
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente : **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

Debitori eseguiti :

N° Gen. Rep. **124/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 6 giugno 2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Francesco Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC67P17A783U
Telefono: 082421740
Email: fbozzi@alice.it
Pec: francesco.bozzi@ingpec.eu



Immobile in **Solopaca (Bn)**
Via Maurelle Snc

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 per civile abitazione in corso di costruzione in via Maurelle -82036 Solopaca (Bn)

Quota e tipologia del diritto:

a) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

– Diritto di

Proprietà per 500/1000;

Diritto di Proprietà

per 500/1000;

- Comune di Solopaca, foglio 19, particella 909 sub 2, indirizzo: via Maurelle SNC piano S1-T-1 categoria F/3.

Derivante da: - Costituzione del 13/02/2007 Pratica n. BN0029649 in atti dal 13/02/2007 Costituzione (n. 346.1/2007)

–Variazione del 21/08/2018 Pratica n. BN0068560 in atti dal 21/08/2018 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 16949.1/2018)

Confini: L'immobile confina con le particelle n.ri 530, 654 del foglio 19 e con le particelle n.ri 452, 352, 495 del foglio 10

Conformità catastale:

L'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio rappresenta correttamente lo stato dei luoghi ma con un'errata numerazione del subalterno in planimetria, precisamente viene indicato il subalterno 1 in luogo del 2; pertanto si è proceduto all'aggiornamento catastale mediante la redazione di un nuovo elaborato planimetrico.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è sito in via Maurelle Snc del Comune di Solopaca.

Caratteristiche zona:, residenziale di completamento

Opere di urbanizzazione: La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è inoccupata ed è sottoposte a custodia giudiziaria nella persona dell'avv. Alexiaea Palumbo –Corso Garibaldi 8 Benevento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalità gravanti sui beni immobili staggiti:

1)Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma iscritta il 06/08/2004 ai nn. 11972/3158 nascente da concessione di mutuo per notaio Franco Pasqualino - Cerreto Sannita (Bn) del 03/08/2004 rep. 19382/7604.

4.2 Pignoramenti



1) Pignoramento immobiliare trascritto il 20/09/2023 ai nn. 10685/8510 - a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Non è costituito condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente relazione:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile a firma della dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, si evince che il terreno in Solopaca identificato in catasto al foglio 19 particella 370 (oggetto di successivo frazionamento del 07/09/1990 in atti dal 25/10/1990 n. 1008.2/1990) su cui è stata realizzato il fabbricato) è pervenuto ai

in regime di comunione legale dei beni,
giusto atto di compravendita del 19/11/1982 rep. 39653 per notar Pasquale Colella. trascritto il 22/11/1982 ai nn. 10145/9220 da

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n 902 del 24/07/2002 relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione;

I lavori non risultano ultimati ed il fabbricato si presenta allo stato grezzo.

7.1 Conformità edilizia-urbanistica:

Strumento Urbanistico vigente:	PRG (Piano Regolatore Generale)
Zona omogenea:	C1 (zone parzialmente edificate da completare)
Strumento Urbanistico vigente:	PTP (Piano Territoriale Paesistico)
Zona omogenea:	zona R.U.A. (recupero urbanistico-edilizio e di restauro paesistico-ambientale)

Dal confronto tra i grafici a corredo del predetto titolo abilitativo sopra menzionato e lo stato dei luoghi si sono accertate numerose variazioni e difformità, in particolare: una diversa distribuzione piano-volumetrica degli spazi interni e delle modifiche della sagoma e dei prospetti del fabbricato.

Ciò premesso, considerato che i lavori di costruzione del fabbricato non risultano ultimati in quanto l'immobile è allo stato grezzo privo di pavimenti e finiture ed anche gli impianti risultano realizzati in minima parte, di tali aspetti penalizzanti si terrà conto nell'ambito del procedimento estimativo considerando un deprezzamento monetario per tener conto degli oneri per eseguire i lavori necessari al ripristino della situazione legittima come da concessione edilizia.

Descrizione: **Fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione**

Trattasi di fabbricato allo stato grezzo in via Maurelle del Comune di Solopaca, con ampia area esterna pertinenziale interessata da una folta presenza di vegetazione.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani: seminterrato, terra-rialzato, primo e sottotetto tutti allo stato grezzo privi di pavimenti e finiture ed anche gli impianti risultano realizzati in minima parte; in particolare:

- per l'impianto elettrico del tipo a massetto sono presenti le scatole portafrutti e la tubazione in corrugato;

-per l'impianto idrico e termico sono presenti alcune tubazioni multistrato di alimentazione.



Urge evidenziare che in mappa catastale tra il fabbricato e la strada pubblica denominata via Maurelle vi è la particella 654 intestata catastalmente ai debitori esegutati per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà che non è stata sottoposta a pignoramento.

In loco la suddetta particella 654 non è delimitata e costituisce un tutt'uno con l'area esterna pertinenziale alla costruzione.

In definitiva per accedere all'immobile esegutato da via Maurelle bisogna attraversare la particella 654 del foglio 19.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture portante	materiale: muratura di tufo con malta cementizia
Strutture orizzontali (solai)	del tipo latero cemento con travetti in c.a.p. - laterizi di alleggerimento e soletta armata
Struttura copertura	tetto in legno lamellare

8. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la quantificazione dei parametri plano-volumetrici (superficie ed altezza lorde) si è fatto riferimento alle quantità assentite nella concessione edilizia:

Piano seminterrato: superficie mq. 325,70 – altezza 2,40 mt

Piano terra-rialzato: superficie mq. 339,30 – altezza 3,20 mt

Piano primo: superficie mq. 247,28 – altezza 3,20 mt

Piano sottotetto: superficie mq. 330,18 – altezza 1,70 mt

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare il valore di mercato attuale del complesso immobiliare de quo ovvero il più probabile prezzo che per esso potrà realizzarsi in una contrattazione di compravendita.

Per quanto concerne l'aspetto economico sotto il quale è stato valutato il cespite immobiliare, considerata la peculiarità del bene in esame, non è stato possibile per lo scrivente determinare il valore di stima per confronto diretto, ma, si è ritenuto logico ed obiettivo quantificarlo mediante la determinazione dell'aspetto economico: "valore di riproduzione deprezzato".

Tale quantificazione, sostanzialmente, si ottiene sommando tutte le spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per riprodurre a nuovo l'immobile con l'impiego di tecniche, di mezzi e dei prezzi correnti nel periodo attuale, in condizioni di mercato ordinarie.

Nel caso specifico, il valore di riproduzione deprezzato, è stato calcolato adoperando un procedimento comparativo indiretto mediante l'equazione: $V_{mb} = K_{cn} \times (1-D)$

In cui:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

K_{cn} = costo complessivo di produzione del manufatto; nel caso in esame inteso come somma delle seguenti voci :

Ca- costo di costruzione a nuovo per un bene immobile avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima (allo stato rustico),

Cb - Costo del terreno

Cc - Oneri professionali e tecnici

Cd -Oneri concessori

Ce -Oneri finanziari

Dal confronto con interventi simili a quello in esame si è stimato un valore di K_{cn} nella misura di € 427.975,80

D % = deprezzamento in percentuale del bene oggetto di stima, stimato nella misura del 35 % del costo di produzione, vista la intervenuta per vetustà ed obsolescenza delle sue componenti edilizie dalla data di costruzione ed in considerazione dello stato generale in cui si trova l'immobile, i lavori necessari al ripristino della situazione legittima come da concessione edilizia ed i costi presuntivi per la redazione del certificato di collaudo statico della struttura, considerando che la struttura è stata calcolata nel rispetto della vecchia



normativa D.M. 16/01/1996.

A tal punto, sostituendo valori precedentemente calcolati nell' espressione alla base del procedimento estimativo:

$Vmb = Kcn \times (1-D)$, si ha, previo arrotondamento, che il valore di mercato della piena proprietà del cespite immobiliare esecutato risulta pari a:

$Vmb = € 427.975,80 \times (1 - 35\%) = \text{euro } 278.184,27$

9.2 Prezzo base d'asta del Lotto

Valutazione Lotto in cifra tonda: € 278.184,00 (duecentosettantottomilacentoottantaquattro/00)

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume, nella seguente tabella, l'identificazione catastale del lotto ed il relativo valore della proprietà, con la relativa quota disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del predetto valore, seppur calcolata con un procedimento puntuale quantitativo è da intendersi come valore a corpo dell'unità immobiliare nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

Lotti	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota di proprietà disponibile alla vendita	Valore di mercato €
Lotto 1	Fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione	Catasto fabbricati Comune Solopaca, foglio 19 particella 909 sub. 2	1000/1000	€ 278.184,00

ALLEGATI

LOTTO 1

- Allegato 1 – Visure storiche catastali;
- Allegato 2 – Mappa catastale
- Allegato 3 – Elaborato planimetrico;
- Allegato 4 – Concessione edilizia n 902 del 24/07/2002;
- Allegato 5 – Asseverazione progettista strutturale;
- Allegato 6 – Rilievo fotografico

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi

