano tabelle

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: L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica

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

Avvertenze ulteriori: Il sopralluogo è stato svolto in assenza dell'esecutato, per cui non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] 33W, quota 1/1 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 10/07/2008**. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAR MARIO IANNELLA, in data 26/05/1982, ai nn. 110387; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 18/06/1982, ai nn. 5531/5016.

Titolare/Proprietari: [redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] quota 1/2 p.p. [redacted] [redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] C.I. [redacted] quota 1/2 p.p. dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR GIOVANNI IANNELLA, in data 10/07/2008, ai nn. 28515/9107; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 16/07/2008, ai nn. 8598/6263.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] quota 1/1 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 10/07/2008**. In forza di At-



to di donazione - a rogito di NOTAR MARIO IANNELLA, in data 26/05/1982, ai nn. 110387; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 18/06/1982, ai nn. 5531/5016.

Titolare/Proprietari: ... nato a BENEVENTO (BN) ...
... quota 1/2 p.p. ... nata a BENEVENTO (BN) if
(... quota 1/2 p.p. dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprie-
tario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR GIOVANNI IANNELLA, in data
10/07/2008, ai nn. 28515/9107; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 16/07/2008,
ai nn. 8598/6263.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Contrada Epitaffio, Via Monte Pino snc

Numero pratica: 7775

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ricostruzione delle pertinenze rurali Stalla, fienile e capanne annesse al proprio fabbricato colonico

Oggetto: RICOSTRUZIONE

Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 31/05/1972 al n. di prot. 1880

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come già detto nella sezione urbanistica, dal raffronto tra il progetto autorizzato con L.E. n. 1880/72, e lo stato di fatto, si rilava l'incremento di volumetria. La pianta attuale è più grande di quella autorizza, differendo anche la posizione delle pareti murarie.
Regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012, pubblicato in data 24.12.2012 sul BURC n. 78
Zona omogenea:	E2 del tipo, territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado.
Norme tecniche di attuazione:	In questa zona l'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale. Gli interventi ammessi con intervento diretto sono: tutela di salvaguardia, manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.. Per gli immobili esistenti è consentito l'incremento volumetrico del 20%. Per le nuove costruzioni (residenziale e pertinenziale) per fondi di estensione minima superiore a ettari 1, si applicano gli indici e le limitazioni di cui alle aree seminative-frutteti per la zona E3. Per le aree seminative-frutteti, valgono i seguenti indici: If = 0,03 mc/mq If= 0,07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola; Hmax= 7,50 m (Numero piani 2) Indice di copertura= 0,05 Dc= 20 m (non è ammessa la costruzione in aderenza od in confine); DE = 10 m DS= 20 m LM= 10 m
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:	If = 0,03 mc/mq per residenze; If= 0,07 mc/mq per pertinenze e accessori
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle indagini compiute presso l'UTC del Comune di Benevento è stata rinvenuta la L.E. n. 1880 del 31.5.1972. Dalla verifica della stessa e dei relativi grafici allegati, si evince che l'immobile attuale differisce in pianta rispetto a quello autorizzato. Le dimensioni in pianta dell'immobile attuale sono maggiori di quelle autorizzate.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: come sopra PdC in sanatoria: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Nella parte retrostante dell'immo-



bile de quo, sull'area pertinenziale di circa 70 mq, sono realizzati un locale tecnico e un locale deposito, nonché l'area è pavimentata in gres ed è recintata con muri in tufo e calcestruzzo. Le opere risultano abusive, poiché dagli accertamenti compiuti presso l'UTC di Benevento non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012, pubblicato in data 24.12.2012 sul BURC n. 78
Zona omogenea:	E2 del tipo, territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado.
Norme tecniche di attuazione:	In questa zona l'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale. Gli interventi ammessi con intervento diretto sono: tutela di salvaguardia, manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.. Per gli immobili esistenti è consentito l'incremento volumetrico del 20%. Per le nuove costruzioni (residenziale e pertinenziale) per fondi di estensione minima superiore a ettari 1, si applicano gli indici e le limitazioni di cui alle aree seminative-frutteti per la zona E3. Per le aree seminative-frutteti, valgono i seguenti indici: If = 0,03 mc/mq If= 0,07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola; Hmax= 7,50 m (Numero piani 2) Indice di copertura= 0,05 Dc= 20 m (non è ammessa la costruzione in aderenza od in confine); DE = 10 m DS= 20 m LM= 10 m
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:	If = 0,03 mc/mq per residenze; If= 0,07 mc/mq per pertinenze e accessori
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 m

