

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **145/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2018 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005,**  
**006**

**Esperto alla stima:** Ing Tiberio Russo  
**Codice fiscale:** RSSTBR67S10F636S  
**Studio in:** - 82016 MONTESARCHIO  
**Email:** tiberio.russo67@gmail.com  
**Pec:** tiberio.russo@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada Sala - Solopaca (BN) - 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[redacted] foglio 4, particella 734, indirizzo C.DA SALA, comune SOLOPACA, categoria D/8, superficie 2374, rendita € 3.872,00

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[redacted] foglio 4, particella 735, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria D/8, rendita € 3.853,00

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[redacted], foglio 4, particella 736, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria D/8, rendita € 3.861,00

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[redacted], foglio 4, particella 737, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria D/8, rendita € 3.867,00

**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[redacted] foglio 4, particella 739, subalterno 1, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria D/8, rendita € 1775,00

foglio 4, particella 739, subalterno 2, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria C/3, classe 2, consistenza 46mq, rendita € 116,41

foglio 4, particella 739, subalterno 3, indirizzo C.DA SALA, piano 1, comune SOLOPACA, rendita € 1775,00

sezione censuaria SOLOPACAfoglio 4, particella 739, subalterno 4

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

foglio 4, particella 740, subalterno 1, indirizzo C.DA SALA, comune SOLOPACA, categoria FABBRICATO, classe D8, superficie 2374, rendita € 2.018,00

foglio 4, particella 740, subalterno 2, indirizzo C.DA SALA, comune SOLOPACA, categoria D/7, rendita € 176,00

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Contrada Sala - Solopaca (BN) - 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato da OMISSIS assegnatario.

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato da OMISSIS assegnatario.

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato da OMISSIS assegnatario.

**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Possesso:** Occupato da OMISSIS assegnatario.

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Possesso:** Occupato da OMISSIS assegnatario.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Contrada Sala - Solopaca (BN) - 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 004**

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: E**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 006**

**Corpo: F**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene: Contrada Sala - Solopaca (BN) - 82036**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 002**

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 003**

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 004**

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 005**

**Corpo: E**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

**Lotto: 006**

**Corpo: F**

**Creditori Iscritti: OMISSIS**

#### **5. Comproprietari**

**Beni: Contrada Sala - Solopaca (BN) - 82036**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 002**

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003**

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 004**

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 005**

**Corpo: E**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 006**

**Corpo: F**

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

Beni: Contrada Sala - Solopaca (BN) - 82036

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 002**

**Corpo: B**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: C**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 004**

**Corpo: D**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: E**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 006**

**Corpo: F**

**Misure Penali: NO**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Contrada Sala - Solopaca (BN) - 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 003

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 004

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 005

**Corpo:** E

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 006

**Corpo:** F

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Contrada Sala - Solopaca (BN) - 82036

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 65.046,25

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 161.023,96

**Lotto:** 003

**Valore complessivo intero:** 161.629,41

**Lotto:** 004

**Valore complessivo intero:** 156.388,94

**Lotto:** 005

**Valore complessivo intero:** 154.654,56

**Lotto:** 006

**Valore complessivo intero:** 172.465,48

**Beni in Solopaca (BN)**  
**Località/Frazione**  
**Contrada Sala**

**Lotto: 001**

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: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036, C.DA SALA**

Note: La struttura identificata come particella 734, fa parte di un complesso industriale, sito nella zona periferica di Solopaca, nei pressi del bivio per SS372. E' inserito in un'area agricola mal tenuta.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [ ] foglio 4, particella 734, indirizzo C.DA SALA, comune SOLOPACA, categoria D/8, superficie 2374, rendita € 3.872,00

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 743 e con la strada comunale; a Sud con: proprietà [ ] con la part. 735; a Est con: strada comunale; a Ovest con: la part 735 e con il bene comune non censibile individuato dalla part. 743.

Note: LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, CON CORTE ESCLUSIVA.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un complesso industriale costituito da 6 capannoni, sito nella zona PIP del comune di Solopaca (BN). La zona si trova nei pressi dell'uscita per lo svincolo per Solopaca dalla SS372 (Benvenuto-Caianello), nella periferia di Solopaca. Dista dal centro circa 2km. Il complesso è inserito in un'area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale 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:** dal comune di Telese Terme (BN) dista 3,3 km, dal comune di Castelvenere 4,5 km, dal comune di Frasso Telesino 4,7 km, dal comune di Melizzano 5,4 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Tra le attrazioni paesaggistiche abbiamo: i Giardini "Palazzo Cutillo", Nel Palazzo Cutillo è situata la biblioteca comunale dedicata al filosofo solopachese Stefano Cusani, Castel San Martino castello.

**Attrazioni storiche:** Tra le molteplici attrazioni storiche ci sono: il Santuario della Madonna del Roseto, Palazzo della Contessina Margherita Americo Fasani, la Chiesa Madre o Chiesa del Corpo di Cristo .

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus Solopaca (BN) a Benevento(BN) 25 km, Linea Autobus Solopaca (BN) a Napoli (NA) 60 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il capannone di cui al fg.4 p.lla734, è assegnato al socio

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 27/07/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/06/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS.

