
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UBI BANCA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **52/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2023 ore 12:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Patrizia Lanni
Codice fiscale: LNNPRZ74C64A783C
Partita IVA: 01480350626
Studio in: Via pasquale capilongo 18 - 82100 BENEVENTO
Telefono: +393381389447
Email: patrizialanni@libero.it
Pec: patrizia.lanni2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cortesano, 149 - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

lato a San Leucio Del Sannio (BN) :
nata a Telese (BN) i particella 688, indirizzo VIA CORTESANO, piano T-1,
comune FAICCHIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 13,5 vani, superficie 361, rendita €
801,80

Corpo: terreno

Categoria: agricolo

lato a San Leucio Del Sannio (BN) :
nata a Telese (BN) i cione censuaria FAICCHIOfoglio 25, particella 687, qualità
SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 8841, reddito dominicale: € 45,66, reddito agrario:
€ 38,81,

2. Stato di possesso

Bene: via Cortesano, 149 - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

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

Corpo: terreno

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cortesano, 149 - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cortesano, 149 - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Creditori Iscritti: UBI BANCA S.P.A., nte di Riscossione per la provincia di Be-

nevento

Corpo: terreno

Creditori Iscritti: UBI BANCA S.P.A.,
nevento

nte di Riscossione per la provincia di Be-

5. Comproprietari

Beni: via Cortesano, 149 - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Comproprietari

Comproprietari:

Corpo: terreno

Comproprietari

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Cortesano, 149 - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Misure Penali: NO

Corpo: terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cortesano, 149 - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cortesano, 149 - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 213.359,75



Beni in Faicchio (BN)
Località/Frazione
via Cortesano, 149

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fabbricato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Faicchio (BN) CAP: 82030, via Cortesano, 146

Note: L'abitazione è sita nelle periferie agricole di Faicchio (BN), ai piedi dei monti Monaco Di Gioia e Acero. Si accede alla proprietà direttamente dalla Strada Provinciale 83, ove la medesima affaccia.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

- Quota - Pologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a San Leucio Del Sannio (BN) i

ata a Telesio (BN) 25, particella 688, indirizzo VIA CORTESANO, piano T-1, comune FAICCHIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 13,5 vani, superficie 361, rendita € 801,80

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: Il fabbricato è sito internamente alla p.lle 687, di proprietà dei medesimi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente sul lato sud del fabbricato, una parete in forati, sottostante il balcone e nel porticato a piano terra, è presente una parete divisoria che divide l'aree in due parti irregolari.

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

Descrizione delle opere da sanare: Abbattimento di due pareti non conformi a quanto autorizzato.

abbattimento e smaltimento rifiuti: € 500,00

scia in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ripristino dell'unità piano terra in deposito.

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



Descrizione delle opere da sanare: sgombero e adeguamento impianti.

sgombero e adeguamento impianti: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La sottoscritta, come autorizzata dal G.E. ha effettuato l'aggiornamento catastale allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: terreno.

agricolo sito in Faicchio (BN) CAP: 82030, via Cortesano, 146

Note: Il terreno è sito nelle periferie agricole di Faicchio (BN), ai piedi dei monti Monaco Di Gioia e Acero. Si accede alla proprietà direttamente dalla Strada Provinciale 83, ove la medesima affaccia.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

I - Quota - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: I nato a San Leucio Del Sannio (BN)

se (BN, sezione censuaria FAICCHIO, foglio 25, particella 687, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 8841, reddito dominicale: € 45,66, reddito agrario: € 38,81

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: NORD con la particella di proprietà 83; SUD con le particelle di proprietà di deg O e con quella d

O; EST con la Strada Provinciale

OVEST con la proprietà

Note: All'interno del terreno in questione è stato edificato un fabbricato identificato al foglio 25 particella 688.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto d'esecuzione, costituito da un fabbricato con annesso terreno, è sito nelle periferie agricole di Faicchio (BN), sul confine del comune, ai piedi dei monti Monaco Di Gioia e Acero. L'accesso alla proprietà avviene tramite l'affaccio e il collegamento diretto con la SP83.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Tra i centri limitrofi abbiamo: Gioia Sannitica (CE) a 4,5km; San Salvatore Telesino (BN) a 5,1km; Caserta a 26,3; e Campobasso a 37 km..

