

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **156/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

Custode Giudiziario: **Mauro Regardi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada provinciale Cautano - Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 7, particella 370, indirizzo Via Provinciale Cautano-Frasso, piano T-1, comune Cautano, categoria A/2, classe 3, consistenza 12.5 vani, superficie 297, rendita € 774.69

2. Stato di possesso

Bene: Strada provinciale Cautano - Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada provinciale Cautano - Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada provinciale Cautano - Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Isp Obg s.r.l., SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A., SESTRI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Strada provinciale Cautano - Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Bene: Strada provinciale Cautano - Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada provinciale Cautano - Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada provinciale Cautano - Frasso - Cautano (BN) - 82030

Lotto: 001

Prezzo da libero in c.t.: € 157.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Cautano (BN)**
Località/Frazione
Strada provinciale Cautano - Frasso

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 civile [A2] sito in Strada provinciale Cautano - Frasso

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Cautano - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

██████████ - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; ██████████, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 7, particella 370, indirizzo Via Provinciale Cautano-Frasso, piano T-1, comune Cautano, categoria A/2, classe 3, consistenza 12.5 vani, superficie 297, rendita € 774.69

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti in comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano al piano terra del fabbricato delle porte variate in finestre.

Regolarizzabili mediante: Redazione di nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: variazione di porte in finestre

Aggiornamento planimetria catastale: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in esame è di forma regolare con superficie catastale di 162 mq su cui insiste un fabbricato privo di corte, destinato a residenza. Esso è situato in periferia Sud-Ovest del Comune di Cautano, in contrada Maione, distante dal centro circa 5 - 6 km. La zona è dotata di urbanizzazione primaria (strade, pubblica illuminazione, fognature, rete idrica ecc.) mentre è carente delle urbanizzazioni secondarie (quali scuole, chiese, mercato, centro sociale, impianti sportivi, aree a verde)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Taburno - Camposauro

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea Km 3,5, aeroporto di Capodichino Km 60, Stazione FS di Benevento Km 14

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Dai sopralluoghi eseguiti si è accertato che l'immobile de quo è disabitato e che le chiavi dello stesso sono in possesso del custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di NOTAR Claudio Cusani in data 14/03/2007 ai nn. 39670; Iscritto/trascritto a Benevento in data 25/06/2008 ai nn. 7533/1022; Importo ipoteca: € 140.000; Importo capitale: € 70.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SESTRI S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: a garanzia di mutuo; A rogito di Sestri S.p.A. in data 12/04/2007 ai nn. 104778/17; Importo ipoteca: € 23.820,12; Importo capitale: € 11.910,06.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Isp Obg s.r.l. contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Benevento in data 04/07/2016 ai nn. 2900 iscritto/trascritto a Benevento in data 05/08/2016 ai nn. 8280/6734.

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: Non ci sono parti condominiali

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: G

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica. Lo scrivente ha provveduto ad eseguire la verifica della prestazione energetica dell'immobile risul-

tando con indice pari a "G".

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

Avvertenze ulteriori: Da informazioni assunte pare che non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 15/02/1998** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notar Mario Iannella, in data 08/08/1975, ai nn. ; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 22/08/1975, ai nn. 5868/5331.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni dal 16/02/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Cusani Claudio, in data 16/02/1998, ai nn. 15575; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, in data 24/02/1998, ai nn. 1722/1520.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 208 del 22.04.1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per uso albergo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 22/04/1975 al n. di prot. 208

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come già detto in precedenza l'immobile è stato realizzato in difformità al titolo abilitativo edilizio rilasciato. Le difformità riscontrate consistono in: 1) Diversa sagoma del fabbricato, con lieve variazione di superficie e volumetria; 2) Modifica dei prospetti; 3) Diversa distribuzione interna; 4) Riduzione della superficie dei balconi al piano primo; 5) Riduzione dell'altezza interna.

Regularizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria, a condizione che il pignoramento venga esteso anche ai fondi contigui di proprietà degli esecutati, poiché allo stato non sono rispettati i parametri urbanistici.