**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 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:**

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/09/1977 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/02/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI VENDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.875 del 01-03-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di una struttura consortile per la promozione e lo sviluppo delle piccole e medie imprese del Sannio (BN)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2001 al n. di prot. 7265

Rilascio in data 15/10/2001 al n. di prot. 929

Numero pratica: n.922 del 10-10-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: per ampliamento palazzine uffici del progetto di costruzione di un area attrezzata per impianti industriali, artigianali e commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 8142

Rilascio in data 30/12/2002 al n. di prot. 8142

Abitabilità/agibilità in data 03/05/2007 al n. di prot. 3012

Numero pratica: n.1070 del 05-01-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: di costruzione di area attrezzata per impianti industriali, artigiani e commerciali e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 9320

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G. approvato dal Presidente Amministrazione Provinciale n.97/26 del 27-03-1997 e Variante CC n.31 del 03-11-1999
Zona omogenea:	ZONA P.I.P.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Note generali sulla conformità:** Si rende noto che nel lotto vi è il passaggio del metanodotto, per tanto esso è gravato da servitù di elettrodotto, da cui bisogna mantenere una distanza dall'asse di 10 m.

**Descrizione:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A

La p.lla in questione riguarda un capannone industriale, del quale è presente solo la struttura, privo di copertura, pavimentazione e servizi igienici. Sono presenti le finestre a nastro, lungo il perimetro superiore del fabbricato, alcune senza vetro o con vetro frantumato. E' privo di ogni tipo di impianto. Gli infissi esistenti non risultano più idonei essendo per la maggior parte distrutti. I confini del lotto su cui è edificato non sono individuabili.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.374,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 8 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rudere

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in condizioni fatiscenti, del tutto abbandonato.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: La struttura portante della copertura è costituita da tegoloni ad Y, che fungono anche da canali pluviali.
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>telai ortogonali in c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>inesistente</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pannelli in c.a. con finitura esterna in granigliato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>terreno</b> condizioni: <b>pessime</b>

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

**Note generali impianti:** L'intero complesso, non è dotato di allaccio alla rete idrica comunale, e l'acqua per i servizi è data da un serbatoio di accumulo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto edificato ha un estensione di 2374 mq, di cui 396 mq edificati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE	sup reale lorda	396,00	1,00	396,00
SUERFICIE GRAVATA DA SERVITU' DA ELETTRODOTTO	sup reale lorda	540,00	1,00	540,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	sup reale lorda	1.438,00	1,00	1.438,00
		<b>2.374,00</b>		<b>2.374,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Solopaca

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: CAPANNONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 400

**Accessori**

A

1. area pertinenziale all'edificio

Identificato al n. tutto il complesso eseguito

Posto al piano T

Composto da ingresso, viale d'accesso e corte comune

Sviluppa una superficie complessiva di 2262 mq mq

Valore a corpo: € 4000

Note: identificazione delle aree in accessori del complesso: fg.4 p.11e

743/2; 743/1; 738. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

A

2. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. tutto il complesso esecutato  
 Posto al piano T  
 Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica  
 Sviluppa una superficie complessiva di 12,37 mq mq  
 Destinazione urbanistica: D/1  
 Valore a corpo: € 700  
 Note: Identificato al fg.4 p.IIa 741. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

A

3. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. data in consegna d'uso all'eneI  
 Posto al piano T  
 Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica  
 Sviluppa una superficie complessiva di 21,56 mq  
 Destinazione urbanistica: D/1  
 Valore a corpo: € 1100  
 Note: Identificato al fg.4 p.IIa 742. Data in consegna all'eneI, ma resta di proprietà del consorzio. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

## 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](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SOLOPACA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Solopaca e comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350 €/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.725,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE	396,00	€ 300,00	€ 118.800,00
SUPERFICIE GRAVATA DA SERVITU' DA ELETTRODOTTO	540,00	€ 2,00	€ 1.080,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	1.438,00	€ 15,00	€ 21.570,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 141.450,00
CONDIZIONI FATISCENTI detrazione del 50.00%	€ -70.725,00
Valore corpo	€ 70.725,00
Valore Accessori	€ 5.800,00
Valore complessivo intero	€ 76.525,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.525,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica	2.374,00	€ 76.525,00	€ 76.525,00

**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% )	€ 11.478,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.046,25
---	-------------

**Lotto: 002**

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: B.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036, C.DA SALA**  
 Note: La struttura identificata come particella 735, fa parte di un complesso industriale, sito nella zona periferica di Solopaca, nei pressi del bivio per SS372. E' inserito in un'area agricola mal tenuta.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [ ] foglio 4, particella 735, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria D/8, rendita € 3.853,00

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 743 e con la part. 734; a Sud con: proprietà [ ] proprietà [ ] con la part. 736; a Est con: part. 734 e con la proprietà [ ]; a Ovest con: la part 736 e con il bene comune non censibile individuato dalla part. 743.

Note: LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, CON CORTE ESCLUSIVA.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Si tratta di un complesso industriale costituito da 6 capannoni, sito nella zona PIP del comune di Solopaca (BN). La zona si trova nei pressi dell'uscita per lo svincolo per Solopaca dalla SS372 (Benevento-Caianello), nella periferia di Solopaca. Dista dal centro circa 2km. Il complesso è inserito in un'area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** industriale 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:** dal comune di Telesse Terme (BN) dista 3,3 km, dal comune di Castelvenere 4,5 km, dal comune di Frasso Telesino 4,7 km, dal comune di Melizzano 5,4 km .**Attrazioni paesaggistiche:** Tra le attrazioni paesaggistiche abbiamo: i Giardini "Palazzo Cutillo", Nel Palazzo Cutillo è situata la biblioteca comunale dedicata al filosofo solopachese Stefano Cusani, Castel San Martino castello.**Attrazioni storiche:** Tra le molteplici attrazioni storiche ci sono: il Santuario della Madonna del Roseto, Palazzo della Contessina Margherita Americo Fasani, la Chiesa Madre o Chiesa del Corpo di Cristo .**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus Solopaca (BN) a Benevento(BN) 25 km, Linea Autobus Solopaca (BN) a Napoli (NA) 60 km**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS assegnatario.

