
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro.

N° Gen. Rep. **48/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri
Codice fiscale: DLLMRZ62R18A783O
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Aia Vecchia 20 - c/da SALA - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

Corpo: Piano Terra + autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 4, particella 217, subalterno 2, indirizzo via Aia Vecchia 20, piano T, comune Solopaca (BN), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 108, rendita € 309.87. L'autorimessa non è accatastata.

Corpo: Primo Piano

Categoria: Bene futuro [F]

foglio 4, particella 217, subalterno 3, indirizzo via Aia Vecchia 20, piano 1, comune Solopaca (BN), categoria F/3

Corpo: terreno p.lla 93

Categoria: agricolo

sezione censuaria Solopaca (BN) foglio 4, particella 93, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 2790, reddito dominicale: € 12.25, reddito agrario: € 7.2,

2. Stato di possesso

Bene: via Aia Vecchia 20 - c/da SALA - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

Corpo: Piano Terra+autorimessa

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: Primo Piano

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: terreno p.lla 93

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Aia Vecchia 20 - c/da SALA - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

Corpo: Piano Terra+autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Primo Piano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno p.lla 93

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Aia Vecchia 20 - c/da SALA - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

5. Comproprietari

Beni: via Aia Vecchia 20 - c/da SALA - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

Corpo: Piano Terra+autorimessa

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Primo Piano

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno p.lla 93

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Aia Vecchia 20 - c/da SALA - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

Corpo: Piano Terra+autorimessa

Misure Penali: NO

Corpo: Primo Piano

Misure Penali: Non specificato

Corpo: terreno p.lla 93

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Aia Vecchia 20 - c/da SALA - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

Corpo: Piano Terra+autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Primo Piano

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: terreno p.lla 93

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Aia Vecchia 20 - c/da SALA - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

Valore complessivo intero: 95.052,90



Beni in Solopaca (BN)
Località/Frazione c/da SALA
via Aia Vecchia 20

Lotto: 001 - Fabbricato + terreno (p.lla 217 fg.4)

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Piano Terra + autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036 frazione: sala, via Aia Vecchia 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 4, particella 217, subalterno 2, indirizzo via Aia Vecchia 20, piano T, comune Solopaca (BN), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 108, rendita € 309.87

Millesimi di proprietà di parti comuni: piena proprietà sul terreno graffato al fabbricato (TER-RENO fg.4 p.la 217 di 1520 mq) ente urbano piena proprietà fg.4 p.la 217 sub 1 androne e scala

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale della sola abitazione al piano terra.

L'autorimessa non è accatastata

Identificativo corpo: Primo Piano.

Bene futuro [F] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036 frazione: c/da Sala, via Aia Vecchia 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 217, subalterno 3, indirizzo via Aia Vecchia 20, piano 1, comune Solopaca (BN), categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni: piena proprietà sul terreno graffato al fabbricato (TER-RENO fg.4 p.la 217 di 1520 mq) ente urbano piena proprietà fg.4 p.la 217 sub 1 androne e



scala

Informazioni in merito alla conformità catastale: piano primo in costruzione.

Identificativo corpo: terreno p.lla 93.**agricolo sito in Solopaca (BN) CAP: 82036 frazione: c/da Sala, via Aia Vecchia 20****Quota e tipologia del diritto****1/1 d. _____ - Piena proprietà**Cod. Fiscale: _____ Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione
beniEventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: sezione censuaria Solopaca (BN), foglio 4, particella 93, qualità uliveto, classe 2,
superficie catastale 2790, reddito dominicale: € 12.25, reddito agrario: € 7.2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica del comune di Solopaca, in contrada Sala, con caratteristiche di area agricola, scarsamente abitata in prossimità dell'arteria stradale Telesse-Caianello (SS372) in attesa di raddoppio della stessa. Il fabbricato insiste sulla p.lla 217 graffiata al fabbricato con stessa individuazione numerica. Al fabbricato attualmente si accede da nord, dalla p.lla 633 (terreno) non pignorata ma di proprietà dell'esecutata, considerando il raddoppio della telese-caianello, questo accesso potrebbe venire a mancare per l'esproprio conseguenziale che starebbe per partire, quindi, al fabbricato potrebbe accedersi da sud, attraverso la P.lla 93 (terreno agricolo pignorato) sino a raggiungere la strada comunale confinante a sud.

