

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**
-Creditore Procedente -
contro:

Debitori eseguiti

N° Gen. Rep. 170/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa SERENA BERRUTI
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr. Pasquale Manni



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Fig.35 p.lle 643 subb.1 e 2

Esperto alla stima: Ing. Francesco Romano
Codice fiscale: RMNFNC63S14Z112I
Studio in: 44 - 82034 san lorenzo maggiore
Telefono: 3475711555
Email: m.tretola@edicomsrl.it
Pec: francesco.romano3@ingpec.eu



Necessaria premessa

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Romano, con studio in S. Lorenzo Maggiore alla Via Pezillo n.42, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedura indicata in epigrafe, comunica che in ossequio a quanto disposto dalla S.V. dr.ssa S. Berruti giudice dell'esecuzione, in data 20.02.2019, ha effettuato gli accertamenti dei beni oggetto della procedura: in sito e presso i pubblici Uffici, Catasto e UTC di S. Agata de' Goti.

Preliminarmente, all'uopo il sottoscritto ha prodotto n.2 istanze al GE presso il Tribunale Ordinario di Benevento in data 13.04.2019 e in data 24/07/2019.

Con l'incarico conferito si chiede di stimare i seguenti immobili pignorati:

fg.35 p.lla 643 sub.1 (alloggio) e sub.2 (fabbricato in corso di costruzione) entrambi adiacenti e situati nel Comune di S. Agata de' Goti (BN), alla Fraz. Bagnoli. Va evidenziato che al Catasto Terreni la predetta p.lla 643 risulta inficiata da gravi difformità nella sagoma esterna in pianta; perciò entrambi i subb.1 e 2 non sono conformi né alla mappa e né alla planimetria catastale; ed anche la suddivisione interna, per destinazione dei vani del tutto difforme a quanto riportato in Catasto dei Fabbricati.

E pertanto ha richiesto chiarimenti al sig. GE:

Alla S.V. di voler autorizzare, in ossequio all'incarico conferito, la variazione catastale per gli immobili ubicati in S. Agata de' Goti fg.35 p.lla 643 subb.1-2 alla Fraz. Bagnoli consistente nelle seguenti operazioni:

- 1) Variazione catastale con redazione del tipo mappale in conformità della sagoma del fabbricato così come esistente in sito;
- 2) Variazione della planimetria fg.35 p.lla **643 sub.1 (immobile residenziale) e 643 sub.2 (deposito)** nella nuova configurazione, consistente nella preparazione delle planimetrie di entrambi i subalterni;

Il sottoscritto indica alla S.V. che il compenso per le operazioni catastali di rilievo PREGEO per la variazione della sagoma del fabbricato nella mappa catastale, in **€.600,00** oltre spese vive **€.253,00** tributi per richiesta estratto di mappa (€.44,00) e presentazione (€.159,00) notifica al Comune di Sant'Agata (€.50,00).

Per la variazione delle planimetrie di entrambi i subalterni 643 subb.1 e 2, relativo all'onorario possono rientrare in **€.600,00** oltre spese vive **€.100,00** (pagamento all'Agenzia delle Entrate della presentazione DOCFA).

In toto €.(600,00+253,00+600,00+100,00) = **€.1.553,00**

per le stesse chiede la relativa autorizzazione.



- 3) Chiede altresì, di poter stimare le spese per il progetto dei lavori in sanatoria, inerente sia gli oneri comunali e sia le spese tecniche per la redazione della documentazione tecnico amministrativa e progettuale ai fini di ottenere l'agibilità degli immobili, oltre alle spesa per le sanzioni, come innanzi determinato.

Si riporta in allegato la richiesta del 13.04.2019 con i relativi allegati prodotti, che sono tra l'altro già riportati agli atti del tribunale al fascicolo 170/2017.

