

---

## Tribunale di Benevento

### PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **13/2017**

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

Giudice Delegato: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

##### **Lotti**

**001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA,**

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

**003 – CAUTANO VILLINO IN ZONA TURISTICA,**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Zoppoli

**Codice fiscale:** ZPPFNC78D59H501Q

**Email:** francescazoppoli@gmail.com

**Pec:** francesca.zoppoli@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

**Lotto:** 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

**Corpo:** FABBRICATO

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

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

**Bene:** Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

**Lotto:** 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

**Corpo:** A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

**Categoria:**

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

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

**Lotto:** 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

**Corpo:** VILLINO

**Categoria:**

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

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

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

**Corpo:** FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 472, subalterno 1, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano S1-T- PRIMO E SOFFITTA, comune SOLOPACA, categoria A2, classe 3, consistenza 9,5 VANI, superficie 260MQ, rendita € 515,17 €  
 foglio 19, particella 472, subalterno 2, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano T, comune SOLOPACA, categoria C1, classe 4, consistenza 112MQ, superficie 120MQ, rendita € 428,73  
 foglio 19, particella 472, subalterno 3, indirizzo CORSO STEFANO CUSANI, piano T, comune SOLOPACA, categoria C6, classe 4, consistenza 60MQ, rendita € 133,25 €

**Corpo:** TERRENO CORSO CUSANI



**Categoria:** residenziale**Dati Catastali:** sezione censuaria SOLOPACA foglio 19, particella 12, qualità SEMIN-ARBOR, classe 2, superficie catastale 20h40, reddito dominicale: € 20,54 €, reddito agrario: € 13,70 €,**2. Stato di possesso****Bene:** Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037**Lotto:** 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA**Corpo:** FABBRICATO**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.**Bene:** Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037**Lotto:** 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA**Corpo:** A FABBRICATO RURALE A RUSTICO**Possesso:** Libero**Bene:** Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037**Lotto:** 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA**Corpo:** VILLINO**Possesso:** Libero**Bene:** CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037**Lotto:** 004 - SOLOPACA FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO ZONA RESIDENZIALE IN CORSO FANO CUSANI**Corpo:** FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.**Corpo:** TERRENO CORSO CUSANI**Possesso:** Occupato**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037**Lotto:** 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA**Corpo:** FABBRICATO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Bene:** Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037**Lotto:** 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA**Corpo:** A FABBRICATO RURALE A RUSTICO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Bene:** Strada Comunale Prata - Contrada Prata - Cautano (Benevento) - 82037**Lotto:** 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA**Corpo:** VILLINO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Bene:** CORSO CUSANI - CENTRO URBANO - Solopaca (Benevento) - 82037

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

**Corpo:** FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

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

**Corpo:** TERRENO CORSO CUSANI

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

**Lotto:** 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

**Corpo:** FABBRICATO

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

**Bene:** Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

**Lotto:** 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

**Corpo:** FABBRICATO

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

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

**Lotto:** 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

**Corpo:** FABBRICATO

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

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

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

**Corpo:** FABBRICATO

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

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

**Lotto:** 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

**Corpo:** FABBRICATO

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

**Lotto:** 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

**Corpo:** A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

Comproprietari: Nessuno

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



**Lotto:** 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

**Corpo:** VILLINO

Comproprietari: Nessuno

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

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

**Corpo:** FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** TERRENO CORSO CUSANI

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

**Lotto:** 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

**Corpo:** FABBRICATO

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

**Lotto:** 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

**Corpo:** A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

**Misure Penali:** Non specificato

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

**Lotto:** 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

**Corpo:** VILLINO

**Misure Penali:** Non specificato

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

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

**Corpo:** FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** TERRENO CORSO CUSANI

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

**Lotto:** 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

**Corpo:** FABBRICATO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

**Lotto:** 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

**Corpo:** A FABBRICATO RURALE A RUSTICO

**Continuità delle trascrizioni:** SI



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

**Lotto:** 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

**Corpo:** VILLINO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

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

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

**Corpo:** FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** TERRENO CORSO CUSANI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Pugliano - Castelvenere (Benevento) - 82037

**Lotto:** 001 - CASTELVENERE VILLA IN ZONA AGRICOLA

**Prezzo da libero:** € -

**Prezzo da occupato:** € 332.380,15

**Bene:** Via Bebiana - Solopaca (Benevento) - 82037

**Lotto:** 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

**Prezzo da libero:** € 19.260,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

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

**Lotto:** 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA

**Prezzo da libero:** € 46.129,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

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

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

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 412.389,83





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

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Altro senza alcun titolo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

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

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:



Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

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

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO URBANO

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

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

### 7.1 Conformità edilizia:



**Abitazione di tipo civile [A2]**

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

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

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



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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: intero Fabbricato