Note: Il capannone è occupato dalla società , in qualità di socia dell'esecutata e assegnataria dello stesso.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 27/07/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/06/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**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:**

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/09/1977 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/02/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI VENDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.875 del 01-03-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di una struttura consortile per la promozione e lo sviluppo delle piccole e medie imprese del Sannio (BN)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2001 al n. di prot. 7265

Rilascio in data 15/10/2001 al n. di prot. 929

Numero pratica: n.922 del 10-10-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: per ampliamento palazzine uffici del progetto di costruzione di un area attrezzata per impianti industriali, artigianali e commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 8142

Rilascio in data 30/12/2002 al n. di prot. 8142

Abitabilità/agibilità in data 03/05/2007 al n. di prot. 3012

Numero pratica: n.1070 del 05-01-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: di costruzione di area attrezzata per impianti industriali, artigiani e commerciali e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 9320

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. approvato dal Presidente Amministrazione Provinciale n.97/26 del 27-03-1997 e Variante CC n.31 del 03-11-1999

Zona omogenea:	Zona P.I.P.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Si rende noto che nel lotto vi è il passaggio del metanodotto, per tanto esso è gravato da servitù di elettrodotto, da cui bisogna mantenere una distanza dall'asse di 10 m.



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto B**

La p.lla in questione riguarda un capannone prefabbricato industriale costituito da travi, pilastri e pannelli di chiusura in c.a.p. con finitura in granigliato. Circondato sul perimetro superiore (su 3 lati del fabbricato) da finestre a nastro, mentre sulla facciata principale più finestroni e 3 saracinesche in alluminio. Internamente il pavimento è fatto di cemento industriale elicotterato. Sono presenti, inoltre, un bagno ed un' ufficio. I confini del lotto su cui è edificato non sono individuabili.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.237,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 8.00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile è in condizioni sufficienti.

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

Fondazioni

tipologia: **plinti collegati** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi esterni	protezione: <b>SARACINESCA</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere zincate</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pannelli in c.a. con finitura esterna in granigliato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cemento industriale elicotterato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Note generali impianti:** L'intero complesso, non è dotato di allaccio alla rete idrica comunale, e l'acqua per i servizi è data da un serbatoio di accumulo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto edificato ha un estensione di circa 2237 mq, di cui 396 mq edificati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE	sup reale lorda	396,00	1,00	396,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	sup reale lorda	1.105,00	1,00	1.105,00
SUPERFICIE GRAVATA DA SERVITU' DA ELETTRODOTTO	sup reale lorda	736,00	1,00	736,00
		<b>2.237,00</b>		<b>2.237,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Solopaca

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: CAPANNONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 600

#### Accessori

B

1. area pertinenziale all'edificio Identificato al n. tutti  
 Posto al piano T  
 Composto da ingresso, viale d'accesso e corte comune  
 Sviluppa una superficie complessiva di 2262 mq mq  
 Valore a corpo: € 4000  
 Note: identificazione delle aree in accessori del complesso: fg.4 p.lle 743/2; 743/1; 738. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

B

2. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. tutto il complesso eseguito  
 Posto al piano T  
 Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica  
 Sviluppa una superficie complessiva di 12,37 mq mq  
 Destinazione urbanistica: D/1  
 Valore a corpo: € 700  
 Note: Identificato al fg.4 p.la 741. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

B

3. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. data in consegna d'uso all'eneI  
 Posto al piano T  
 Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica  
 Sviluppa una superficie complessiva di 21,56 mq mq  
 Destinazione urbanistica: D/1  
 Valore a corpo: € 1100  
 Note: Identificato al fg.4 p.la 742. Data in consegna all'eneI, ma resta di proprietà del consorzio. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

## 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 e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SOLOPACA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Solopaca e comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350 €/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

### 8.3 Valutazione corpi:

**B. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.639,95.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE	396,00	€ 500,00	€ 198.000,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	1.105,00	€ 15,00	€ 16.575,00
SUPERFICIE GRAVATA DA SERVITU' DA ELETTRODOTTO	736,00	€ 2,00	€ 1.472,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 216.047,00
VETUSTA' detrazione del 15.00%	€ -32.407,05
Valore corpo	€ 183.639,95
Valore Accessori	€ 5.800,00
Valore complessivo intero	€ 189.439,95
Valore complessivo diritto e quota	€ 189.439,95

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica	2.237,00	€ 189.439,95	€ 189.439,95

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 28.415,99

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 161.023,96

### Lotto: 003

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: C.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036, C.DA SALA**

Note: La struttura identificata come particella 736, fa parte di un complesso industriale, sito nella zona periferica di Solopaca, nei pressi del bivio per SS372. E' inserito in un'area agricola mal tenuta.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [ ] foglio 4, particella 736, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria D/8, rendita € 3.861,00

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 743 e con la part. 735; a Sud con: proprietà [ ] e con la part. 737; a Est con: part. 735 e con la proprietà [ ] a Ovest con: la part 737 e con il bene comune non censibile individuato dalla part. 743.

Note: LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, CON CORTE ESCLUSIVA.

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un complesso industriale costituito da 6 capannoni, sito nella zona PIP del comune di Solopaca (BN). La zona si trova nei pressi dell'uscita per lo svincolo per Solopaca dalla SS372 (Benevento-Caianello), nella periferia di Solopaca. Dista dal centro circa 2km. Il complesso è inserito in un'area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale 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:** dal comune di Telesse Terme (BN) dista 3,3 km, dal comune di Castelvenere 4,5 km, dal comune di Frasso Telesino 4,7 km, dal comune di Melizzano 5,4 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Tra le attrazioni paesaggistiche abbiamo: i Giardini "Palazzo Cutillo", Nel Palazzo Cutillo è situata la biblioteca comunale dedicata al filosofo solopachese Stefano Cusani, Castel San Martino castello.