A seguito dell'invio in Tribunale la dr.ssa Berruti ha richiesto:

Il Giudice dell'esecuzione

Letta l'istanza depositata dallo stimatore, dispone che lo stesso proceda prima di tutto a verificare, tenuto conto di quanto disposto dalla legge e sentiti gli enti locali e la soprintendenza indicata, se gli abusi indicati nella relazione risultano sanabili, relazionando separatamente per ciascuno degli immobili pignorati; solo in caso positivo, dovrà procedere agli accatastamenti e alla quantificazione dei costi per la sanatoria dell'abuso. Si comunichi allo stimatore. Benevento, 29/05/2019

Ad evasione dell'incarico il sottoscritto, in data 24/07/2019 rassegnava le seguenti conclusioni:

Alla S.V. di voler autorizzare, in ossequio all'incarico conferito, la variazione catastale per gli immobili ubicati in S. Agata de' Goti fg.35 p.lla **643 subb.1-2** alla Fraz. Bagnoli consistente nelle seguenti operazioni:

- 1) Variazione catastale con redazione del tipo mappale, per riportare la conformità della sagoma del fabbricato così come esistente in sito, **-corretto inserimento in mappa della sagoma del fabbricato e del porticato-**;
- 2) Variazione della planimetria fg.35 p.lla **643 sub.1 (immobile residenziale) inserimento del porticato e del deposito a piano terzo del fabbricato e porzione della p.lla 643 sub.2 (deposito -stalla-)**- nella nuova configurazione, consistente nella preparazione di un'unica planimetria con la creazione di un subalterno per le parti da indicare in demolizione.

Il sottoscritto indica alla S.V., come già riportato nella precedente istanza, che il compenso per le operazioni catastali di rilievo **PREGEO** per la variazione della sagoma del fabbricato nella mappa catastale, in **€.600,00** oltre spese vive **€.253,00** tributi per richiesta estratto di mappa (€.44,00) e presentazione (€.159,00) notifica al Comune di Sant'Agata (€.50,00). Per la variazione delle planimetrie di entrambi i subalterni 643 subb.1 e 2, relativo all'onorario possono rientrare in **€.600,00** oltre spese vive **€.100,00** (pagamento all'Agenzia delle Entrate della presentazione DOCFA). In toto $€.(600,00+253,00+600,00+100,00) = €.1.553,00$ per le stesse chiede la relativa autorizzazione.

- 3) Chiede altresì, di poter stimare le spese per il progetto dei lavori in sanatoria, inerente sia gli oneri comunali e sia le spese tecniche per la redazione della documentazione tecni-



co amministrativa e progettuale ai fini di ottenere l'agibilità degli immobili, oltre alle spese per le sanzioni urbanistiche e ambientali, come innanzi argomentato.

Successivamente in data 10.01.2020 il Giudice dell'esecuzione ha demandato il sottoscritto di rispondere al seguente incarico:

Letta la relazione dello stimatore, dispone che lo stesso non proceda alla variazione catastale, indichi nella relazione di stima che la stessa è necessaria e quantifichi i relativi costi, insieme ai costi per la sanatoria degli abusi sanabili e ai costi per la demolizione degli abusi insanabili, nella relazione di stima, detraendoli dal prezzo di vendita;

dispone che nella relazione di stima lo stimatore descriva specificamente quali sono gli abusi sanabili e quali sono quelli insanabili, per i quali l'aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione;

dispone la trasmissione di copia della relazione dello stimatore del 24 luglio 2019 e del 13 aprile 2019 alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Benevento, per la verifica di eventuali abusi edilizi ed urbanistici;

differisce

al 15 giugno 2020 ore 9.45 la già fissata udienza.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti indicati e la comunicazione alle parti e allo stimatore.

Benevento, 10/01/2020

Il sottoscritto in ossequio all'incarico ricevuto fa presente che le spese per il censimento dell'immobile è pari a: **€.1.553,00** (vedi istanza del 24/07/2019).

In relazione alla pratica edilizio urbanistica ovvero al Permesso a Costruire in sanatoria –presso il comune di S. Agata dé Goti- e all'Autorizzazione Paesaggistica –presso la soprintendenza di Caserta-, oltre all'Autorizzazione Sismica del Genio Civile, si rileva che secondo le normativa vigente possono essere investite il porticato e il sottotetto del fabbricato.