Attrazioni paesaggistiche: Il centro storico è situato in una posizione elevata rispetto al corso del



torrente Titerno, alle pendici dei monti Monaco di Gioia e Acero e si è sviluppato intorno al castello medievale. Vi è anche .

Attrazioni storiche: I Longobardi vi fondarono una chiesa dedicata a San Michele in una grotta denominata grotta di San Michele a Faicchio e situata in una cavità naturale sul monte Erbano. La grotta, situata sul monte Mo.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus EAV BUS LINEA PIETRAROJA - TELESE TE 100 km, Linea Autobus FRASSO TELESINO - BENEVENTO 60 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: fabbricato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Faicchio (BN), via Cortesano, 146

Occupato da ○, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: terreno

agricolo sito in Faicchio (BN), via Cortesano, 146

Occupato d ○ in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UBI BANCA S.P.A. contr
rogito di Iannella Giovanni in data 30/08/2007 ai nn. 25666/7567; Importo ipoteca: € 188200,00; Importo capitale: € 125470,51; Note: N.ro 1073 del 21/09/2011 - Variazione di Alcune condizioni accessorie relativa alle modalità di rimborso della somma capitale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore d agente di Riscossione per la provincia di Benevento contrc data: ai nn. 528/1714 in data 11/07/2014 ai nn. 6620/466; Importo ipoteca: € 519294,72; Importo capitale: € 336192,33.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di UBI BANCA S.P.A. contr
; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO in data 01/06/2020 ai nn. 1437/2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UBI BANCA S.P.A. contr
rogito di Iannella Giovanni in data 30/08/2007 ai nn. 25666/7567; Importo ipoteca: € 188200,00; Importo capitale: € 125470,51; Note: N.ro 1073 del 21/09/2011 - Variazione di Alcune condizioni accessorie relativa alle modalità di rimborso della somma capitale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di agente di Riscossione per la provincia di Benevento contrc data: 528/1714 in data 11/07/2014 ai nn.

6620/466; Importo ipoteca: € 519294.72; Importo capitale: € 336192.33.

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di UBI BANCA S.P.A. contro

; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO in data 01/06/2020 ai nn.

1437/2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: fabbricato

sito in Faicchio (BN), via Cortesano, 146

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

Identificativo corpo: terreno

agricolo sito in Faicchio (BN), via Cortesano, 146

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: nato a Faicchio al
19/07/2007 . In forza di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di Dott. Mario Iannella, in data 25/08/1984, ai nn. 136977; trascritto a BENEVENTO, in data 06/09/1984, ai nn. 7408.
Note: Successivamente integrato con Atto Di Conferma a rogito del dott. Giovanni Iannella del 19/07/2007 rep.25367/7380



Titolare/Proprietario nato a San Leucio Del Sannio (BN) 1/2 di
 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con
 Terme (BN) i 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, COMPRANO
 d' nato a Faicchio (BN) i d oggi (attuale/i proprietar-
 io/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Giovanni Iannella, in data 19/07/2007, ai
 nn. 25367/7380; trascritto a BENEVENTO, in data 25/07/2007, ai nn. 6337.

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato

Titolare/Proprietario nato a Faicchio
 19/07/2007 . In forza di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di Dott. Mario Iannella, in da-
 ta 25/08/1984, ai nn. 136977; trascritto a BENEVENTO, in data 06/09/1984, ai nn. 7408.
 Note: Successivamente integrato con Atto Di Conferma a rogito del dott. Giovanni Iannella del
 19/07/2007 rep.25367/7380