**Attrazioni storiche:** Tra le molteplici attrazioni storiche ci sono: il Santuario della Madonna del Roseto, Palazzo della Contessina Margherita Americo Fasani, la Chiesa Madre o Chiesa del Corpo di Cristo .

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus Solopaca (BN) a Benevento(BN) 25 km, Linea Autobus Solopaca (BN) a Napoli (NA) 60 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS assegnatario.

Note: Il capannone di cui al fg.4 p.lla736, è assegnato al socio  recentemente deceduto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 27/07/2009 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**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:**

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/09/1977 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/02/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI VENDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.875 del 01-03-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di una struttura consortile per la promozione e lo sviluppo delle piccole e medie imprese del Sannio (BN)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2001 al n. di prot. 7265

Rilascio in data 15/10/2001 al n. di prot. 929

Numero pratica: n.922 del 10-10-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: per ampliamento palazzine uffici del progetto di costruzione di un area attrezzata per impianti industriali, artigianali e commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 8142

Rilascio in data 30/12/2002 al n. di prot. 8142

Numero pratica: n.1070 del 05-01-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: di costruzione di area attrezzata per impianti industriali, artigiani e commerciali e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 9320

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]****7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. approvato dal Presidente Amministrazione Provinciale n.97/26 del 27-03-1997 e Variante CC n.31 del 03-11-1999
Zona omogenea:	Zona P.I.P.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Si rende noto che nel lotto vi è il passaggio del metanodotto, per tanto esso è gravato da servitù di elettrodotto, da cui bisogna mantenere una distanza dall'asse di 10 m.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto C

La p.lla in questione riguarda un fabbricato costituito da pannelli in c.a. con finitura in granigliato, circondato sul perimetro superiore ed inferiore (su 3 lati dello stabile) da finestre a nastro, mentre sulla facciata principale più finestroni. Sulla stessa facciata è presente una saracinesca in alluminio. Lo stabile è adibito a deposito materiale per edile da smaltire, in stato d'abbandono. All'interno le pareti sono ancora allo stato rustico. E' presente un bagno piastrellato con i servizi igienici distrutti. I confini del lotto su cui è edificato non sono individuabili.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



Il lotto edificato ha un'estensione di circa 2435 mq, di cui 396 mq edificati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE	sup reale lorda	396,00	1,00	396,00
SUPERFICIE GRAVATA DA SERVITU' DI EETTRODOTTO	sup reale lorda	900,00	1,00	900,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	sup reale lorda	1.139,00	1,00	1.139,00
		<b>2.435,00</b>		<b>2.435,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Solopaca

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: CAPANNONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 600

### Accessori

C

1. area pertinenziale all'edificio Identificato al n. tutti  
 Posto al piano T  
 Composto da ingresso, viale d'accesso e corte comune  
 Sviluppa una superficie complessiva di 2262 mq mq  
 Valore a corpo: € 4000  
 Note: identificazione delle aree in accessori del complesso: fg.4 p.IIe 743/2; 743/1; 738. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

C

2. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. tutto il complesso eseguito  
 Posto al piano T  
 Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica  
 Sviluppa una superficie complessiva di 12,37 mq mq  
 Destinazione urbanistica: D/1  
 Valore a corpo: € 700  
 Note: Identificato al fg.4 p.IIa 741. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

C

3. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. data in consegna d'uso all'energia elettrica  
 Posto al piano T  
 Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica

Sviluppa una superficie complessiva di 21,56 mq mq

Destinazione urbanistica: D/1

Valore a corpo: € 1100

Note: Identificato al fg.4 p.lla 742. Data in consegna all'enea, ma resta di proprietà del consorzio. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

## 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 e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SOLOPACA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Solopaca e comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350€/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

### 8.3 Valutazione corpi:

**C. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.352,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANONE	396,00	€ 500,00	€ 198.000,00
SUPERFICIE GRAVATA DA SERVITU' DI EETTRODOTTO	900,00	€ 2,00	€ 1.800,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	1.139,00	€ 15,00	€ 17.085,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 216.885,00
VETUSTA' detrazione del 15.00%			€ -32.532,75
Valore corpo			€ 184.352,25
Valore Accessori			€ 5.800,00

Valore complessivo intero	€ 190.152,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 190.152,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica	2.435,00	€ 190.152,25	€ 190.152,25

**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% )	€ 28.522,84
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 161.629,41</b>
---	---------------------

**Lotto: 004**

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: D.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036, C.DA SALA**

Note: La struttura identificata come particella 737, fa parte di un complesso industriale, sito nella zona periferica di Solopaca, nei pressi del bivio per SS372. E' inserito in un'area agricola mal tenuta.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted], foglio 4, particella 737, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria D/8, rendita € 3.867,00

**Derivante da:** ATTO DI COMPRAVENDITA

**Confini:** Confina a Nord con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 743 e con la part. 736; a Sud con: proprietà [redacted] con proprietà [redacted] a Est con: part. 736 e con la proprietà [redacted] a Ovest con: proprietà [redacted] [redacted] con la proprietà [redacted] con il bene comune non censibile individuato dalla part. 748 .