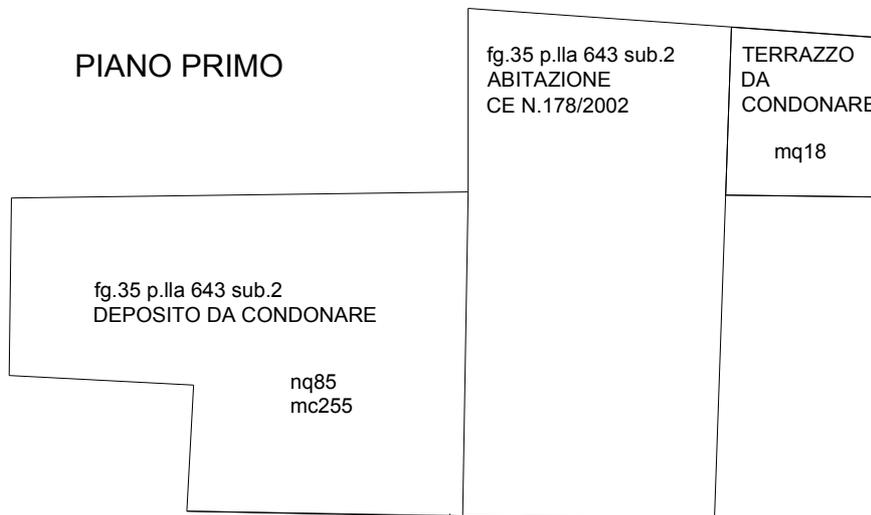
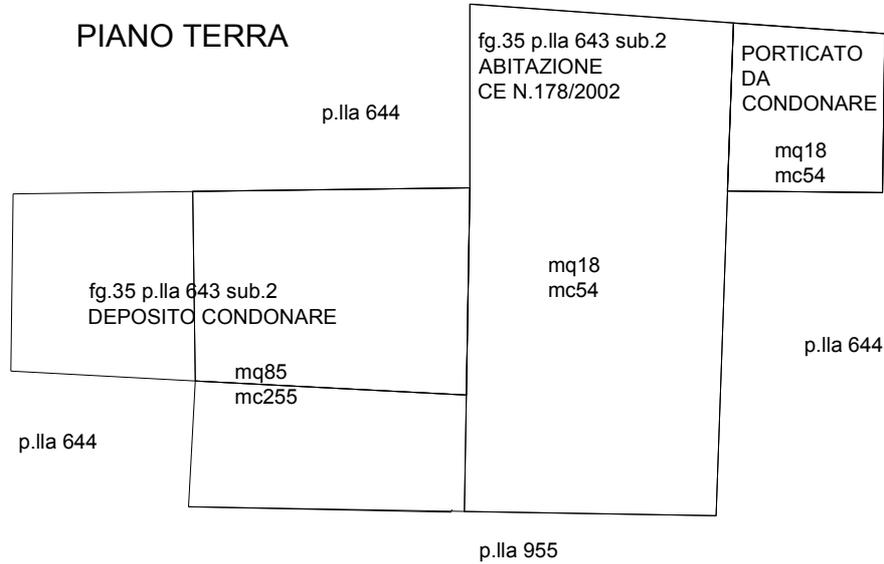
Mentre, il piano terra e piano primo della costruzione 643 sub.2 ancora a deposito va demolito.

Si riporta in pianta gli immobili legalmente realizzati, le porzioni oggetto di sanatoria



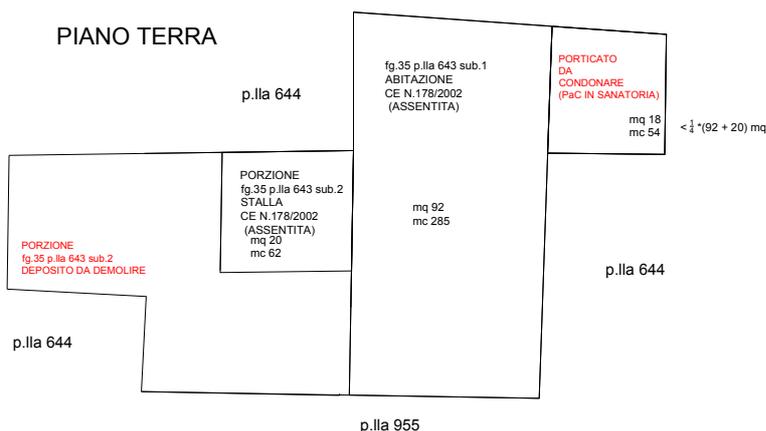
e le porzioni che vanno demolite, si rappresenta l'immobile nella sua interezza con le parti assoggettate a (condono ammissibile o non ammissibile):

COMUNE DI SANT'AGATA DE' GOTI
PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI



A seguito di approfondite indagini presso il Comune di S. Agata de' Goti (geom. G. Perna) e presso la Soprintendenza di Caserta, sono state analizzate le opere edilizie presenti in sito e la concreta possibilità di poter conseguire la sanatoria. Per tale motivo si riporta il progetto di sistemazione futura con le parti della costruzione ammissibile a conseguire il Permesso a Costruire in sanatoria e quelle da portare in demolizione.