Descrizione delle opere da sanare: Idem a come descritto nella conformità urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si ripete l'immobile pignorato p.la 370 del fg. 7 di Cautano, coincide con l'area di sedime del fabbricato e quindi è privo di terreno pertinenziale,

pertanto la sanatoria è possibile solamente se il pignoramento sia esteso anche alle particelle contigue di proprietà degli esecutati, per consentire il rispetto dei parametri urbanistici.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E3 agricola semplice di conservazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per l'abitazione; 0,10 mc/mq per annessi agricoli; 0,05 aggiuntivo per agriturismo
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Volume massimo ammesso:	mc 500 per abitazione con asservimento

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche effettuate presso l'UTC del Comune di Cautano e dalla L.E. n. 208 del 22.04.1975 rinvenuta si è accertato che l'immobile è in totale difformità al titolo abilitativo edilizio rilasciato. Le difformità consistono essenzialmente in:

- diversa sagoma del fabbricato, senza incremento significativo di superficie e volume;
- la superficie dei balconi al piano primo è in riduzione rispetto a quella autorizzata;
- modifica dei prospetti;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- il piano terra è stato suddiviso in due unità abitative;
- l'altezza interna da m 3,00 è stata ridotta a m 2,90;
- le pareti portanti a piano terra sono state realizzate di spessore 0,45 m anziché di 0,55;
- mancano le pareti portanti in direzione parallela al prospetto principale (necessita di verifica sismica e deposito al Genio Civile).

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Si evidenzia a riguardo che la sanatoria è possibile a condizione che il creditore precedente estende il pignoramento anche alle particelle contigue di proprietà degli esecutati, in quanto l'immobile pignorato coincide con l'area di sedime e pertanto non sono soddisfatti i parametri urbanistici per la zona agricola dove ricade l'immobile. Oneri sanatoria e spese tecniche circa: € 20.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 20.000,00**

Note:

L'immobile in questione ricade anche in zona CIP del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno nonché in zona B del Parco Regionale del Taburno Camposauro.

Pertanto ai fini della sanatoria, essendo l'immobile ricadente in zona vincolata dal punto di vista paesaggistico è indispensabile richiedere pure il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

L'art. 167, comma 4, d.lg. 22 gennaio 2004, n. 42, non consente il rilascio dell'autorizzazione paesaggisti-

ca a sanatoria quando il manufatto realizzato in assenza di valutazione di compatibilità abbia determinato la creazione o l'aumento di superfici utili o di volumi. Ove le opere risultino diverse da quelle sanabili e indicate nell'art. 167 del Codice dei Beni Culturali, le competenti autorità non possono che emanare un atto dal contenuto vincolato e cioè esprimersi nel senso della reiezione dell'istanza di sanatoria, con l'unica eccezione a tale rigida prescrizione per il caso in cui i lavori, pur se realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Manca il certificato di agibilità o abitabilità dell'immobile come attestato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune con prot. n. 1791 del 04.06.2018.