**Note:** LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, CON CORTE ESCLUSIVA.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Si tratta di un complesso industriale costituito da 6 capannoni, sito nella zona PIP del comune di Solopaca (BN). La zona si trova nei pressi dell'uscita per lo svincolo per Solopaca dalla SS372 (Benevento-Caianello), nella periferia di Solopaca. Dista dal centro circa 2km. Il complesso è inserito in un'area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale 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:** dal comune di Telesse Terme (BN) dista 3,3 km, dal comune di Castelvenere 4,5 km, dal comune di Frasso Telesino 4,7 km, dal comune di Melizzano 5,4 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Tra le attrazioni paesaggistiche abbiamo: i Giardini "Palazzo Cutillo", Nel Palazzo Cutillo è situata la biblioteca comunale dedicata al filosofo solopachese Stefano Cusani, Castel San Martino castello.

**Attrazioni storiche:** Tra le molteplici attrazioni storiche ci sono: il Santuario della Madonna del Roseto, Palazzo della Contessina Margherita Americo Fasani, la Chiesa Madre o Chiesa del Corpo di Cristo .

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus Solopaca (BN) a Benevento(BN) 25 km, Linea Autobus Solopaca (BN) a Napoli (NA) 60 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da OMISSIS assegnatario.**

**Note:** Il capannone di cui al fg.4 p.lla737, è assegnato al sig. [redacted] amministratore della società occupante, nonché socia della società debitrice. Il [redacted] è deceduto recentemente.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2009 ai nn.

OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 27/07/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/06/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**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:**

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/09/1977 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/02/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI VENDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n.875 del 01-03-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di una struttura consortile per la promozione e lo sviluppo delle piccole e medie imprese del Sannio (BN)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2001 al n. di prot. 7265

Rilascio in data 15/10/2001 al n. di prot. 929

Numero pratica: n.922 del 10-10-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: per ampliamento palazzine uffici del progetto di costruzione di un area attrezzata per impianti industriali, artigianali e commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 8142

Rilascio in data 30/12/2002 al n. di prot. 8142

Numero pratica: n.1070 del 05-01-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: di costruzione di area attrezzata per impianti industriali, artigiani e commerciali e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 9320

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. approvato dal Presidente Amministrazione Provinciale n.97/26 del 27-03-1997 e Variante CC n.31 del 03-11-1999
Zona omogenea:	Zona P.I.P.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**



Pareti esterne materiale: **pannelli in c.a. con finitura esterna in granigliato** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna materiale: **cemento industriale elicotterato** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in ceramica** condizioni: **pessime**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **canaline e cassette esterne** tensione: **220V**  
condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

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

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

**Note generali impianti:** L'intero complesso, non è dotato di allaccio alla rete idrica comunale, e l'acqua per i servizi è data da un serbatoio di accumulo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto edificato ha un estensione di circa 2687 mq, di cui 396 mq edificati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE	sup reale lorda	396,00	1,00	396,00
SUPERFIE GRAVATA DA SERVITU'DA ELETTRODOTTO	sup reale lorda	900,00	1,00	900,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	sup reale lorda	1.391,00	1,00	1.391,00
		<b>2.687,00</b>		<b>2.687,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Solopaca

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: CAPANNONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 600

#### Accessori

D

1. area pertinenziale all'edificio Identificato al n. tutto il complesso eseguito  
Posto al piano T  
Sviluppa una superficie complessiva di 2262 mq mq  
Valore a corpo: € 4000  
Note: identificazione delle aree in accessori del complesso: fg.4 p.lle 743/2; 743/1; 738. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

D

2. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. tutto il complesso eseguito  
Posto al piano T  
Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica  
Sviluppa una superficie complessiva di 12,37 mq mq  
Destinazione urbanistica: D/1  
Valore a corpo: € 700  
Note: Identificato al fg.4 p.la 741. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

D

3. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. data in consegna d'uso all'eneI  
Posto al piano T  
Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica  
Sviluppa una superficie complessiva di 21,56 mq mq  
Destinazione urbanistica: D/1  
Valore a corpo: € 1100  
Note: Identificato al fg.4 p.la 742, data in consegna all'eneI, ma resta di proprietà del consorzio. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

## 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 e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SOLOPACA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Solopaca e comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350€/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

### 8.3 Valutazione corpi:

**D. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.186,99.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE	396,00	€ 500,00	€ 198.000,00
SUPERFIE GRAVATA DA SERVITU'DA ELETTRODOTTO	900,00	€ 2,00	€ 1.800,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	1.391,00	€ 15,00	€ 20.865,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 220.665,00
VETUSTA' detrazione del 15.00%	€ -33.099,75
ELEMENTI IN COPERTURA COMPROMESI detrazione del 5.00%	€ -9.378,26
Valore corpo	€ 178.186,99
Valore Accessori	€ 5.800,00
Valore complessivo intero	€ 183.986,99
Valore complessivo diritto e quota	€ 183.986,99

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica	2.687,00	€ 183.986,99	€ 183.986,99

### 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% )	€ 27.598,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 156.388,94
---	--------------

**Lotto: 005**

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: E.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036, C.DA SALA**

Note: La struttura identificata come particella 739 SUB. 1-2-3-4, fa parte di un complesso industriale, sito nella zona periferica di Solopaca, nei pressi del bivio per SS372. E' inserito in un'area agricola mal tenuta.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [ ] foglio 4, particella 739, subalterno 1, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria D/8, rendita € 1775,00

Derivante da: ATO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 739 sub. 4 e con la part. 739 sub. 2; a Sud con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 739 sub. 4; a Est con: part. 739 sub. 2-3; a Ovest con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 739 sub. 4.

