
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **166/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2024 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alcide De Gasperi - Apice (BN) - 82021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: terreno residenziale

, sezione censuaria Apice foglio 32, particella
1464, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1.250 mq., reddito dominicale: € 2,58
€, reddito agrario: € 3,23 € (V. allegato n. 1)

2. Stato di possesso

Bene: Via Alcide De Gasperi - Apice (BN) - 82021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alcide De Gasperi - Apice (BN) - 82021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Callisto Maria Cristina +1

Bene: Via Alcide De Gasperi - Apice (BN) - 82021

Lotto: 001

5. Comproprietari

.

Beni: Via Alcide De Gasperi - Apice (BN) - 82021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alcide De Gasperi - Apice (BN) - 82021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alcide De Gasperi - Apice (BN) - 82021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alcide De Gasperi - Apice (BN) - 82021

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 121.290,00

Beni in **Apice (BN)**
Località/Frazione
Via Alcide De Gasperi

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.

Terreno residenziale sito in Apice (BN) CAP: 82021, Via A. De Gasperi

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Apice, foglio 32,
particella 1464, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1.250 mq., reddito dominicale:
€ 2,58 €, reddito agrario: € 3,23 €

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

Confini: Confina ad ovest con p.lla 1465 e strada comunale, a sud con p.lla 1463, a nord con p.lla 86. (V. allegato n. 1)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono quelle di aver riscontrato sulla particella di terreno struttura in cemento armato pertanto è stato necessario catastalmente dichiarare in mappa il cassone dell'edificazione Pregeo e Docfa. (V. allegato n. 2)

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare essendo una edificazione in corso di costruzione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima, si trova in zona panoramica semicentrale al centro storico del comune di Apice in provincia di Benevento. L'appezzamento di terreno staggito, riportato al fg. 32 p.lla 1464 al momento del sopralluogo è risultato presente sullo stesso ed in corso di costruzione una parziale struttura in cemento armato composta da fondazioni, pilastratura, primo impalcato e ancora pilastratura.

Caratteristiche zona: di espansione di pregio

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il bene oggetto di stima allo stato attuale è un cantiere, anche se da anni versa in stato di abbandonato non presenta particolari criticità, la recinzione di cantiere non è presente su tutti i lati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Misure penali:

Ipoteca giudiziale (V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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: NO

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

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

(V. allegato n. 4).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1891, Permesso di costruire di voltura n. 1974 del 24.09.2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato urbano ad uso abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: (V. allegato n. 5)

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione F/3, per civile abitazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione F/3 per civile abitazione

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 33 del 20.07.2023
Zona omogenea:	"Zona C" - Terziario residenziale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.
Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

(V. allegato n. 6)

Descrizione: di cui al punto A

Il fabbricato in corso di costruzione oggetto di stima, contraddistinto presso il Catasto della provincia di Benevento al fg. 32 p.la 1608, allo stato attuale è costituito solo da parziale struttura in cemento armato con annessa corte.

Esso si compone di piano fondazioni a travi rovesce, pilastratura con altezza netta sotto il primo impalcato pari a 2.40 mt. ed una superficie utile netta pari a 425 mq, primo impalcato intelaiato con travi e pilastri avente superficie utile netta pari a 508 mq, altra pilastratura sopra il primo impalcato il tutto realizzato in cemento armato.

(V. allegato n. 7)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva totale di 933,00 mq. con annessa corte al fabbricato
il terreno risulta di forma rettangolare

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee spontanee limitrofe al fabbricato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono quelle dell'abbandono, il cantiere presenta una parziale recinzione sul lato fronte strada comunale e sul lato destro ortogonale alla strada. A causa della sua posizione, sottoposta rispetto al piano stradale, non è stato facile accedere al suo interno. Il fabbricato è libero su tutti e quattro i lati. (V. allegato n. 8).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato sviluppato considerando la superficie utile netta della struttura in cemento armato.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato in corso di costruzione F/3 per civile abitazione	superf. utile netta	Piano S1 + P. rialzato = 933,00 mq.	1	933,00 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La stima del lotto staggito, è stata effettuata calcolando tutti i costi per la realizzazione del bene immobile allo stato attuale.

Il sottoscritto reputa giusto e congruo stabilire un costo pari a pari a 130,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Apice;

8.3 Valutazione corpi:**A. residenziale**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato ad uso abitazione	933,00 mq.	€ 130,00/mq.	€ 121.290,00
Valore corpo			€ 121.290,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.290,00

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, Fg. 32 p.lla 1608	933, 00 mq.	€ 121.290,00	€ 121.290,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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: **€ 121.290,00**

Data generazione:

Maggio 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ciro Romeo