PROGETTO DI SISTEMAZIONE FUTURA



PROGETTO DI SISTEMAZIONE FUTURA

PIANO SOTTETTO



Orbene la spesa per conseguire il Permesso a Costruire del progetto in sanatoria e l’Autorizzazione Paesaggistica, compreso le parti da ridurre, perché non assentibili (perciò porzioni di fabbricato da demolire), deriva da una stima inerente l’attività professionale ed è pari a **€.10.000,00** (comprende anche l’agibilità del fabbricato).

A detti importi vanno sommate le spese per le sanzioni e il pagamento degli oneri di



costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) che ammontano ad **€.6.000,00.**

Infine, va presentato il progetto in sanatoria per ottenere l'Autorizzazione sismica che assume un costo relativo sia alle competenze professionali per la progettazione statica, per la redazione del progetto geologico e geotecnico e infine per il collaudo statico, oltre agli oneri da corrispondere al Genio Civile per la presentazione del progetto e ottenere la predetta l'Autorizzazione sismica. Le spese in complessivo ammontano ad **€.6.000,00.**

Va altresì redatto il progetto per la demolizione delle parti abusive del fabbricato e la spesa da conferire ad un'impresa per l'effettuazione dei lavori oltre agli oneri di discarica e la direzione dei lavori.

Il sottoscritto fa presente che si tratta di demolire una porzione di fabbricato di circa $450 \text{ m}^3 = (255+255-62)$ su due piani (parzialmente il piano terra e completamente il piano primo dell'immobile 643 sub.2-vedi grafico-).

La spesa per demolire detta porzione di fabbricato abusivamente realizzata è pari a **€.15.000,00** (oneri di demolizione vpp circa 25,00€/m³, trasporto in discarica e oneri di discarica 10,00€/m³). Detta somma comprende la spesa da corrispondere ad un'impresa edile per la demolizione del fabbricato, la spesa per il trasporto in discarica e la somma da corrispondere al gestore della discarica.

In conclusione la spesa per il ripristino del fabbricato alla legalità è pari a:

€.1.553,00 (Variazione catastale)

€.10.000,00 (redazione progetto in sanatoria per conformità edilizio urbanistica)

€.6.000,00 (oneri urbanizzazione e costo di costruzione)

€.6.000,00 (redazione progetto in sanatoria per Autorizzazione Sismica)

€.15.000,00 (spesa per demolizione parti non condonabili)

€.38.553,00 (spesa totale)

Sulla base di tale premessa viene redatta la presente consulenza tecnica estimativa che riporta solamente le parti della costruzione già assentite e assentibili in futuro.



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Fraz. Bagnoli snc - Bagnoli - Sant'agata De' Goti (BN) - 82030**Lotto:** 001**Corpo A****Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]Gli immobili **Dati Catastali:**

1) Appartamento alla FRAZIONE BAGNOLI SNC riportato nel C.F. di SANT'AGATA DE' GOTI al F1.35 p.lla 643 sub. 1, ctg. A/2, classe 4, piano T-1°, vani 5,5, r.c. Euro 355,06, originato dall'immobile riportato al F1.35 p.lla 643 graffato; alla p.lla 644 giusta variazione del 07/09/2010 protocollo nr.BNO215008 per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, a sua volta costituito il 10/07/2002 con protocollo nr.150676;

2) Unità in corso di costruzione alla FRAZIONE BAGNOLI, SNC riportata nel C.F. di SANT'AGATA DE' GOTI al F1.35 p.lla 643 sub. 2, ctg. F/3, piano T-1°, originato dall'immobile riportato al F1.35 p.lla 643 graffato alla p.lla 644 giusta variazione del 07/09/2010 protocollo nr.BNO215008 per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, a sua volta costituito il 10/07/2002 con protocollo nr.150676;