Note: LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [ ], foglio 4, particella 739, subalterno 2, indirizzo C.DA SALA, piano T, comune SOLOPACA, categoria C/3, classe 2, consistenza 46mq, rendita € 116,41

Derivante da: ATO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: la p.lla di proprietà della soc. debitrice individuata come p.lle 740; a Sud con la p.lla di proprietà della soc. debitrice individuata come p.lle 739 sub 1; a Est con: la p.lla di proprietà della soc. debitrice individuata come p.lle 739 sub.3 e con il bene non censibile individuato dalla p.lla 743 sub 1; a Ovest con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 739 sub. 4.

Note: LOCALE ADIBITO AD OFFICINA PER LA RIPARAZIONE DI MOTOCICLI E CICLOMOTORI

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [ ] foglio 4, particella 739, subalterno 3, indirizzo C.DA SALA, piano 1, comune SOLOPACA, rendita € 1775,00

Derivante da: ATO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: il bene di proprietà della soc. eseguita, individuato dalla part. 739 sub.2 ; a Sud con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 739 sub. 4 ; a Est con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 743 sub1; a Ovest con: il bene di proprietà della soc. eseguita, individuato dalla p.lla 739 sub. 1-2.

Note: IN CORSO DI COSTRUZIONE

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [ ], sezione censuaria SOLOPACA, foglio 4, particella 739, subalterno 4

Derivante da: ATO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: il bene di proprietà della soc. eseguita, individuato dalla part. 740 ; a Sud con: il bene di proprietà della soc. eseguita, individuato dalla part. 738 ; a Est con: il bene comune non censibile individuato dalla part. 743 sub1; a Ovest con: le p.lle 194 e 492.

Note: BENE COMUNE NON CENSIBILE- CORTE COMUNE AI NUMERI 739/1, 739/2, 739/3

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La p.lla 739 sub. 4, presenta la seguente irregolarità: struttura in profilati d'acciaio, adibita a tettoia, che dal fabbricato si appoggia agli elementi in ferro della recinzione, ivi presenti.

Regolarizzabili mediante: la rimozione della tettoia.

S.C.I.A. per la rimozione: € 500,00

RIMOZIONE STRUTTURA NON CONFORME E SMALTIMENTO: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.500,00

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Si tratta di un complesso industriale costituito da 6 capannoni, sito nella zona PIP del comune di Solopaca (BN). La zona si trova nei pressi dell'uscita per lo svincolo per Solopaca dalla SS372 (Benevento-Caianello), nella periferia di Solopaca. Dista dal centro circa 2km. Il complesso è inserito in un'area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale 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:** dal comune di Teleso Terme (BN) dista 3,3 km, dal comune di Castelvenere 4,5 km, dal comune di Frasso Telesino 4,7 km, dal comune di Melizzano 5,4 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Tra le attrazioni paesaggistiche abbiamo: i Giardini "Palazzo Cutillo", Nel Palazzo Cutillo è situata la biblioteca comunale dedicata al filosofo solopachese Stefano Cusani, Castel San Martino castello.

**Attrazioni storiche:** Tra le molteplici attrazioni storiche ci sono: il Santuario della Madonna del Roseto, Palazzo della Contessina Margherita Americo Fasani, la Chiesa Madre o Chiesa del Corpo di Cristo .

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus Solopaca (BN) a Benevento(BN) 25 km, Linea Autobus Solopaca (BN) a Napoli (NA) 60 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS assegnatario.

Note: Il Sig. [ ] amministratore unico della società occupante, dichiara di essere socio della società debitrice e assegnatario della p.la.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 27/07/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/06/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**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:**

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/09/1977 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/02/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in da-

ta OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI VENDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.875 del 01-03-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di una struttura consortile per la promozione e lo sviluppo delle piccole e medie imprese del Sannio (BN)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2001 al n. di prot. 7265

Rilascio in data 15/10/2001 al n. di prot. 929

Numero pratica: n.922 del 10-10-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: per ampliamento palazzine uffici del progetto di costruzione di un area attrezzata per impianti industriali, artigianali e commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 8142

Rilascio in data 30/12/2002 al n. di prot. 8142

Abitabilità/agibilità in data 03/05/2007 al n. di prot. 3012

Numero pratica: n.1070 del 05-01-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: di costruzione di area attrezzata per impianti industriali, artigiani e commerciali e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 9320

### 7.1 Conformità edilizia:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. approvato dal Presidente Amministrazione Provinciale n.97/26 del 27-03-1997 e Variante CC n.31 del 03-11-1999
Zona omogenea:	ZONA P.I.P.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto E**

La p.lla 739 presenta 3 sub e un bene comune non censibile individuato come sub. 4 e considerato come corte esclusiva della stessa. Il sub 1 presenta ampie vetrate su 3 lati del fabbricato in c.a., con tetto a doppia falda, adibito ad esposizioni. Al suo interno c'è una porta comunicante col sub. 2, adibito ad officina per la riparazione di motocicli e ciclomotori. Al sub. 3 si accede mediante sub. 4, che presenta una scala a doppia rampa in c.a. che conduce all'unità al primo piano, ancora in corso di costruzione. I confini del lotto su cui è edificato non sono individuabili.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **703,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.60 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'unità p.lla 739 sono buone, a parte il sub 3 an-

cora in costruzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti isolati</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazione continua</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>travetti in precompresso e pignatta</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>FERRO</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>VETRATE CON SINGOLA ANTA IN VETRO</b> protezione: <b>SARACINESCA</b> materiale protezione: <b>FERRO ZINCATO</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>VETRATA</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura intonacato e tinteggiato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>cemento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------	--