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

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

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



Plafoni	materiale: <b>stucco spatolato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

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

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





AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	30,24	0,50	15,12
		<b>391,24</b>		<b>320,07</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017

Zona: castelvenere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Accessori**

FABBRICATO

1. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 228 mq

Valore a corpo: **€ 1100**

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

FABBRICATO

2. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 1018 mq

Valore a corpo: **€ 10000**

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

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

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

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari si basa sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione con valori noti di beni simili.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;



Uffici del registro di BENEVENTO;

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Borsino Immobiliare.;

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

Provincia: BENEVENTO

Comune: CASTELVENERE

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

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Ville e Villini NORMALE 1300-1600 €/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO TERRA	137,00	€ 1.100,00	€ 150.700,00
VERANDA	32,00	€ 1.000,00	€ 32.000,00
PORTICATO	12,95	€ 1.000,00	€ 12.950,00
PIANO PRIMO	115,00	€ 1.100,00	€ 126.500,00
BALCONI	8,00	€ 1.000,00	€ 8.000,00
AUTORIMESSA	15,12	€ 1.000,00	€ 15.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 345.270,00
deprezzamento per mancanza di opere di urbanizzazione detrazione del			€ -34.527,00
spese per variazioni catastali e regolarizzazione urbanistica -edilizia aumen-			€ 15.537,15
Valore corpo			€ 326.280,15
Valore Accessori			€ 11.100,00
Valore complessivo intero			€ 337.380,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 337.380,15

#### Riepilogo:

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

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 332.380,15

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 332.380,15

### Beni in Solopaca (Benevento)

Località/Frazione

Via Bebiana

#### Lotto: 002 - FABBRICATO AGRICOLO A RUSTICO IN VIA BEBIANA

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

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A FABBRICATO RURALE A RUSTICO.

sito in Via Bebiana

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato



**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

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

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

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

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

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 183

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE ALLA VIA BEBIANA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/10/1986 al n. di prot. 7032

NOTE: E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria

##### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è stato completato.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: COMPLETAMENTO DI FABBRICATO RURALE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

##### 7.2 Conformità urbanistica:



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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **A FABBRICATO RURALE A RUSTICO**

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** L- Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.5

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

Stato di manutenzione generale: rustico

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

**Impianti:**



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

**Riepilogo:**

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.260,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.260,00

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

**Lotto: 003 - VILLINO IN ZONA TURISTICA**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: VILLINO.**

**sito in frazione: Contrada Prata, Strada Comunale Prata**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

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



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

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

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

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:



Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- Sentenza di fallimento a favore di CREDITORI DEL FALLIMENTO  
contro RO.FE. INVESTIMENTI SRL iscritto/trascritto a in data 14/03/2017 al nn.  
2545/2019;

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

**7.1 Conformità edilizia:**



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

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione sottotetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: di cui al punto **VILLINO**

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



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

E' posto al piano: pt. p1. sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel:

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

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

#### Componenti edilizie e costruttive:

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



**Impianti:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

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

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari si basa sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione con valori noti di beni simili.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DEL TERRITORIO DI BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CAUTANO responsabile ufficio Urbanistica ;

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

Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, Borsino Immobiliare.;

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



Provincia: BENEVENTO

Comune: CAUTANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - S.P. FRASSO-CAUTANO, CONTRADA MAIONE, CONTRADA LORETO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Ville e Villini NORMALE 1200-1400 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****VILLINO.**

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

**Riepilogo:**

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 46.129,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 46.129,00</b>

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

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





**Identificativo corpo: TERRENO CORSO CUSANI.**

**residenziale sito in frazione: CENTRO URBANO, CORSO CUSANI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Castelvenere.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI**

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

Occupato senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: TERRENO CORSO CUSANI**

**residenziale sito in Solopaca (Benevento), CORSO CUSANI**

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**



Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

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

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

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

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

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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



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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO CORSO CUSANI

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

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

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

#### residenziale

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: intero fabbricato

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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



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

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

**Impianti:**

Citofonico

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

Condizionamento

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

Elettrico

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

Fognatura

Gas

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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



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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori**

FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI

1. autorimessa

posto al piano SEMINTERRATO - Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq

Valore a corpo: € 5000

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

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

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006





Provincia: BENEVENTO

Comune: SOLOPACA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA VARIANTE, CORSO CUSANI, VIA VEGLIANTE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

**8.3 Valutazione corpi:****FABBRICATO URBANO CORSO CUSANI. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso autorimessa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

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

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

**TERRENO CORSO CUSANI. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

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

**Riepilogo:**

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



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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 412.389,83

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:  
04-12-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Zoppoli**