Il fabbricato di cui costituiscono porzione gli immobili in oggetto è stato edificato sul terreno riportato al Fl.35 p.la 140

risultano di proprietà di

per la quota di 1/2 di usufrutto e d

per la quota di 1/2 di usufrutto e la

quota di 1/1 Nuda Proprietà a loro pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

* atto di donazione accettata per notar CAPONE MARINA del 18/06/2005, rep. 74121, trascritto presso la Conservatoria di Benevento addì 12/07/2005 ai nn.11160/6531 con il quale riceve in donazione da

la quota di

1/1 Nuda Proprietà dell'immobile riportato al catasto Fabbricati al F1.35 p.lla 643 graffato al F1.35 p.lla 644; Con il decesso del signor avvenuto in data 12/05/2014

l'usufrutto a lui spettante si è riunito in favore d

- al suindicato l'immobile riportato al catasto Terreni al F1.35 p.lla

140 è pervenuto per donazione. da , in virtù

di atto di donazione accettata per notar MILANO DOMENICO del 04/01/1971, trascritto presso la Conservatoria di Benevento addì 03/02/1971 ai nn.1457/1385, e successiva convenzione matrimoniale di comunione convenzionale per notar CAPONE MARINA del 18/06/2005, rep.

74121, trascritto presso la Conservatoria di Benevento addì 12/07/2005 ai nn.11156/6527 con il quale per convenzione matrimoniale di co-

munione convenzionale la quota di 1/2 di Piena Proprietà.

2. Stato di possesso**Bene:** Fraz. Bagnoli snc - Bagnoli - Sant'agata De' Goti (BN) - 82030**Lotto:** 001**Corpo:** A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Fraz. Bagnoli snc - Bagnoli - Sant'agata De' Goti (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Fraz. Bagnoli snc - Bagnoli - Sant'agata De' Goti (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro

5. Comproprietari

Beni: Fraz. Bagnoli snc - Bagnoli - Sant'agata De' Goti (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: Fraz. Bagnoli snc - Bagnoli - Sant'agata De' Goti (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Fraz. Bagnoli snc - Bagnoli - Sant'agata De' Goti (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Fraz. Bagnoli snc - Bagnoli - Sant'agata De' Goti (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: €.133.051,00



Beni in **Sant'agata De' Goti (BN)**
Località/Frazione **Bagnoli**
Fraz. Bagnoli 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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Bagnoli, Fraz. Bagnoli snc

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

unità immobiliari ubicate a piano terra e primo. ENTRAMBE LE UNITÀ IMMOBILIARI RISULTANO INTERCONNESSE TALI DA FORMARE UN UNICO IMMOBILE.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: verde della zona agricola.

Attrazioni storiche: centro storico di Sant'Agata (a circa 5 Km) .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole: (vedi relazione notarile)**

Comune di SANT'AGATA DE' GOTI (BN): =

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Benevento il 08/08/2017 ai nn.7794/6303 emesso dal Tribunale di BENEVENTO** e notificato il 05/07/2017 contro il



a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto;

– **Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Benevento il 25/06/2009 ai nn.8730/1630 derivante da ipoteca legale del 22/06/2009 per EURO 24.125,46 a garanzia di un debito di EURO 12.062,73** contro

favore EQUITALIA POLIS SPA con sede in NAPOLI, elettivamente domiciliata in Benevento al Corso Garibaldi nr.236, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati al F1.35 p.11a 643 graffato al F1.35 p.11a 644;

– **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Benevento il 15/01/2008 ai nn.616/53 atto notarile pubblico per notar SANGIUOLO VITO ANTONIO (BENEVENTO) del 14/01/2008,**

– **rep.57345/18926, per EURO 165.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 82.500,00** contro

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati al F1.35 p.11a 643 graffato al F1.35 p.11a 644.