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Note generali impianti:** L'intero complesso, non è dotato di allaccio alla rete idrica comunale, e l'acqua per i servizi è data da un serbatoio di accumulo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto edificato ha un'estensione di circa 703 mq, di cui 258 mq edificati. Il sub. 1 presenta una sup. di esposizione di 177 mq al di fuori di ufficio e bagno di 18 mq. Il sub. 2 presenta una sup. di 53 mq adibito ad officina per riparazioni. Nella sup. edificata è compreso anche il sub. 3 ancora in costruzione, di cui risulta solo una scala esterna a doppia rampa in c.a. . Il sub. 4, invece, è considerato bene comune non censibile pertinenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
STRUTTURA IN C.A.	sup reale lorda	258,00	1,00	258,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	sup reale lorda	445,00	1,00	445,00
		<b>703,00</b>		<b>703,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Solopaca

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: STRUTTURA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Accessori**

E

1. area pertinenziale all'edificio      Identificato al n. tutto il complesso esecutato  
 Posto al piano T  
 Composto da ingresso, viale d'accesso e corte comune  
 Sviluppa una superficie complessiva di 2262 mq mq

Valore a corpo: € 4000

Note: identificazione delle aree in accessori del complesso: fg.4 p.lle 743/2; 743/1; 738. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

E

2. quadri di distribuzione dell'energia elettrica

Identificato al n. tutto il complesso eseguito

Posto al piano T

Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica

Sviluppa una superficie complessiva di 12,37 mq mq

Destinazione urbanistica: D/1

Valore a corpo: € 700

Note: Identificato al fg.4 p.la 741. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

E

3. quadri di distribuzione dell'energia elettrica

Identificato al n. data in consegna d'uso all'ene

Posto al piano T

Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica

Sviluppa una superficie complessiva di 21,56 mq mq

Destinazione urbanistica: D/1

Valore a corpo: € 1100

Note: Identificata al fg.4 p.la 742. Data in consegna all'ene, ma resta di proprietà del consorzio. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

## 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 e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SOLOPACA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Solopaca e comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750€/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

### 8.3 Valutazione corpi:

**E. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.911,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
STRUTTURA IN C.A.	258,00	€ 700,00	€ 180.600,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	445,00	€ 15,00	€ 6.675,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 187.275,00
VETUSTA' detrazione del 5.00%	€ -9.363,75
Valore corpo	€ 177.911,25
Valore Accessori	€ 5.800,00
Valore complessivo intero	€ 183.711,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 183.711,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica	703,00	€ 183.711,25	€ 183.711,25

**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% ) € 27.556,69

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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: € 154.654,56

**Lotto: 006**

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: F.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036, C.DA SALA**

Note: La struttura identificata come particella 740, fa parte di un complesso industriale, sito nella zona periferica di Solopaca, nei pressi del bivio per SS372. E' inserito in un'area agricola mal tenuta.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [ ] foglio 4, particella 740, subalterno 1, indirizzo C.DA SALA, comune SOLOPACA, categoria FABBRICATO, classe D8, superficie 2374, rendita € 2.018,00

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: con la part di proprietà [ ]  
[ ] a Sud: con il bene comune non censibile individuato dalla part. 743; a Est: con il bene non censibile individuato dalla part. 743 e dalle part. 739 sub 2-3-4; a Ovest: con le part. 742 e 741(stesso proprietario) e con la strada comunale.

Note: LOCALE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE, CON CORTE ESCLUSIVA.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [ ] foglio 4, particella 740, subalterno 2, indirizzo C.DA SALA, comune SOLOPACA, categoria D/7, rendita € 176,00

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA

Confini: Confina a Nord con: con le part. 742 e 741(stesso proprietario) e con la strada comunale; a Sud con: con il bene non censibile individuato dalla part. 743 e dalle part. 739 sub 2-3-4; a Est con: con il bene comune non censibile individuato dalla part. 743; a Ovest con: la part di proprietà [ ]

Note: DA INDAGGINI EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELL' ENTRATE (SERVIZI CATASTALI)(PRATICA N. BN0334815 IN ATTI DAL 24/11/2011) E' EMERSO CHE IL SUB. 2 CORRISPONDE ALLE ATTUALI P.LLE CENSITE AL FG. 4 P.LLE 741-742, CON CATEGORIA D/1 (RIPORTATE NELLA SEZIONE ACCESSORI, DESCRITTE COME CABINE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA). E' STATA PRESENTATA ISTANZA DI AUTOTULELA PER L'ANNULLAMENTO DEL SU B2 INESISTENTE

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno del capannone è stato realizzato un ufficio più grande rispetto a quanto previsto dal progetto.

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

S.C.I.A. IN SANATORIA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note sulla conformità catastale: DA INDAGGINI EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELL' ENTRATE (SERVIZI CATASTALI: PRATICA N. BN0334815 IN ATTI DAL 24/11/2011) E' EMERSO CHE IL SUB. 2 CORRISPONDE ALLE ATTUALI P.LLE CENSITE AL FG. 4 P.LLE 741-742, CON CATEGORIA D/1 (RIPORTATE NELLA SEZIONE ACCESSORI, DESCRITTE COME CABINE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA). E' STATA PRESENTATA COME AUTORIZZATO DAL G.E. ISTANZA DI AUTOTUTELA

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un complesso industriale costituito da 6 capannoni, sito nella zona PIP del comune di Solopaca (BN). La zona si trova nei pressi dell'uscita per lo svincolo per Solopaca dalla SS372 (Benevento-Caianello), nella periferia di Solopaca. Dista dal centro circa 2km, ed è inserito in un'area agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale 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:** dal comune di Telesse Terme (BN) dista 3,3 km, dal comune di Castelvenere 4,5 km, dal comune di Frasso Telesino 4,7 km, dal comune di Melizzano 5,4 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Tra le attrazioni paesaggistiche abbiamo: i Giardini "Palazzo Cutillo", Nel Palazzo Cutillo è situata la biblioteca comunale dedicata al filosofo solopachese Stefano Cusani, Castel San Martino castello.

