

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Creditori procedenti: —

Debitore esecutato :

N° Gen. Rep. **41/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20 marzo 2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele Monteleone**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Bozzi  
**Codice fiscale:** BZZFNC67P17A783U  
**Telefono:** 3476262724  
**Email:** fbozzi@alice.it  
**Pec:** francesco.bozzi@ingpec.eu

Immobile nel Comune di Sant'Angelo a Cupolo (Bn)  
- Frazione Panelli - Viale Risorgimento n. 18 -

**Lotto: 1**

**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:** Unità immobiliare in corso di costruzione sita in viale Risorgimento n. 18 –frazione Panelli del Comune di Sant'Angelo a Cupolo (Bn) -82010

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1** per il diritto di proprietà a Cod. Fiscale:

**Lotto 1 Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- nato a Sant'Angelo a Cupolo il Cod. Fiscale: -

Diritto di Proprietà per 1000/1000.;

- Comune di Sant'Angelo a Cupolo foglio 3, particella 953 sub 3, indirizzo: Viale Risorgimento n. 18 piano S1-T-1; categoria F/3

**Derivante da:** Costituzione del 25/06/2007 Pratica n. BN0212505 in atti dal 25/06/2007

**Confini:** Con restante parte del fabbricatoe (part. 953 sub 4) e con corti comuni ai mappali 953 sub 3 e 953 sub 4 (individuate al sub 1 dell'elaborato planimetrico della part. 953)

**Conformità catastale:**

L'elaborato planimetrico depositato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi; in particolare non sono indicate le terrazze dell'unità immobiliare staggita.

Pertanto, si è proceduto a regolarizzare la situazione catastale mediante la redazione di un nuovo elaborato planimetrico con sistema Docfa.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare è ubicata in Viale Risorgimento n. 18 frazione Panelli del Comune di Sant'Angelo a Cupolo (Bn).

Caratteristiche zona: prevalentemente residenziale

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

**3. STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare è inoccupata e sottoposta a custodia giudiziaria nella persona della dott. Angelo Lanni con studio in via Benevento via Giustiniani 21.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Pignoramenti:**

-Pignoramento immobiliare trascritto in data 16 febbraio 2009 al n. 2021 R.G. ed al n. 1458 R.P. a favore di nato ad Ancona il CF

-Pignoramento immobiliare trascritto in data 30 marzo 2023 al n. 4244 R.G. ed al n. 3058 R.P. - a favore di nata a Benevento il CF e nato a Benevento il CF

**Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Il manufatto non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** L'unità immobiliare non è provvista di APE

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Vito Antonio Sangiuolo, notaio con studio in Piazza Sabariani n. 6 – Benevento, si evince che il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui da parte l'unità immobiliare staggita è pervenuto al debitore esecutato con atto di donazione a rogito notar Giovanni Barricelli di Benevento in data 3 aprile 1987 rep. n. 163940/23740 registrato a Benevento in data 21 aprile 1987 al n. 2539 e trascritto in Benevento in data 4 maggio 1987 al n. 3753 R.G. e al n. 3242 R.P.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'unità immobiliare staggita fa parte di un fabbricato che è stato realizzato ed oggetto di successive modifiche in virtù dei seguenti titoli urbanistici:

- a) Concessione edilizia n° 51/92 relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione;
- b) Concessione edilizia n° 68/92 in variante alla predetta concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato da adibire a laboratorio artigianale;
- c) D.I.A. prot. 0004587 del 03/07/2007

I lavori relativi all'unità immobiliare in esame (foglio 3, particella 953 sub 3) non risultano ultimati in quanto la stessa è allo stato grezzo.

**7.1 Conformità edilizia-urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	PUC (Piano Urbanistico Comunale)
Zona omogenea:	B2 –Tessuto residenziale di completamento
Strumento urbanistico Approvato:	PRG (Piano Regolatore Generale)
Zona omogenea:	C1 –Zona residenziale

Dal confronto tra quanto assentito con i predetti titoli e quanto rilevato in loco si sono accertate le seguenti difformità:

- a) La previsione di un piano interrato dell'edificio mentre all'attualità è presente un piano seminterrato con un piccolo ampliamento di superficie ed una diversa rappresentazione planimetrica degli ambienti;
- b) una diversa distribuzione degli ambienti al piano primo che sono allo stato grezzo non ultimati.

Relativamente a tali difformità, vista la normativa vigente nell'ambito urbanistico, acquisite le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, una possibile soluzione per regolarizzare le suddette variazioni è quella che prevede l'acquisizione del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, il cui costo, in via presuntiva, si ritiene che incida per l'unità immobiliare in esame nella misura di euro 6.000,00 (seimila).

