
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CHE BANCA! S.P.A.**

contro: _____)

N° Gen. Rep. **159/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. **Ciro Romeo**
Codice fiscale: **RMOCRI65C23A509N**
Email: **ciroeromeo@libero.it**
Pec: **ciro.romeo@archiworldpec.it**



INDICE

- Relazione tecnica;
- Verbale di sopralluogo;
- Allegati;
- Documentazione varia;
- Spese vive;



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ignazia - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [F/3] in quota 1000/1000 al Signor
, foglio 28, particella 1794, indirizzo Via Ignazia 34,
piano T - 1, comune Paduli, categoria F/3, consistenza 0 mq. (V. allegato n. 1).

2. Stato di possesso

Bene: Via Ignazia - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ignazia - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, solo al piano seminterrato

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ignazia 34 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Che Banca! S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Ignazia 34 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ignazia 34 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001



Corpo: A
Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ignazia 34 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ignazia 34 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 122.780,00 €



Beni in Paduli (BN)
Località/Frazione
Via Ignazia

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: A.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Paduli (BN) CAP: 82020, Via Ignazia

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 28, particella 1794, indirizzo
Via Ignazia 34, piano T - 1, comune Paduli, categoria F/3, consistenza 0 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina direttamente con Via Ignazia a sud/est, ad ovest con stessa ditta, a nord/est con la p.lla 813 del fg. 28.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato oggetto di stima è in corso di costruzione, secondo il vigente strumento urbanistico P.U.C. (piano urbanistico comunale) e quello al momento del rilascio del Permesso di costruire nel 2008 P.R.G. (piano regolatore generale), ricade oggi come allora in zona agricola.

Nella relazione tecnica dell'ultima variante depositata e concessa al Signor Lombardi Pietro dal comune di Paduli, si evince che lo stesso ha demolito e ricostruito alcuni fabbricati da adibire a civile abitazione.

A causa delle caratteristiche meccaniche del terreno, il piano terra sarebbe stato interrato su tre lati.

Al momento del sopralluogo tre lati del piano sono risultati liberi, solo uno parzialmente interrato. Trattandosi di cantiere in atto non è possibile stabilire se il piano in questione sarà interrato come assentito nel progetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi assenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.



Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Dal riscontro ricevuto dall'Agenzia delle Entrate di Benevento non sono risultati contratti di locazione sul bene immobile staggito. (V. allegato n. 2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria, verbale di pignoramento immobiliare etc. (V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, solo al piano seminterrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Il fabbricato è in corso di costruzione.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ in forza di atto di compravendita da parte di _____, etc.

Note: (V. allegato n. 4)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3583 del 07.08.2008, e successiva variante n. 3666 del 16.09.2009.

Intestazione: _____

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato per civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione



7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [F3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità edilizie riscontrate riguardano il primo piano del fabbricato.

Regolarizzabili mediante presentazione di domanda in sanatoria per abuso edilizio pari a mq. 46.50 mq in più rispetto al progetto assentito e riscontrato in fase di sopralluogo.

Descrizione delle opere da sanare:

Il proprietario del bene immobile per sanare l'abuso dovrà depositare presso il Comune di Paduli progetto per "Permesso di costruire in sanatoria" versando le somme dovute a titolo di sanzione.

Il proprietario del bene immobile per sanare l'abuso dovrà depositare presso il Genio civile di Benevento, "Progetto in sanatoria" per autorizzazione sismica allegando la Relazione geologica, provini sui materiali da costruzione presenti nell'edificio, calcolo della struttura per la verifica sismica, Relazione di collaudo, e le somme dovute a titolo di sanzione.

Da informazioni acquisite presso l'U.T.C. del comune di Paduli, per il "Costo di costruzione" la sanzione sarà pari a: mq. 46,50 x 300 € x 5% = 697,50 € x2 secondo quanto stabilisce l'art. 37 del DPR 380/2021 pari a € 1.395,00;

Per gli "Oneri di urbanizzazione" la sanzione sarà pari a: mq. 46.50 x 2.90 h = 134,85 mc. x 2 € = 269,70 € x 2 secondo quanto stabilisce l'art. 37 del DPR 380/2021 = € 539,40;

Inoltre per il deposito del progetto in sanatoria dovranno essere apposte due marche da bollo da 16,00 € cadauno + diritti di segreteria pari a 50,00 €;

Totale € 1.395,00 + € 539,40 + € 32,00 + € 50,00 = € 2.016,40.

A questa somma dovrà essere necessariamente inserito l'onorario per il tecnico abilitato (Ingegnere o Architetto trattandosi di struttura portante in cemento armato) individuato per presenterà il progetto in sanatoria che il sottoscritto ritiene congruo stabilire in € 2.000,00 onnicomprensivo.