Note generali sulla conformità: Dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 1791 del 04.06.2018, rilasciato dal Responsabile dell'Area del Comune di Cautano si evince ancora che l'immobile di cui ricade in Zona CIP del Piano Territoriale del Massiccio del Taburno ed in più ricade in Zona "B" del Parco Regionale del Taburno - Camposauro.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione realizzato nella metà degli anni settanta (come si osserva dalla visura catastale), disabitato oramai da diversi anni e in precarie condizioni di manutenzione e conservazione. Esso è composto di un piano terra, primo e sottotetto a pianta rettangolare di dimensioni max. m 13,14 x 12,10 con struttura in muratura di tufo, copertura a due falde inclinate ricoperta con tegole in argilla tipo marsigliesi. E' posto su di un lotto di superficie catastale mq 162, coincidente all'area di sedime del fabbricato stesso, privo di corte pertinenziale. La giacitura del lotto è acclive. L'accesso avviene dalla strada Provinciale Cautano - Frasso attraverso una strada con fondo in cemento insistente sulla p.lla n. 369 del fg. 7, anch'essa di proprietà degli esecutati, ma non interessata dalla procedura esecutiva in esame. In sostanza l'immobile pignorato non ha l'accesso diretto alla strada, ma deve godere della servitù di passaggio su fondi contigui di proprietà degli esecutati. Il fabbricato è parzialmente intonacato all'esterno, mentre internamente è intonacato e tinteggiato. L'intero immobile si compone di quattro mini appartamenti, due per ogni piano, con ingresso posto sul prospetto Sud. Il piano terra si compone : ingresso - disimpegno, scala centrale a due rampe parallele più i due mini appartamenti collocati uno a destra e l'altro a sinistra rispetto al disimpegno. Ogni mini appartamento è dotato di: disimpegno, cucina, w.c. e due camere, come si evince dal rilievo planimetrico allegato. Il piano primo è dotato di balconata lungo l'intero prospetto principale. Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico, TV, idrico e scarico con pozzo a tenuta insistente su particelle contigue, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, come si evince dal rilievo fotografico. Attualmente le utenze risultano disattivate. Gli impianti non sono a norma. Si notano al piano terra macchie di umidità di risalita sulle pareti e macchie d'infiltrazioni d'acqua sul soffitto del piano primo, nonché materiali e rifiuti vari negli ambienti. Gli infissi esterni sono con avvolgibili in ferro a piano terra e in pvc al piano primo e finestre in legno tipo Douglas all'interno, mentre le porte interne sono in legno tamburate. Il portone d'ingresso è in legno con sopra luce. L'intero immobile si presenta in precarie condizioni di manutenzione si osservano infiltrazioni d'acqua piovana nel balcone e nel cornicione con conseguente ossidazione delle armature e il distacco del coprifermo delle strutture in c.a.. I pavimenti sono in ceramica con disegni floreali così anche le pareti delle cucine e dei w.c. sono rivestite con mattonelle in ceramica di vari colori, come si evince dal rilievo fotografico. I w.c. sono dotati dei servizi igienici in porcellana colorata. La superficie utile dell'immobile è complessivamente pari a 254,35 mentre la superficie coperta è pari a circa 160 mq, l'altezza interna è di m 2,90.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Cautano - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

██████████ - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **330,05**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: metà degli anni settanta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 per ogni piano

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975 - 1978
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P.T.	sup lorda di pavimento	158,99	1,00	158,99
abitazione P.I.	sup lorda di pavimento	158,99	1,00	158,99
balcone	sup reale netta	12,07	0,25	3,02
		330,05		321,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2017

Zona: Cautano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 990

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

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cautano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 208.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione P.T.	158,99	€ 650,00	€ 103.343,50
abitazione P.I.	158,99	€ 650,00	€ 103.343,50
balcone	3,02	€ 650,00	€ 1.963,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.650,00
Valore corpo			€ 208.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 208.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 208.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	321,00	€ 208.650,00	€ 208.650,00

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%)	€ 31.297,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.400,00
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:	€ 156.952,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" in c.t.:	€ 157.000,00

Data generazione:
08-10-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni

Si allega:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visura storica catastale del NCT di Cautano, fg. 7, p.lla 370;
- 3) Visura storica catastale del NCEU di Cautano, fg. 7, p.lla 370;
- 4) Mappa catastale di Cautano, fg. 7, p.lla 370;
- 5) Planimetria del NCEU di Cautano, fg. 7, p.lla 370;
- 6) Rilievo planimetrico degli immobili, 1/100;
- 7) C.E. n. 208 del 22/4/1975 per la costruzione di un fabbricato ad uso albergo;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 1791 del 04/06/2018 rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica, con l'attestazione dell'assenza del certificato di abitabilità;
- 9) Attestato di Certificazione Energetica (APE) dell'immobile del 14/09/2018, trasmesso in Regione Campania con N. Progressivo APE - **AENGR-314457-08/10/2018 18.21.58.138**;
- 10) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 20).