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



suno

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non si conosce la data di realizzazione
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto con radiatori ad acqua e caldaia murale alimentata a GPL con bombolone
Stato impianto	da verificare
Potenza nominale	25 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	non si conosce
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di pavimento	112,62	1,00	112,62
Corte - area di pertinenza	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75
Corte - area di pertinenza, eccedenza	sup lorda di pavimento	27,52	0,05	1,38
Locale deposito	sup lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00
Locale tecnico - caldaia	sup lorda di pavimento	3,15	0,15	0,47
		178,29		120,22

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Bonifica della canna fumaria in eternit (amianto) sul prospetto posteriore dell'immobile. Procedere alla rimozione della stessa nel caso si accertasse la friabilità del materiale.

Descrizione: **agricolo di cui al punto B**

Trattasi di area scoperta pavimentata in calcestruzzo di superficie catastale 125 mq, in proprietà in comune con altri comproprietari. Essa è di forma rettangolare, giacitura pianeggiante, posta di fronte all'immobile descritto in precedenza, separati tra loro dalla strada privata in comune p.la 123 di mq 180. Su detta area l'esecutato ha la predisposizione del bombolone a GPL, per alimentare la caldaia dell'immobile, riscaldamento e produzione acqua calda.

1. Quota e tipologia del diritto

1/8 di proprietà

Cod. Fiscale - Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI B - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

nica nata a BENEVENTO (BN)

2, C.

Quota: 1/8 -



Tipologia del diritto: piena Proprietà
 ina nata a BENEVENTO (BN) il : - Quota: 3/72 - Ti-
 pologia del diritto: piena Proprietà uota: 3/72 - Tipologia
 del diritto: piena Proprietà nato a BENEVENTO (BN) il
 nza nata a BENEVENTO (BN) il : Quota: 3/36 - Ti-
 pologia del diritto: piena Proprietà : 3/36 - Tipolo-
 gia del diritto: piena Proprietà ato a BENEVENTO (BN) il
 _ iato a PESCO SANNITA (BN) 4C - Quota: 6/12 -
 Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **125,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
 Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee nessuna
 Colture arboree nessuna
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sup. pavimentata	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
		125,00		125,00

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

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:



Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento;

Altre fonti di informazione: Studi tecnici.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.132,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	112,62	€ 600,00	€ 67.572,00
Corte - area di pertinenza	3,75	€ 600,00	€ 2.250,00
Corte - area di pertinenza, eccedenza	1,38	€ 600,00	€ 828,00
Locale deposito	2,00	€ 600,00	€ 1.200,00
Locale tecnico - caldaia	0,47	€ 600,00	€ 282,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.132,00
Valore corpo	€ 72.132,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.132,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.066,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sup. pavimentata	125,00	€ 60,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.500,00
Valore corpo	€ 7.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 937,50

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]	120,22	€ 72.132,00	€ 36.066,00
B	agricolo	125,00	€ 7.500,00	€ 937,50

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%) € 11.944,80



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile de quo non è comodamente divisibile, in considerazione alla sua consistenza di modesta entità.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.087,20

Data generazione:
28-08-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



Si allega:

- 1) Visura storica catastale del NCT di Benevento, fg. 67, p.lla 472;
- 2) Visura storica catastale del NCEU di Benevento, fg. 67, p.lla 39 sub 1;
- 3) Mappa catastale di Benevento, fg. 67, p.lle 39 e 472;
- 4) Elaborato planimetrico ed elenco sub del NCEU di Benevento, fg. 67, p.lla 39;
- 5) Planimetrie del NCEU di Benevento, fg. 67, p.lla 39 sub 1;
- 6) Rilievo planimetrico dell'immobile, Pianta Piano Terra con corte esclusiva, 1/100;
- 7) L.E. n. 1880 del 31.5.1972, lavori di ricostruzione delle pertinenze rurali stalla, fienile e capanne annesse, alla contrada Epitaffio;
- 8) Attestato del dirigente del Settore Urbanistica del 08.02.2023, per l'assenza del Certificato di agibilità;
- 9) Certificato di attestazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Benevento;
- 10) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 32).