I costi necessari per il deposito da presentare presso il Genio Civile di Benevento posso essere determinati in maniera congrua pari a:

€ 1.000,00 onorario per la "Relazione di collaudo statico" per il Collaudatore onnicomprensivo;

€ 1.000,00 onorario per la "Relazione geologica" per il Geologo onnicomprensivo;

€ 2.000,00 onorario per il Progettista del "Calcolo strutturale" comprensivo di tutti gli elaborati necessari onnicomprensivo;

€ 500,00 per le "Prove di laboratorio" sui materiali strutturali presenti nel fabbricato;

€ 300 x 2 = € 600,00 per la misura del contributo per autorizzazione sismica, che per abusi edilizi che vanno da 100 mc. a 1000 mc. è pari a 300,00 €, raddoppiati essendo in sanatoria.

N. 5 marche da bollo da 16,00 € cadauno = € 80,00.

Totale : € 1.000,00 + € 1.000,00 + € 2.000,00 + € 500,00 + € 600,00 + € 80,00 = € 5.180,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	della G.C. n. 59 del 03.09.2020
Zona omogenea:	Zona agricola "B4"
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq./mq.
Rapporto di copertura:	0,25 ST
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.



Volume massimo ammesso:	150 - 180 mc/v
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano una maggiore cubatura del piano primo pari a mq. 46,50 mq.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A

Il fabbricato in questione si compone di due piani, un piano seminterrato ed un piano primo, l'accesso al bene immobile staggito avviene da Via Ignazia (con cui confina su un lato) passando sulla corte della p.lla 1947 del fg. 28 sulla quale il Signor _____ è proprietario in quota di 1/3.

Entrambi i piani del fabbricato internamente sono incompleti, al piano seminterrato esistono solo le tamponature perimetrali parzialmente edificate, e nessun altro tipo di opera edilizia né tanto meno di impiantistica. Diversa la situazione al primo piano che ha accesso tramite una scala esterna in cemento armato sul lato est. Qui per renderlo abitabile mancano il completamento degli impianti termo idraulici, l'impianto elettrico, le pavimentazioni, le porte interne e opere di rifinitura nei bagni e nel locale cucina (V. allegato n. 5) Un ampio terrazzo e balconata (anche questi allo stato grezzo) girano su tre lati del primo piano sul lato nord e sud/est.

L'abitazione si compone di un ampio ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, e tre camere. La superficie utile al piano seminterrato è risultata pari a mq. 137,00 per una altezza di 2.90 mt.

Al primo piano la superficie utile totale (avendo assegnato alla superficie della terrazza e balconata un parametro dello 0.30 della superficie utile interna), pari a mq. 136,20 mq. con altezza di 2.90 mt. (V. allegato n. 6).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 intestato al Signor _____

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: seminterrato e primo piano

L'edificio è stato costruito ad iniziare dal maggio 2009

L'edificio è in fase di completamento

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 mt al piano S1, 2.90 mt. al primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, di cui fuori terra n. uno e di cui seminterrato n. uno.

Stato di manutenzione generale: buono esternamente, internamente in fase di ultimazione.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generale dell'immobile sono discrete, considerato che è in fase di completamento, il piano seminterrato è utilizzato al momento come deposito di materiali vari compresi quelli necessari al completamento della costruzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. condizioni: **buone**

Copertura tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: **buone**



Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: presente condizioni: da normalizzare
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2022, parziale
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	2020, parziale a pavimento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato calcolato misurando la superficie utile netta. Per la superficie esterna, dei balconi e terrazza, è stata assegnato un paramentro pari al 30% della superficie utile netta interna.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

A

1. Deposito

Posto al piano seminterrato con accesso indipendente

Composto da mono locale

Sviluppa una superficie complessiva netta di 137,00 mq.

Destinazione urbanistica: deposito

Valore a corpo: € 34.250,00 €

Note: Il piano seminterrato al momento è solo parzialmente dotato di muratura perimetrale, è completamente privo di qualsiasi rifinitura e impianti vari, ha accesso dal lato sud del fabbricato.

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

I criteri di stima applicati sono quelli riportati presso l'Agenzia delle entrate di Benevento (sezione OMI) considerando che i lavori sono in corso d'opera.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Paduli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona.



8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricato in corso di costruzione [F/3] con deposito sottostante.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario/mq.</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	136,20 mq.	650,00 €/mq.	88.530,00 €
Valore corpo			88.530,00 €
Valore Accessori			34.250,00 €
Valore complessivo intero			122.780,00 €
Valore complessivo diritto e quota			122.780,00 €

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [F/3] al primo piano con deposito sottostante al piano S1	136,20 mq.	€ 88.530,00	€ 88.530,00
		137,00 mq.	€ 34.250,00	€ 34.250,00

Totale: € 122.780,00**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica al Comune di Paduli +
spese tecniche di regolarizzazione calcolo strutturale al Genio Civile di
Benevento :

€ 6.000,00

Oneri e sanzioni da versare al Comune di Paduli e al Genio civile di Be-
nevento:

€ 3.196,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 113.580,00

Data generazione:
Marzo 2024

L'Esperto alla stima
arch. **Ciro Romeo**

