
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAIOR SPV S.r.l.**

contro: _____

N° Gen. Rep. **46/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-09-2022 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Compendio
immobiliare in _____
_____ della Motta

Esperto alla stima: Arch. Delia Maria Berruti
Codice fiscale: BRRDMR70P57A783H
Studio in: Viale Mellusi 3 - Benevento
Email: deliaberruti@yahoo.it
Pec: deliamaria.berruti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: [redacted]

Lotto: 001 - Compendio immobiliare [redacted]

Corpo: A - porzione di fabbricato urbano

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1. [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] (BN) il [redacted] 4, foglio 3, particella 659, subalterno 7, indirizzo [redacted] Primo, comune San'Angelo a Cupolo, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55

1. [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] (BN) il [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni 2. [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] (BN) il [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/4 3. [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] (BN) il [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni 4. [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] (BN) il [redacted]

[redacted] sezione censuaria Sant'Angelo a Cupolofoglio 3, particella 1078, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale mq 11, reddito dominicale: € € 0,05, reddito agrario: € 0,04,

1. [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] (BN) il [redacted]

64 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 3, particella 659, subalterno 6, indirizzo Via dell'Indipendenza, piano seminterrato e secondo, comune San'Angelo a Cupolo, categoria C/2, classe 2, consistenza 112 mq, rendita € 242,94

Corpo: B - terreno agricolo

Categoria: agricolo

1. [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] (BN) il [redacted]

sezione censuaria San'Angelo a Cupolofoglio 3, particella 496, qualità semin arbor, classe 4, superficie catastale 715, reddito dominicale: € € 2,03, reddito agrario: € 2,40,

Corpo: C - terreno agricolo

Categoria: agricolo

1. [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] (BN) il [redacted]

sezione censuaria San'Angelo a Cupolofoglio 3, particella 264, qualità incolt prod, classe 1, superficie catastale 96, reddito dominicale: € € 0,02, reddito agrario: € € 0,01,

2. Stato di possesso

Bene: [redacted]

Lotto: 001 - Compendio immobiliare in Sant'Angelo a Cupolo - C.da Motta

Corpo: A - porzione di fabbricato urbano



Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - terreno agricolo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - terreno agricolo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: [redacted] 0

Lotto: 001 - [redacted] 1

Corpo: A - porzione di fabbricato urbano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: [redacted]

Lotto: 001 - Compendio immobiliare in [redacted]

Corpo: A - porzione di fabbricato urbano

Creditori Iscritti: MAIOR SPV S.r.l., Banca Popolare di Bergamo SPA, Equitalia servizi di riscossione S.p.a.

Corpo: B - terreno agricolo

Creditori Iscritti: MAIOR SPV S.r.l., Banca Popolare di Bergamo SPA

Corpo: C - terreno agricolo

Creditori Iscritti: MAIOR SPV S.r.l., Banca Popolare di Bergamo SPA

5. Comproprietari

Beni: [redacted]

Lotto: 001 - Compendio immobiliare in [redacted]

Corpo: A - porzione di fabbricato urbano

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: [redacted]

Lotto: 001 - Compendio immobiliare in [redacted]

Corpo: A - porzione di fabbricato urbano



Misure Penali: NO

Corpo: B - terreno agricolo

Misure Penali: NO

Corpo: C - terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dell'Indipendenza - San Angelo in Capria (TR) - n. 11

Lotto: 001 -

Corpo: A - porzione di fabbricato urbano

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene:

Lotto: 001 - Compendio immobiliare in

Valore complessivo intero: 92.863,55



Beni in	Località/Frazione

Lotto: 001 - Compendio immobiliare in

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato urbano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in 10 frazione:

Contrada

Note: Trattasi di porzione di fabbricato urbano e dei diritti reali sulla relativa corte pertinenziale di accesso

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di 1 - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il diritto è relativo alla porzione di fabbricato urbano identificato con i mappali 659/e e 659/7. Per quanto attiene, invece, la corte di accesso, identificata con il mappale 1078, la relativa quota di diritto (piena proprietà) è pari a 1/4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. (CF)
 4, foglio 3, particella 659, subalterno 7, indirizzo Via
 a, piano Primo, categoria A/3, classe U,
 consistenza 6,5 vani, rendita € € 503,55

Derivante da: VARIAZIONE del 19/02/1999 in atti dal 19/02/1999 AMPLIAMENTO
 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. A00407.1/1999)