Titolare/Proprietario: nato a San Leucio Del Sannio (BN)
 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con
 Terme (BN) i 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, COMPRANO
 d' nato a Faicchio (BN) i d oggi (attuale/i proprietar-
 io/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Giovanni Iannella, in data 19/07/2007, ai
 nn. 25367/7380; trascritto a BENEVENTO, in data 25/07/2007, ai nn. 6337.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Faicchio (BN) CAP: 82030, via Cortesano, 146

Numero pratica n. 53 del 1978

Intestazione.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di una casa colonica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/1978 al n. di prot. 417

Rilascio in data 30/07/1978 al n. di prot. 417

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato presenta le seguenti dif-
 formità: diversa destinazione d'uso al piano terra, rispetto a quanto concesso, e diversa distribuzione
 degli spazi interni, aperture porte e finestre incluse, sia al pian terreno che piano primo. C'è la presenza
 di due balconi, non inseriti nel progetto assentito.

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato



agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N.58 del 06/07/2016 e adeguato alle osservazioni accolte con D.G.C. N.32 del 15/02/2018
Zona omogenea:	EO ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	La Zona EO è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, alla trasformazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del terreno* e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto. Ai sensi dell'art.41 del PTCP vigente, l'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediativa degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,003 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,05/20 m.
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Volume massimo ammesso:	500 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	0,10 mc/mq

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato presenta, al pian terreno, una diversa destinazione d'uso, difforme a quanto previsto dalla concessione e diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ripristino dello stato dei luoghi sgombero e adeguamento impianti: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato presenta le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso al piano terra, rispetto a quanto concesso, e diversa distribuzione degli spazi interni, aperture porte e finestre incluse, sia al pian terreno che piano primo.
C'è la presenza di due balconi, non inseriti nel progetto assentito.

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato



agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N.58 del 06/07/2016 e adeguato alle osservazioni accolte con D.G.C. N.32 del 15/02/2018
Zona omogenea:	EO ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	La Zona EO è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, alla trasformazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del terreno* e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto. Ai sensi dell'art.41 del PTCP vigente, l'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,003 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,05/20 m.
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Volume massimo ammesso:	500 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	0,10 mc/mq

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: terreno****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto fabbricato**

Il fabbricato oggetto d'esecuzione è sito nelle periferie agricole di Faicchio (BN), quasi ai confini del comune. Si trova ai piedi dei monti Monaco di Gioia e Acero. Si accede alla proprietà dalla Strada Provinciale 83, attraversando un cancello in ferro, scorrevole ed elettrico. Il fabbricato, a destinazione abitativa, confina su ogni lato con terreni di proprietà stessa dei debitori. Esternamente, il cortile non è rifinito, presenta vegetazione spontanea. Il fabbricato ha le fondazioni in conglomerato cementizio, muratura di tufo e malta ordinaria. I solai sono fatti in elementi prefabbricati di c.a. e laterizi. Copertura in tegole marsigliesi su orditura in legno; I tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati ed intonaco a tre strati. Il bene presenta un'ingresso di forma esagonale e il corpo del fabbricato di forma rettangolare. E' costituito da due piani, collegati esternamente da una scala a doppia rampa in marmo. Al piano terra vi si accede dal lato sud-ovest dell'immobile e vi sono un porticato che da' sulle scale del primo piano, una cucina, un bagno piastrellato e una stanza da letto. Al piano primo vi si accede dalla scalinata presente all'ingresso del fabbricato. Il piano primo possiede 4 camere da letto, un bagno piastrellato, un ripostiglio e, sopra l'androne, nella parte



esagonale è installata la cucina-soggiorno, al di fuori della quale è presente un terrazzino senza ringhiera di protezione.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **386,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 149; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 mt

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato risulta esternamente allo stato grezzo, in assenza di intonaco e tinteggiatura.

Nel complesso le condizioni generali sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi **materiale: c.a. condizioni: pessime**
Note: I balconi attualmente si trovano in condizione pericolante, in quanto non sono dotati né di ringhiera, né tanto meno di pavimentazione. Necessitano, per tanto, di essere protetti da eventuali crolli.