Caratteristiche zona: periferica**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**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:** strada statale ss372 (telesse - caianello)**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Piano Terra+autorimessa****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solopaca (BN), via Aia Vecchia 20****Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile****Identificativo corpo: Primo Piano****Bene futuro [F] sito in Solopaca (BN), via Aia Vecchia 20****Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile****Identificativo corpo: terreno p.lla 93****agricolo sito in Solopaca (BN), via Aia Vecchia 20**

Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro Derivante da: atto
esecutivo tribunale di BN iscritto/trascritto a Ufficio Registro in data 08/04/2021 ai nn.
3508/2758; a favore di INTESA SANPAOLO SPA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro Derivante da: rinnovazione di ipoteca vo-
lontaria; Iscritto/trascritto a Ufficio Registro-agenzia delle Entrate in data 10/09/2020 ai nn.
7060/540; Note: a favore di INTESA SANPAOLO SPA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contr Derivante da: concessio a garanzia mu-
tuo; Iscritto/trascritto a Ufficio Registro-agenzia delle Entrate in data 02/12/2000 ai nn.
12497/1087; Note: a favore di INTESA SANPAOLO SPA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano Terra + autorimessa e Primo Piano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Piano Terra+autorimessa
sito in Solopaca (BN), via Aia Vecchia 20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
to 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: Al fabbricato attualmente si accede da nord, dalla p.lla 633 (terreno) non pignorata ma di proprietà dell'esecutata, considerando il raddoppio della telese-caianello, questo accesso potrebbe venire a mancare per l'esproprio consequenziale che starebbe per partire, quindi, al fabbricato potrebbe accedersi da sud, attraverso la P.lla 93 (terreno agricolo pignorato) sino a raggiungere la strada comunale confinante a sud.

Identificativo corpo: Primo Piano

sito in Solopaca (BN), via Aia Vecchia 20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
to 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: Al fabbricato attualmente si accede da nord, dalla p.lla 633 (terreno) non pignorata ma di proprietà dell'esecutata, considerando il raddoppio della telese-caianello, questo accesso potrebbe venire a mancare per l'esproprio conseguenziale che starebbe per partire, quindi, al fabbricato potrebbe accedersi da sud, attraverso la P.lla 93 (terreno agricolo pignorato) sino a raggiungere la strada comunale confinante a sud.

Identificativo corpo: terreno p.lla 93

agricolo sito in Solopaca (BN), via Aia Vecchia 20

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: acquirente _____ ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Benevento, in data 08/05/1991, ai nn. 4476/3867.

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano Terra+autorimessa e Primo Piano

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solopaca (BN) CAP: 82036 frazione: sala, via Aia Vecchia 20

Numero pratica: PRATICA N.8425 Concessione di Costruzione N.458-1988

Intestazione: _____

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/01/1988 **al n. di prot.**

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano Terra+autorimessa e Primo Piano e terreno p.lla 93

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano Terra+autorimessa

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano terra il fabbricato assentito prevedeva cantina con vano scala e ripostiglio, al piano superiore l'abitazione, sempre al piano terra aggiunto al fabbricato (a sud) vi era in continuità una cantina-autorimessa ubicata al piano terra e coperta da terrazzo. Le irregolarità rispetto alla C.E. 458/88 sono la trasformazione al p. terra della cantina in zona cucina-pranzo con nuovo bagno, inoltre, la creazione di 2 camere da letto con interposto sgabuzzino sottratto alle più ampie superfici della cantina-autorimessa autorizzata al piano terra, al piano primo, unità immobiliare in corso di costruzione, la terrazza adiacente al deposito attrezzi come da C.E. è stata chiusa (nuova volumetria) ed aggiunta al futuro deposito attrezzi, la restante superficie abitativa potrebbe essere finita come da C.E. Per quanto riguarda la cantina-autorimessa al piano terra, le irregolarità riguardano una sua più ampia estensione di superficie di circa 39 mq (a sud della cantina-autorimessa vi è stato ampliamento tramite l'aggiunta di circa 4.30 metri sul lato lungo del corpo di fabbrica). La terrazza di copertura resta tale ma è di più ampia metratura compresa la non edificazione delle scale esterne che danno accesso al terrazzo come da C.E. Il porticato esistente al piano terra sul catastale, adoperato come balcone-terrazzo al costruendo piano primo, non sono assentiti dalla C.E.

Regolarizzabili mediante: Ripristino-demolizione (scia o dia in sanatoria-ripristino stato)

Descrizione delle opere da sanare: Tutte le opere in difformità dalla C.E.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Primo Piano

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno p.la 93

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	decreto presidenziale regionale n.9726. Approvato in data 27/3/1997
Zona omogenea:	zona agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: volumetrie in eccesso come descritte nella conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: zona agricola da PRG, ci sono volumetrie in eccesso, le irregolarità sono descritte nella conformità edilizia che segue e sono valide per tutto il realizzato edilizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano Terra+autorimessa

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	come precedentemente descritto per il piano terra
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	stessa situazione del piano terra prima descritto

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come prima descritte per il piano terra