Confini: Il fabbricato confina: - a nord/est con la corte di accesso censita con il mappale 1078 -
 a sud/est e sud/ovest con la p.lla 1212 non oggetto dell procedura in esame - nord/ovest con
 proprietà di terzi

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1.) nato a SANT'ANGELO A
 CUPOLO (BN) Diritto di: Proprietà' per 1/4 in regime di comunione dei beni 2.
 E (CF) nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il
 Diritto di: Proprietà' per 1/4 3.
 nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il 31 Diritto di: Proprietà' per 1/4 in regime di
 comunione dei beni 4. nato a
 sezione censuaria Sant'Angelo a Cupolo, foglio 3, particella 1078,
 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale mq 11, reddito dominicale: € € 0,05, reddito
 agrario: € € 0,04



Derivante da: FRAZIONAMENTO del 23/12/1993 in atti dal 23/12/1993 (n. 1838.1/1993)

Confini: Il terreno confina: - nord/est con la strada comunale - sui rimanenti lati con proprietà terze nonché con il fabbricato censito con la p.lla 659

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. O (CF) nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il † Diritto di: Proprietà per 1000/1000, foglio 3, particella 659, subalterno 6, indirizzo , piano seminterrato e secondo, comune San'Angelo a Cupolo, categoria C/2, classe 2, consistenza 112 mq, rendita € € 242,94

Derivante da: Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale SABATELLI Sede VITULANO (BN) Repertorio n. 15070 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 9 n. 858 registrato in data 28/05/2004 - TRANSIZIONE Voltura n. 136263.1/2004 - Pratica n. BN0140658 in atti dal 22/06/2004

Confini: Il fabbricato confina: - a nord/est con la corte di accesso censita con il mappale 1078 - a sud/est e sud/ovest con la p.lla 1212 non oggetto della procedura in esame - nord/ovest con proprietà di terzi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; **note:** Nel corso del sopralluogo effettuato è stata riscontrata una difformità limitatamente alla p.lla 659 sub 7. Nell'anno 2004 il sig. Botticella eseguiva delle modifiche interne, di cui alla D.I.A. n. 2499 del 26/03/2004. In virtù di tale titolo autorizzativo veniva realizzata una terza camera da letto all'interno del vano soggiorno. Ad ultimazione dei lavori non veniva aggiornata la planimetria catastale. A tanto ha proceduto il sottoscritto esperto.

Identificativo corpo: B - terreno agricolo.

agricolo sito a

Note: Trattasi di terreno agricolo ubicato nelle immediate vicinanze del corpo A

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di : - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. O (CF) nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il 31/....., sezione censuaria San'Angelo a Cupolo, foglio 3, particella 496, qualità semin arbor, classe 4, superficie catastale 715, reddito dominicale: € € 2,03, reddito agrario: € € 2,40

Derivante da: Impianto meccanografico del 08/10/1975

Confini: Il terreno confina lungo tutti i lati con proprietà di terzi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - terreno agricolo.

agricolo sito in a

Note: Trattasi di terreno agricolo ubicato a circa km 2 dagli immobili del corpo A.



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di _____ proprietà

Cod. Fiscale: 07 _____ - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. _____) nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il _____, sezione censuaria San'Angelo a Cupolo, foglio 3, particella 264, qualità incolt prod, classe 1, superficie catastale 96, reddito dominicale: € € 0,02, reddito agrario: € € 0,01

Derivante da: Impianto meccanografico del 08/10/1975

Confini: Il terreno confina lungo tutti i lati con proprietà di terzi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di _____

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Piccoli negozi al dettaglio, Scuola primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP12 Km 1,00

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato urbano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in _____

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - terreno agricolo

agricolo sito in _____

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - terreno agricolo

agricolo sito in _____

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo SPA contro B...

Derivante da: Atto notarile; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 28/01/2011 ai nn. 980/145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: La formalità è relativa ai mappali 659/6 e 659/7.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro B...
iscritto/trascritto a in data 30/06/2020 ai nn. 4590/3412.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia servizi di riscossione S.p.a., in data 24/07/2007 ai nn. 11122/3066; Importo ipoteca: € 33.464,36; Importo capitale: € 16.732,18; Note: La formalità è relativa alla solla p.lla 1078 e limitatamente alla quota di proprietà del sig. Botticella Filippo.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia servizi di riscossione S.p.a., in data 14/01/2009 ai nn. 424/41; Importo ipoteca: € 76.416,64; Importo capitale: € 38.208,32; Note: La formalità è relativa alla solla p.lla 1078 e limitatamente alla quota di proprietà del sig.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo SPA contro B...
Derivante da: Atto notarile; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 28/01/2011 ai nn. 980/145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro Botticella Demetrio
iscritto/trascritto a in data 30/06/2020 ai nn. 4590/3412.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo SPA contro Botti...
Derivante da: Atto notarile; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 28/01/2011 ai nn. 980/145; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro Botticella Demetrio
iscritto/trascritto a in data 30/06/2020 ai nn. 4590/3412.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato urbano
sito in Sant'angelo A Cupolo (BN)**

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 - L'accesso al piano avviene
tramite rampa di scale sfornita di ascensore e/o servoscala**

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: B - terreno agricolo
agricolo sito in Sant'angelo A Cupolo (BN),**

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: SI

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: C - terreno agricolo
agricolo sito in Sant'angelo A Cupolo (BN),**

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: SI

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: Sant'angelo Andrea e Tornuscio Benedetta proprietario/i ante ventennio al .

Note: L'atto è relativo alla p.lla 1078 del f. 3, sulla quale sorge il fabbricato poi realizzato.

Titolare/Proprietario:a proprietario/i ante ventennio al . In forza di ..

Note: L'intestazione è relativa agli immobili identificati al f. 3 p.lle 659/6 e 659/7



Titolare/Proprietario: Botticella Bruno (fg. 3 p.lla 659/6) ... io (fg. 3 p.lla 659/7) dal 16/06/1965 al 20/05/2004 . In forza di denuncia di successione; trascritto a ex Conservatoria di Benevento, in data 17/10/2005, ai nn. /9441.

Titolare/Proprietario: ... a dal 17/09/1968 al 20/09/2022 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Giovanni Barricelli, in data 17/09/1968, ai nn. ; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 28/10/1968, ai nn. /8065.

Note: L'atto è relativo alla p.lla 1078 del f. 3, sulla quale sorge il fabbricato poi realizzato

Titolare/Proprietario: ... per la quota di 1/4 ... per la quota di 1/4 Botticella Demetrio per la quota di 1/4 Botticella Bruno Sergio per la quota di 1/4 dal 20/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricelli, in data 20/09/2002, ai nn. ; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 16/10/2002, ai nn. /10145.

Note: L'atto è relativo alla p.lla 1078 del f. 3, sulla quale sorge il fabbricato poi realizzato

Titolare/Proprietario: ... (fg. 3 p.lla 659/7) dal 20/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Sandra Sabatelli, in data 20/05/2004, ai nn. ; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 28/05/2004, ai nn. /5189.

Titolare/Proprietario: ... (fg. 36 p.lla 659/6) dal 20/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di transazione - a rogito di Notaio Sandra Sabatelli, in data 20/05/2004, ai nn. ; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 28/05/2004, ai nn. /5190.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano

Titolare/Proprietario: ... fino dal 08/10/1975 al 09/08/2003 . In forza di Impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: ... dal 09/08/2003 al 06/10/2003 . In forza di Testamento pubblico - a rogito di Notaio Francesco Iazeolla, in data 09/08/2003, ai nn. 60367; registrato a Benevento, in data 30/12/2003, ai nn. 33.

Titolare/Proprietario: ... dal 06/10/2003 al 20/05/2004 . In forza di Verbale di pubblicazione testamento - a rogito di Notaio Francesco Iazeolla, in data 06/10/2003, ai nn. 60367; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 30/10/2003, ai nn. /9964.5.

Titolare/Proprietario: ... dal 20/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di transazione - a rogito di Notaio Sandra Sabatelli, in data 20/05/2004, ai nn. ; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 28/05/2004, ai nn. /5190.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo



Titolare/Proprietario: (Livellario) Mensa Arcivescovile di Benevento (Diritto del concedente) dal 08/10/1975 al 06/10/2003 . In forza di Impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: Istituto diocesano per il sostentamento del clero (diritto del concedente) dal 20/08/1986 al 09/08/2003 . In forza di Disposizioni delle Autorità - a rogito di Pubblico Ufficiale, in data 09/08/2003, ai nn. 1.

Titolare/Proprietario: io dal 09/08/2003 al 06/10/2003 . In forza di Testamento pubblico - a rogito di Notaio Francesco lazeolla, in data 09/08/2003, ai nn. 60367; registrato a Benevento, in data 30/12/2003, ai nn. 33.

Titolare/Proprietario: dal 06/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Verbale di pubblicazione testamento - a rogito di Notaio Francesco lazeolla, in data 06/10/2003, ai nn. 60367; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 30/10/2003, ai nn. 9964.3/5.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **2010 frazione: Contrada**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione n. 2 vani

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/11/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 21/12/1965 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **82010**

Numero pratica: 22

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Riparazione fabbricato danneggiato dal sisma del 23/11/1980

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Numero pratica: 11 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un portico in muratura

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/11/1985 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano



Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Numero pratica: 6501

Intestazione:

Tipo pratica: **Permesso a costruire in sanatoria**

Per lavori: Opere abusive consistenti in cambio di destinazione d'uso e chiusura di un portico

Presentazione in data 25/10/1994 al n. di prot. 6501

Rilascio in data 23/03/2004 al n. di prot. 6501

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

M

Numero pratica: 40

Intestazione:

Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia**

Per lavori: **Costruzione di un portico pertinenziale**

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 03/10/2000 al n. di prot. 6348

Rilascio in data 10/10/2000 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Numero pratica: 2499

Intestazione: **Botticella Demetrio**

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**

Per lavori: **Opere interne**

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 26/03/2004 al n. di prot. 2499

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo

agricolo



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	deliberazione di G.C. n. 26 in data 20/04/2016
Zona omogenea:	ZTO B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione di fabbricato urbano

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	deliberazione di G.C. n. 26 in data 20/04/2016
Zona omogenea:	ZTO E1
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:	0.003 mc/mq - 0.10 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.5/10
Altezza massima ammessa:	m. 8 per le abitazioni e m. 12 per edifici non abitativi



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	deliberazione di G.C. n. 26 in data 20/04/2016
Zona omogenea:	ZTO E2
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:	0.003 mc/mq - 0.10 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.5/10
Altezza massima ammessa:	m. 8 per le abitazioni e m. 12 per edifici non abitativi

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno agricolo

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - porzione di fabbricato urbano

Il compendio immobiliare in oggetto è dislocato al piano seminterrato, primo e sottotetto di un fabbricato urbano sito nel comune di Il fabbricato, in mediocri condizioni di manutenzione, si sviluppa su tre livelli fuori terra, di cui uno sottotetto adibito a cantine e il piano seminterrato destinato ad accogliere i garages ed ha uno sviluppo planimetrico pressochè rettangolare. E' privo di ascensore e possiede una corte condominiale pavimentata che consente l'accesso carrabile e pedonale alla proprietà. I prospetti, per lo più intonacati e tinteggiati, non presentano elementi decorativi ne caratterizzati da alcunchè.

L'appartamento è ubicato al primo piano. Si compone di un soggiorno, cucina, tre camere da letto, un servizio igienico oltre un ripostiglio esterno all'appartamento e terrazza al piano.



un ambiente piuttosto grande destinato a zona giorno e cucina, due camere e doppi servizi. Al piano sottotetto trovano ubicazione quattro vani mansardati adibiti a cantina allo stato non completi nelle finiture e impianti. Completa il compendio immobiliare un garage posto al piano seminterrato. L'appartamento possiede affacci su tutti e quattro i lati.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Residenza: Sant - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni - Data Matrimonio: 02-05-1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **350,83**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,71

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha un grado di finiture medio. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate e complete di rivestimenti nella zona cottura e nei servizi igienici. La pavimentazione è in monocottura. Gli infissi interni sono del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro e il sistema di oscuramento è costituito da persiane in alluminio. Lo stato di manutenzione è buono.

Possiede impianto di riscaldamento autonomo ad aria, con termocamino. Per l'acqua calda sanitaria è installato uno scaldabagno elettrico e il sistema fognario è costituito da pozzo nero in comune con le altre unità immobiliari.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione:

persiane materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: La tipologia indicata è relativa all'appartamento

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:

inesistente condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: La tipologia indicata è relativa al piano sottotetto

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: La tipologia si riferisce all'appartamento

Pavim. Interna

materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: La tipologia indicata è relativa al piano sottotetto

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni:



sufficienti

Rivestimento

Riferito limitatamente a: La tipologia indicata è relativa all'appartamento
ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

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

Gas

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

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete
comunale** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termocamino
Stato impianto	Buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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



Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento a quanto indicato dalle norme di misurazione di cui al DPR 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativa	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00
Deposito non comunicante	sup lorda di pavimento	137,58	0,25	34,40
Garage non comunicante	sup lorda di pavimento	33,05	0,25	8,26
Balconi e terrazzi comunicanti < 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Balconi e terrazzi comunicanti > 25 mq	sup lorda di pavimento	18,20	0,10	1,82
		350,83		188,98

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2021

Zona: Sant'Angelo a Cupolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 930,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00



Descrizione: agricolo di cui al punto B - terreno agricolo

Il terreno risulta ubicato nelle immediate vicinanze del corpo A. Non ha accesso autonomo e possiede una forma trapezoidale estremamente allungata. Allo stato non è coltivato ma utilizzato quale ricovero per animali domestici. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una recinzione nonché ricoveri e tettoie realizzate con lamiere e legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

Data Matrimonio: 02-05-1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **715,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pressochè piovanneggiante

Tessitura prevalente granuloso

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come detto, il terreno allo stato è utilizzato per il ricovero di animali domestici. L'intera estensione è occupata da manufatti precari e da una recinzione lungo tutti e quattro i confini.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento alla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	715,00	1,00	715,00
		715,00		715,00

Descrizione: agricolo di cui al punto C - terreno agricolo

Il terreno risulta ubicato a circa km 2,00 dagli immobili del corpo A. Possiede accesso mediante strada vicinale, ha una forma trapezoidale. Allo stato risulta in stato di abbandono.



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale: 0 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

Data Matrimonio: 02-05-1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia scosceso

Tessitura prevalente granuloso

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree false acacie

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Come detto, il terreno allo stato è in abbandono. L'accesso, peraltro, risulta particolarmente ostacolato dalla vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento alla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	96,00	1,00	96,00
		96,00		96,00

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

Il criterio di stima adottato nella valutazione dei beni facenti parte del compendio immobiliare in oggetto è quello del più probabile valore di mercato riferito alla data di accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto esperto (04/02/2022).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sant'Angelo a Cupolo (BN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;



Ufficio tecnico di Comune di Sant'Angelo a Cupolo (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i fabbricati valori medi €/mq 990,00

Per i terreni:

- seminativo arborato €/mq 1,76

- incolto produttivo €/mq 1,41.

8.3 Valutazione corpi:

A - porzione di fabbricato urbano. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.674,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitativa	137,00	€ 990,00	€ 135.630,00
Deposito comunicante non	34,40	€ 990,00	€ 34.056,00
Garage comunicante non	8,26	€ 990,00	€ 8.177,40
Balconi e terrazzi comunicanti < 25 mq	7,50	€ 990,00	€ 7.425,00
Balconi e terrazzi comunicanti > 25 mq	1,82	€ 990,00	€ 1.801,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 187.090,20

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale al valore ordinario, si è

proceduto a trasforma il coefficiente di ragguaglio complessivo pari a 0,49 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,49 è pari ad una detrazione del 51.00%

Valore corpo € 91.674,20

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 91.674,20

Valore complessivo diritto e quota € 91.674,20

B - terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.073,29.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agricola	715,00	€ 1,76	€ 1.258,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.258,40

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale al valore ordinario, si è

proceduto a trasforma il coefficiente di ragguaglio complessivo pari a 0,8529 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,8529 è pari ad una detrazione del 14.71%

Valore corpo € 1.073,29

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 1.073,29

Valore complessivo diritto e quota € 1.073,29



C - terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116,06.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	96,00	€ 1,41	€ 135,36

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 135,36

Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale al valore ordinario, si è proceduto a trasforma il coefficiente di ragguglio complessivo pari a 0,8574 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,8574 è pari ad una detrazione del 14.26%

Valore corpo € 116,06

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 116,06

Valore complessivo diritto e quota € 116,06

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - porzione di fabbricato urbano	Abitazione di tipo economico [A3]	188,98	€ 91.674,20	€ 91.674,20
B - terreno agricolo	agricolo	715,00	€ 1.073,29	€ 1.073,29
C - terreno agricolo	agricolo	96,00	€ 116,06	€ 116,06

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.863,55

Allegati

- Allegato A : Rilievo fotografico
- Allegato B: Documnetazione catastale
- Allegato C: Certificato di destinazione Urbanistica

Data generazione:

15-07-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Delia Maria Berruti