**Attrazioni storiche:** Tra le molteplici attrazioni storiche ci sono: il Santuario della Madonna del Roseto, Palazzo della Contessina Margherita Americo Fasani, la Chiesa Madre o Chiesa del Corpo di Cristo .

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus Solopaca (BN) a Benevento(BN) 25 km, Linea Autobus Solopaca (BN) a Napoli (NA) 60 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS assegnatario.

--

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/06/2009 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 27/07/2009 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/06/2018 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 07/12/2020 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**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:**

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 10/09/1977 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/02/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI VENDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.875 del 01-03-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di una struttura consortile per la promozione e lo sviluppo delle piccole e medie imprese del Sannio (BN)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2001 al n. di prot. 7265

Rilascio in data 15/10/2001 al n. di prot. 929

Numero pratica: n.922 del 10-10-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: per ampliamento palazzine uffici del progetto di costruzione di un area attrezzata per impianti industriali, artigianali e commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/2002 al n. di prot. 8142

Rilascio in data 30/12/2002 al n. di prot. 8142

Abitabilità/agibilità in data 03/05/2007 al n. di prot. 3012

Numero pratica: n.1070 del 05-01-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: di costruzione di area attrezzata per impianti industriali, artigiani e commerciali e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 9320

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	P.R.G. approvato dal Presidente Amministrazione Provinciale n.97/26 del 27-03-1997 e Variante CC n.31 del 03-11-1999
Zona omogenea:	ZONA P.I.P.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.00m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto F.

La p.lla in questione riguarda un fabbricato costituito da pannelli in c.a.p. con finitura in granigliato, con finestre a nastro su due facciate. Sulla facciata principale è presente una saracinesca in alluminio. Lo stabile

è adibito a deposito per un magazzino, molto ben tenuto. All'interno le pareti sono ancora allo stato rustico. Non sono presenti servizi igienici. I confini del lotto su cui è edificato non sono individuabili.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.326,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 7.50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in condizioni fatiscenti, del tutto abbandonato.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: La struttura portante della copertura è costituita da tegoloni ad Y, che fungono anche da canali pluviali.
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>telai ortogonali in c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>inesistente</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pannelli in c.a. con finitura esterna in granigliato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>terreno</b> condizioni: <b>pessime</b>

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

**Note generali impianti:** L'intero complesso, non è dotato di allaccio alla rete idrica comunale, e l'acqua per i servizi è data da un serbatoio di accumulo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il lotto edificato ha un'estensione di circa 2326 mq, di cui 385 mq edificati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE	sup reale lorda	385,00	1,00	385,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	sup reale lorda	1.941,00	1,00	1.941,00
		<b>2.326,00</b>		<b>2.326,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Solopaca

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: CAPANNONE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 600

**Accessori**

F

1. area pertinenziale all'edificio Identificato al n. tutto il complesso eseguito  
 Posto al piano T  
 Composto da ingresso, viale d'accesso e corte comune  
 Sviluppa una superficie complessiva di 2262 mq mq  
 Valore a corpo: € 4000  
 Note: identificazione delle aree in accessori del complesso: fg.4 p.IIe 743/2; 743/1; 738. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

F

2. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. tutto il complesso eseguito  
 Posto al piano T  
 Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica  
 Sviluppa una superficie complessiva di 12,37 mq mq  
 Destinazione urbanistica: D/1  
 Valore a corpo: € 700  
 Note: Identificato al fg.4 p.IIa 741. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

F

3. quadri di distribuzione dell'energia elettrica Identificato al n. data in consegna d'uso all'eneI  
 Posto al piano T  
 Composto da struttura in cemento con quadri di distribuzione elettrica

Sviluppa una superficie complessiva di 21,56 mq mq

Destinazione urbanistica: D/1

Valore a corpo: € 1100

Note: Identificato al fg.4 p.lla 742. Dato i consegna all'eneI, ma resta di proprietà del consorzio. Valore a corpo dell'unità immobiliare a quota.

**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 e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SOLOPACA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Solopaca e comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350€/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

**8.3 Valutazione corpi:**

**F. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 199.453,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE	385,00	€ 500,00	€ 192.500,00
SUPERFICIE PERTINENZIALE	1.941,00	€ 15,00	€ 29.115,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 221.615,00
VETUSTA' detrazione del 10.00%	€ -22.161,50
Valore corpo	€ 199.453,50
Valore Accessori	€ 5.800,00
Valore complessivo intero	€ 205.253,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 205.253,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
F	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso area pertinenziale all'edificio, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica, con annesso quadri di distribuzione dell'energia elettrica	2.326,00	€ 205.253,50	€ 205.253,50

**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% ) € 30.788,03

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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: € 172.465,48

**Allegati**

ELABORATO PLANIMETRICO; ELENCO SUBALTERNI; PLANIMETRIA CATASTALE: FG.4 P.LLE 734-735-736-737-740 (SUB 1, 2) -741-742-739 (SUB 1-2-3-4); STRALCIO PLANIMETRICO; VISURA STORICA; RILIEVO FOTOGRAFICO: FG.4 P.LLE 734-735-736-737-740 (SUB 1, 2)-739 (SUB 1-2-3-4), ISTANZA DI AUTOTUTELA PER INESISTENZA PART. 740 SUB2, AUTORIZZAZIONE AUTOTUTELA, PROTOCOLLO INVIO AUTOTUTELA, DOCFA INOLTRATO, RICEVUTA DI VARIAZIONE E DI INVIO

Data generazione:  
05-03-2024

L'Esperto alla stima  
Ing Tiberio Russo