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Primo Piano

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno p.lla 93

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Piano Terra+autorimessa**

Il fabbricato è composto da un piano terra ed un primo piano collegati da una scala interna al fabbricato, si accede alla scala da un porticato posto sulla facciata principale e da un piccolo androne interno al fabbricato, la copertura del fabbricato è un solaio inclinato rivestito con una guaina impermeabilizzante. Il fabbricato esternamente non è completo, infatti, mancano gl'intonaci sulle pareti per gran parte delle stesse, i vani finestra al piano primo sono inesistenti e sul tetto mancano le classiche tegole. L'unità immobiliare al Piano Terra (sub 2) risulta completo con gl'infissi esterni (PVC) ed interni (legno tamburato) montati in opera ed inferriate di protezione ai vani finestra, internamente intonacato e tinteggiato,



con ampio vano cucina-pranzo con camino, un bagno, due vani letto e due sgabuzzini (uno ricavato sotto il vano scale), con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, impianto elettrico, impianto riscaldamento ibrido (camino a pellet + caldaia esterna a gas + termoconvettori elettrici), impianto idrico-sanitario, con rete fognaria dotata di pozzo nero esterno. Oltre al fabbricato a due piani comunicanti tra di loro (Piano terra e primo), il fabbricato ha un'appendice (a pianta di forma rettangolare) che si estende verso sud, tutta sviluppata in adiacenza al piano terra e coperta da solaio-terrazzo, adibita a cantina-autorimessa come da destinazione d'uso in Concessione edilizia, non presente sulle planimetrie catastali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **253,00**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto misto elettrico-pellet-gas
Stato impianto	in funzione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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



Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
cantina autorimessa piano terra	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
		253,00		253,00

Accessori

Piano Terra+autorimessa

1. Cortile

Identificato al n. p.lla 217

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 1523 mq

Destinazione urbanistica: agricola graffata al fabbricato

Valore a corpo: **€ 1000**

Note: La p.lla 217 del FG 4 (terreno) è graffata al fabbricato

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **Primo Piano**

Il fabbricato è composto da un piano terra ed un primo piano collegati da una scala interna al fabbricato, si accede alla scala da un porticato posto sulla facciata principale e da un piccolo androne interno al fabbricato, la copertura del fabbricato è un solaio inclinato rivestito con una guaina impermeabilizzante. Il fabbricato esternamente non è completo, infatti, mancano gli intonaci sulle pareti per gran parte delle stesse, i vani finestra al piano primo sono inesistenti e sul tetto mancano le classiche tegole. L'unità immobiliare al Piano Primo (sub 3) risulta incompleta, cioè è allo stato grezzo mancando gli infissi esterni ed interni, l'intonacatura, le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti e tutta l'impiantistica a corredo, ovviamente, è inesistente. L'immobile al piano primo risulta suddiviso con pareti allo stato grezzo che segnano un vano scala d'arrivo, un ampio vano dotato di terrazzo anche a copertura del sottostante porticato, un bagno, due vani letto con antistante corridoio d'accesso. Oltre al fabbricato a due piani comunicanti tra di loro (Piano terra e primo), il fabbricato ha un'appendice (a pianta di forma rettangolare) che si estende verso sud, tutta sviluppata in adiacenza al piano terra e coperta da solaio-terrazzo, adibita a cantina-autorimessa come da destinazione d'uso in Concessione edilizia, non presente sulle planimetrie catastali.

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

Cod. Fiscale: _____ Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione beni



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: 1

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

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano primo	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
		108,00		108,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno p.la 93****1. Quota e tipologia del diritto****1/1 d****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.790,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	sup reale netta	2.790,00	1,00	2.790,00
		2.790,00		2.790,00



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

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

Per i terreni si è preso a riferimento anche i Valori Agricoli Medi della Regione Campania e i valori di esproprio del comune in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Solopaca (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Immobiliari on line;

Altre fonti di informazione: Professionisti della zona.

8.3 Valutazione corpi:**Piano Terra+autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	108,00	€ 500,00	€ 54.000,00
cantina autorimessa	145,00	€ 290,00	€ 42.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.050,00
lavori su volumetrie abusive detrazione di € 15000.00			€ -15.000,00
lavori su volumetrie abusive detrazione di € 16000.00			€ -16.000,00
Valore corpo			€ 65.050,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 66.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.050,00



Primo Piano. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano primo	108,00	€ 500,00	€ 54.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.000,00
lavori di completamento detrazione di € 27000.00			€ -27.000,00
eliminazione abusi detrazione di € 5000.00			€ -5.000,00
Valore corpo			€ 22.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.000,00

terreno p.lla 93. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.002,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uliveto	2.790,00	€ 2,51	€ 7.002,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.002,90
Valore corpo			€ 7.002,90
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.002,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.002,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Piano Ter-ra+autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile	253,00	€ 66.050,00	€ 66.050,00
Primo Piano	Bene futuro [F]	108,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
terreno p.lla 93	agricolo	2.790,00	€ 7.002,90	€ 7.002,90

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile in quanto dotato di scala interna per l'accesso al piano superiore (incompleto), inoltre, il fabbricato è stato concepito architettonicamente come singola unità immobiliare e la eventuale suddivisione comporterebbe una riduzione di appetibilità sul mercato immobiliare. Al lotto è stato aggiunto anche l'uliveto per motivi di appetibilità (casa di campagna), di accesso viario ed urbanistici.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 95.052,90**



Allegati

Allegato Planimetrie Catastali Lotto 1;
Allegato Visure Storiche lotto 1;
Allegato Documentazione fotografica lotto 1;
Allegato Ispezione Ipotecaria.

Data generazione:

26-12-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri

