

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **64/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing Ernesto Faraone
Codice fiscale: FRNRST49M02F636V
Studio in: Via Benevento 137 - Montesarchio
Email: faraone.ernesto@gmail.com
Pec: ernesto.faraone@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Sant'Angelo All'Esca - Via Espansione - Sant'angelo All'esca (AV) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Fabbricato in corso di costruzione cat F/3 piano terra- piano primo-piano secondo e copertura, foglio 5 , particella 847, scala interna , piano S/T-1-2°, comune Sant'Angelo All'Esca , categoria F/3

2. Stato di possesso

Bene: Sant'Angelo All'Esca - Via Espansione - Sant'angelo All'esca (AV) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Sant'Angelo All'Esca - Via Espansione - Sant'angelo All'esca (AV) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Sant'Angelo All'Esca - Via Espansione - Sant'angelo All'esca (AV) - 35040

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: Sant'Angelo All'Esca - Via Espansione - Sant'angelo All'esca (AV) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Sant'Angelo All'Esca - Via Espansione - Sant'angelo All'esca (AV) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Sant'Angelo All'Esca - Via Espansione - Sant'angelo All'esca (AV) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Sant'Angelo All'Esca - Via Espansione - Sant'angelo All'esca (AV) - 35040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 132.124,00

Beni in **Sant'angelo All'esca (AV)**
Località/Frazione **Via Espansione**
Sant'Angelo All'Esca

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Via Espansione , Sant'Angelo All'Esca

Note: Trattasi di un fabbricato in muratura in corso di costruzione destinato ad abitazione unifamiliare .Attualmente è stata interamente realizzata la struttura e la copertura compreso il man-
to di tegole.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:
Separazione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fabbricato in corso di costruzione cat F/3 piano terra- piano primo-piano secondo e copertura, foglio 5 , particella 847, scala interna , piano S/T-1-2°, comune Sant'Angelo All'Esca , categoria F/3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato è stato realizzato sulla particella 69 del foglio 5 del Comune di Sant'Angelo All'Esca. Attualmente esso è stato regolarmente accatastato in corso di costruzione e inserito in mappa e nel catasto fabbricati con la particella 847 fg 5 La intestazione catastale non è aggiornata a nome di |
per millesimi 1000/1000 per mancata voltura dell'atto di assegnazione divisionale A CONTO DI FUTURA DIVISIONE per atto Notaio PESIRI Edgardo di Avellino del 20.20.1998 giusta nota di trascrizione Registro Generale n 16322 e registro particolare n 13493 del 18.11.1998 presentazione n° 53 .Contale atto la proprietà dell'immobile è trasferita interamente proprietario per 1000/1000.

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è riportato al catasto Terreni al Fg 5 part.639 .Esso a seguito dell'accatastamento con redazione del tipo mappale assume la nuova particella 847 sia in mappa che al catasto fabbricati. Il tutto costituisce unica unità immobiliare compreso il terreno che è corte del fabbricato La zona in questione è dal punto di vista urbanistico zona di espansione residenziale " C2"

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Taurasi (AV) .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n 866 del 01.10.1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione Unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/10/1999 al n. di prot.

NOTE: Il fabbricato è stato anche depositato al Genio Civile di Avellino ai sensi della legge Regionale n°9/83 in data 10 Marzo 2000 Deposito sismico n° 50985

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata riscontrata alcuna difformità del fabbricato nel suo stato attuale rispetto a quanto autorizzato . Inoltre sul lotto su cui è stato edificato il fabbricato , senza alcuna connessione con esso, vi è una baracca in legno e lamiera ondulate già per gran parte crollata che va demolita.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Nelle immediate vicinanze del fabbricato è presente una baracca in legno con lamiera ondulate abbandonata e parzialmente crollata . Essa va demolita

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.P. n 269 del 3.7.1984
Zona omogenea:	C2 residenziale di espansione
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:	15.000 mc/ha
Rapporto di copertura:	2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	mt. 9,5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un fabbricato in muratura di blocchi forati in corso di costruzione. Attualmente è stata completamente realizzata la struttura nella sua interezza nonché la copertura che è completa anche del manto di tegole. Esso si compone di un piano terra- seminterrato, un primo ed un secondo piano. Dal punto di vista urbanistico esso è stato autorizzato con licenza Edilizia n° 866 del 01.10.1999 e destinato a Civile Abitazione unifamiliare. Il piano terra-seminterrato è adibito a deposito e garage mentre il primo e secondo piano ad abitazione, come si evince dalla licenza edilizia allegata. Si accede al fabbricato dalla antistante strada Comunale e ai piani superiori mediante una scala interna. La struttura è in ottime condizioni di conservazione. Il progetto è stato depositato al Genio Civile di Avellino in data 4 Aprile 2020. Per esso non è stato ancora depositato il certificato di collaudo statico.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **492,00**

E' posto al piano: piano terra-primo-secondo(unico immobile unifamiliare)

L'edificio è stato costruito nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 9,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

la consistenza dell'immobile in corso di costruzione è costituita dalla somma della superficie lorda del piano terra, piano primo e piano secondo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	492,00	1,00	492,00
		492,00		492,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023

Zona: S.Angelo All'Esca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: fabb. in corso di costruzione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 650

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

La stima del fabbricato in corso di costruzione tiene conto del costo del terreno su cui esso è ubicato e corte dello stesso, degli oneri tecnici di progettazione e direzione lavori, oneri amministrativi e costo di realizzazione della struttura del fabbricato esistente.

Ai fini della stima sono stati utilizzati sia i valori OMI e sia i valori nel libero mercato di compravendita nella zona

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino ;

Ufficio tecnico di Sant'Angelo All'Esca ;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per fabbricati esistenti 650.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	492,00	€ 320,00	€ 157.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.440,00
per redazione collaudo detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
per demolizione baracca detrazione di € 500.00			€ -500,00
Valore corpo			€ 155.440,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	492,00	€ 155.440,00	€ 155.440,00

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%) € 23.316,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: unico lotto

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.124,00

Data generazione:
27-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing Ernesto Faraone