Tutto ciò premesso la valutazione dell'unità immobiliare staggita sarà effettuata al netto del predetto costo.

Descrizione: Unità immobiliare in corso di costruzione

Trattasi di un'unità immobiliare in corso di costruzione facente parte di un fabbricato condominiale di tre piani (seminterrato, rialzato, primo) sito in viale Risorgimento n. 18 frazione Panelli del Comune di

Sant'Angelo a Cupolo (Bn), con accesso da strada privata condominiale censita in catasto terreni al foglio 3 particella 955 non oggetto della procedura in esame.

L'unità immobiliare de quo si sviluppa su tre livelli: l'intero piano primo (mansarda), solo ingresso e scala al piano rialzato, una parte del piano seminterrato ed inoltre fa parte dell'immobile anche una frazione del terreno circostante il fabbricato.

L'unità immobiliare è allo stato grezzo priva di pavimenti e finiture ed anche gli impianti non risultano ultimati; in particolare, per l'impianto elettrico del tipo a massetto sono presenti le cassette di derivazione, alcune scatole portafrutti e le tubazioni in corrugato; per l'impianto idrico e termico sono presenti alcune tubazioni di alimentazione con i collettori di distribuzione. Non sono presenti gli infissi ma sole le persiane in alluminio.

La destinazione d'uso assentita dall'ultimo titolo abilitativo urbanistico prevede la destinazione ad uso ufficio per il piano mansarda e di laboratorio artigianale per la superficie al piano seminterrato.

Gli spazi comuni al fabbricato sono costituiti da una parte di porticato al piano rialzato e dall'androne al piano seminterrato con la relativa rampa di accesso.

Il fabbricato ha una struttura portante in conglomerato cementizio armato e si presenta in un normale stato conservativo; esso è privo di ascensore.

### 8. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata come somma:

- 1) Delle superfici coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature interne e perimetrali;
- 2) Delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini;
- 3) Delle superfici ponderate delle pertinenze quali: (cantine, posti auto, box, ecc.)

In particolare, considerata l'ubicazione dell'immobile in esame ed il mercato immobiliare di riferimento, si è considerato:

- a) 100% delle superfici calpestabili
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti;
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale deve essere considerata al 100%);
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- e) 35% dei balconi e terrazze coperti
- f) 35% dei patii e porticati;
- g) 60% delle verande;
- h) 15% dei giardini di appartamento;
- i) 10% dei giardini di ville e villini
- f) 50% delle superfici dei vani accessori (cantine e simili, posti auto coperti e scoperti, box.). 25% qualora non comunicanti

Descrizione	Sup. commerciale
Mansarda	122,00
Terrazze	28,50
Seminterrato	76,00
Ingresso e terreno	8,63
Totale	235,13

### 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 l'attuale valore di mercato dell'unità immobiliare staggita ovvero il più probabile prezzo che per essa potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita. La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia l'unità immobiliare è stata stimata per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili in condizioni ordinarie.

Successivamente il valore di mercato unitario determinato è stato deprezzato in considerazione delle condizioni non ordinarie in cui versa l'immobile oggetto di stima che è allo stato rustico.

## 9.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzie immobiliari

Parametro utilizzato per la stima: € 325,00/ mq.

## 9.3 Valutazione corpo:

Totale superficie commerciale mq. 235,13

Valore di mercato unitario: € 325,00/ mq.

Valore in cifra tonda: **76.417,00**

## 9.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Detrazione per la regolarizzazione urbanistica nella misura di € 6.000,00

## 9.5 Valore dell'intero

Valutazione dell'unità immobiliare al netto della detrazione: € **70.417,00**

## 9.6 Prezzo base d'asta del Lotto

Valutazione Lotto 1: € **70.417,00** (settantamilaquattrocentodiciassette/00)

## CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassumono, 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 procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo 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.

Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota piena proprietà disponibile alla vendita	Valore di mercato piena proprietà (€)
1	Unità immobiliare allo stato grezzo in Sant'Angelo a Cupolo (Bn) fraz. Panelli viale Risorgimento n. 18	Catasto fabbricati -Foglio 3 particelle 953 sub 3	1000/1000	70.417,00

## ALLEGATI

### LOTTO 1

**Allegato 1** – Visura storica catastale;

**Allegato 2** – Mappa catastale;

**Allegato 3** – Elaborato planimetrico;

**Allegato 4** – Atti abilitativi urbanistici;

**Allegato 5** – Rilievo fotografico;

L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Bozzi**