Fondazioni **tipologia: muratura di tufo materiale: muratura condizioni: sufficienti**

Scale **tipologia: interna materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone**

Solai **tipologia: legno condizioni: sufficienti**

Strutture verticali **materiale: muratura di tufo condizioni: sufficienti**

Travi **materiale: tufo e malta cementizia condizioni: sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone**

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: VE-**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Muratura di tufo coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: non rifinito condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle bicottura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle monocottura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

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

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **pessime**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il fabbricato è costituito da un pian terreno e un primo piano. Al pian terreno vi è un porticato esagonale, una scala d'accesso al piano primo, e un deposito. Al piano primo vi è un'abitazione costituita da quattro stanze, un bagno, disimpegno e cucina-soggiorno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PORNICATO fino a 25mq	sup reale linda	25,00	0,35	8,75
PORNICATO oltre 25 mq	sup reale linda	21,00	0,10	2,10
PIANO TERRA	sup reale linda	113,00	0,60	67,80
PIANO PRIMO	sup reale linda	186,00	1,00	186,00
BALCONI fino a 25 mq	sup reale linda	25,00	0,25	6,25
BALCONI oltre 25mq	sup reale linda	16,00	0,10	1,60
		386,00		272,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

fabbricato

1. Area di pertinenza scoperta

Identificato al n. tutto il complesso eseguito

Sviluppa una superficie complessiva di 1900 mq mq

Destinazione urbanistica: zona agricola

Valore a corpo: € 38000

Descrizione: agricolo di cui al punto terreno

Il terreno è sito nelle periferie agricole di Faicchio (BN), quasi sui confini del comune. Si trova ai piedi dei monti Monaco di Gioia e Acero. Vi si accede tramite un affaccio diretto sulla Strada Provinciale 83, mediante passaggio pedonale e carrabile, attraversando un cancello che delimita quella parte di proprietà. Il terreno seminativo, risulta abbandonato e incolto.



1. Quota e tipologia del diritto500/1000 c **II- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

NA - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto500/1000 d **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

· Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **6.941,00**

Il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno in oggetto risulta incolto e privo di manutenzione.

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

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ampio terreno agricolo, di forma rettangolare lungo circa 187 m e largo circa 35 m, a cui va sottratta la parte pertinenziale al fabbricato, che non è stata identificata catastalmente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup linda di pavimento	6.941,00	1,00	6.941,00
		6.941,00		6.941,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI FAICCHIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI FAICCHIO E DEI COMUNI LIMITROFI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 600€/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

8.3 Valutazione corpi:

fabbricato. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area di pertinenza scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.720,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PORТИCATO fino a 25mq	8,75	€ 600,00	€ 5.250,00
PORТИCATO oltre 25 mq	2,10	€ 600,00	€ 1.260,00
PIANO TERRA	67,80	€ 600,00	€ 40.680,00
PIANO PRIMO	186,00	€ 600,00	€ 111.600,00
BALCONI fino a 25 mq	6,25	€ 600,00	€ 3.750,00
BALCONI oltre 25mq	1,60	€ 600,00	€ 960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo VETUSTA' detrazione del 20.00%

NON RIFINITO detrazione del 10.00%

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.115,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO	6.941,00	€ 15,00	€ 104.115,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 104.115,00

Pag. 15

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Valore corpo	€ 104.115,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 104.115,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.115,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fabbricato	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area di pertinenza scoperta	272,50	€ 155.720,00	€ 155.720,00
terreno	agricolo	6.941,00	€ 104.115,00	€ 104.115,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 213.359,75

Allegati

VISURA STORICA PER PARTICELLE; PLANIMETRIE CATASTALI; STRALCIO DI MAPPA; ELABORATO PLANIMETRICO; CONCESSIONE EDILIZIA; PROGETTO ORIGINALE; RELAZIONE TECNICA; RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA; RILIEVO FOTOGRAFICO; STRALCIO FOGLIO; RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA; PRG; MAPPA AGGIORNATA; VARIAZIONE CATASTALE MEDIANTE PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA.

Data generazione:

21-05-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Patrizia Lanni