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: presente **CLASSE ENERGETICA B**

Indice di prestazione energetica: EPgl, nren 94 kWh/m²

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: In forza di atto di assegnazione (successione mortis causa) .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 178 in data 17/07/2002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)

Oggetto: costruzione esistente



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: porticato esterno non presenta la relativa Autorizzazione Edilizia comunale e l'Autorizzazione della Soprintendenza di Caserta Il sottotetto esistente al momento della presentazione del progetto in sanatoria ex art.39 L.47/85 non risulta riportato in Catasto dei Fabbricati Porzione del fabbricato 643/sub.2 a PT e P1, non è stata richiesta la relativa autorizzazione comunale e successive incombenze-

Regolarizzabili mediante: **richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria e demolizione.**

Descrizione delle opere da sanare: porticato esterno non presenta la relativa autorizzazione edilizia comunale e l'autorizzazione della Soprintendenza di Caserta (sanabile) Il sottotetto esistente al momento della presentazione del progetto in sanatoria ex art.39 L.47/85 non risulta riportato in catasto dei Fabbricati (sanabile) Porzione del fabbricato 643/sub.2 a PT e P1, non è stata richiesta la relativa autorizzazione comunale (non sanabile per effetto del vincolo Paesaggistico)

porticato esterno non presenta la relativa autorizzazione edilizia comunale e l'autorizzazione della Soprintendenza di Caserta (sanabile):

Il sottotetto esistente al momento della presentazione del progetto in sanatoria ex art.29 L.47/85 non risulta riportato in catasto dei Fabbricati (sanabile):

Porzione del fabbricato 643/sub.2 a PT e P1, non è stata richiesta la relativa autorizzazione comunale (non sanabile):

Oneri Totali: **€ 38.553,00 (vedi prospetto riportato in premessa)**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	APPROVATO IN FORZA DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROV.LE DI BN N.13399 DEL 24.05.1994
Zona omogenea:	AGRICOLA E8
Norme tecniche di attuazione:	IL RESPONSABILE DELL'UTC CERTIFICA che a norma del vigente piano regolatore generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale numero 13399 del 24 05 1994 l'area di sedime in cui è ubicato il fabbricato in Catasto foglio 35 particella 643 Ricade in zona Agricola semplice zona E8 con le seguenti prescrizioni densità edilizia fondiaria ad uso abitativo metri cubi/ metro quadrati 0,03 densità per annessi agricoli metri cubi/metri quadrati 0,05 densità per la agriturismo metri cubi / metri quadrati 0,05 distanza dai confini 5 metri distanza tra fabbricati 10 metri altezza massima m lineari 10 numero di piani me-



	tri lineari 7,50 numero di Piani: piano terra + 1 distanza dalle strade come da nuovo codice della strada minimo lotto metri quadrati 5000 solo in- terventi per l'installazione e trasformazione dei prodotti agricoli destinazione residenza agrituristi- ca residenze agricole annesso agricolo laboratorio artigiani attrezzature sportive private in pubblico e laboratorio depositi sussidiario attività commer- ciali è consentito l'accorpamento di Lotti di terre- no non contigue per necessità abitative dell'im- prenditore agricolo a titolo principale Ilaria di sedi- li in cui è ubicato il fabbricato ricade in zona rua zona di restauro esistito ambientale e di recupero urbanistico edilizio regolato dall'articolo 18 norme di attuazione senza il piano paesistico territoriale approvato con DM 30 settembre 1996 (vedi certi- ficato allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03
Altezza massima ammessa:	7.50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difatti il PRG vigente nel Comune di S. Agata de' Goti, riporta nelle zone E8, dove ricade l'immobile in oggetto, presenta i seguenti indici urbanistici: Densità urbanistica fondiaria per fabbricati ad uso abitativo 0.03 m³/m² Densità urbanistica fondiaria per fabbricati per annessi agricoli 0.05 m³/m² Omississ Dalle misurazione effettuate dal sottoscritto è risultato che la sagoma in pianta dell'immobile p.lla 643 sub.2 misura 85 m² e l'altezza dello stesso è di mt.6: Vol.pert= 85 m²* mt.6= 510 m³ mentre il porticato, antistante l'immobile p.lla 643 sub.1, misura 17 m² e l'altezza dello stesso è di mt.3. Vol.port= 17 m²* mt.3= 51 m³ In totale si hanno 561 m³ da condonare. A questo punto vanno computati i volumi preesistenti che se ammissibili, sono imputabili ai capannoni in lamiera preesistenti in sito (vedi foto allegate al Condono Edilizio –utilizzati negli anni '70 per l'essiccazione del tabacco-) e alla capacità edificatoria del terreno agricolo fg.35 p.lle 682 e 942 di circa 24 are (vedi visura allegata) anche in testa agli eseguiti. In ogni caso ai sensi dell'allegato punto 1.8 della L.R. 14/82, può essere effettuato un atto di asservimento fino a 500 mc, di un fondo agricolo fino al soddisfacimento della verifica dell'indice urbanistico. Al contempo per le stesse opere edilizie va presentato allo sportello unico per l'edilizia del Comune di S. Agata de' Goti, il progetto dei lavori in sanatoria della pratica edilizia per l'ottenimento del Permesso a Costruire in sanatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedi istanze presentate al Ge in data luglio e in data novembre

Regularizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria Previo parere della Soprintendenza di Caserta

Descrizione delle opere da sanare: Porticato esterno sottotettoporticato esterno : sottotetto : Spese di sanatoria presunte: **(vedi prospetto presentato in premessa)**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Entrambi i subalterni difatti formano un'unica unità immobiliare ubicata in . S. Agata de' Goti alla fraz. Ba-



Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fg.35 p.IIa 643 sub.1 ABITAZIONE PT CE N.178/2002 (ASSENTITA)	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
PORZIONE fg.35 p.IIa 643 sub.2 STALLA CE N.178/2002 (ASSENTITA)	sup lorda di pavimento	20,00	0,60	12,00
fg.35 p.IIa 643 sub.1 ABITAZIONE P1 CE N.178/2002 (ASSENTITA)	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
PORTICATO DA CON- DONARE (PaC IN SA- NATORIA)	sup lorda di pavimento	18,00	0,60	10,80
DEPOSITO IN SOTTO- TETTO (ASSENTITO) NON ACCATASTATO	sup lorda di pavimento	92,00	0,50	46,00
		332,00		252,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio (vedi allegato)

Periodo: 2015

Zona: S. Agata dé Goti zona agricola

Tipo di destinazione: Residenziale (villette)

Tipologia: abitativo

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;
Uffici del Registro di BN (Agenzia delle Entrate) ;

Ufficio tecnico di SANT'AGATA DE GOTI, RESPONSABILE geom. Giuseppe Perna ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PREZZI DI MERCATO PRATICATI IN ZONA (Hinterland Valle Caudina);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: valori agenzie immobiliari e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio per abitazioni similari € .800,00 m²;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI ED ESPERIENZA PROFESSIONALE .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 208.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg.35 p.IIa 643 sub.1 ABITAZIONE PT CE N.178/2002 (ASSENTI- TA)	92,00	€ 800,00	€ 73.600,00
PORZIONE fg.35 p.IIa 643 sub.2 STALLA CE N.178/2002 (ASSENTI- TA)	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
fg.35 p.IIa 643 sub.1 ABITAZIONE P1 CE	92,00	€ 800,00	€ 73.600,00



N.178/2002 (ASSENTI-TA)			
PORTICATO DA CON-DONARE (PaC IN SANATORIA)	10,80	€ 800,00	€ 8.640,00
DEPOSITO IN SOTTO-TETTO (ASSENTITO) NON ACCATASTATO	46,00	€ 800,00	€ 36.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 202.240,00
Valore corpo			€ 202.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 202.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	252,80	€ 202.240,00	€ 0,00

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%)	€ 30.336,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 38.553,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 133.051,00
---	---------------------

133051

Data generazione:

22-10-2020

Allegati

- 1) **Nomina del GE dr.ssa S. Berruti in data 20.02.2019 con ritiro della produzione agli atti del Tribunale e successivi incarichi conferiti in data 29.05.2019 e 10.1.2020;**
- 2) Integrazione preliminare alla Consulenza tecnica per difformità dello stato dei luoghi in data 13.04.2019 e 24.07.2019;
- 3) foto dello stato dei luoghi con didascalia fotografica;
- 4) attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile oggetto della presente procedura S. Agata dé Goti fg.35 p.lla 643 subb.1 e 2 ;
- 5) documentazione tecnico amministrativa L.E.14/1978 e P.a.C. 2002 in sanatoria e tavole progettuali;
- 6) valori OMi S. Agata dé Goti zona agricola ;
- 7) specifica competenze professionali;

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Romano

