

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **54/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2020 ore 10:50

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Samanta Orlacchio  
**Codice fiscale:** RLCSNT82S68A783P  
**Studio in:** VIA MARGHERITA - 82010  
**Telefono:** 0824713309 - 3314358083  
**Email:** samantaorlacchio@gmail.com  
**Pec:** samanta2.orlacchio@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Capasso Torre di Caprara snc - frazione Pastene - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

proprietà

1000/1000, foglio 5, particella 1273, scheda catastale T114767, indirizzo Via Capasso Torre di Caprara , piano S1-1, comune SANT'ANGELO A CUPOLO, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, superficie 361 mq , rendita € 852.15

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Capasso Torre di Caprara snc - frazione Pastene - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Capasso Torre di Caprara snc - frazione Pastene - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Capasso Torre di Caprara snc - frazione Pastene - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Capasso Torre di Caprara snc - frazione Pastene - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5

Comproprietari:



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Capasso Torre di Caprara snc - frazione Pastene - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Capasso Torre di Caprara snc - frazione Pastene - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Capasso Torre di Caprara snc - frazione Pastene - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Valore complessivo intero:** 513.353.00



**PREMESSA E MANDATO**

## PREMESSO:

- Che, la sottoscritta Ing. Samanta Orlacchio, regolarmente iscritta nell'albo degli ingegneri della Provincia di Benevento, con il n. B/77, con studio tecnico in San Nicola Manfredi, via Margherita n. 101, è stata nominata CTU, quale esperta per la stima del bene, dal G.E. Dott.ssa Serena Berruti, relativamente all'esecuzione immobiliare n. 54/2017 R.G., la quale ha dato incarico di descrivere e valutare i beni oggetto del procedimento ed ha posto i quesiti di cui al verbale di conferimento dell'incarico.
- Che il giorno 25/05/2020, la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed accettato l'incarico.
- Che in data 01/06/2020, ha dato inizio alle operazioni peritali, quali indagini e acquisizione della documentazione catastale, e atti relativi al bene in oggetto.
- Che, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti interessate, da parte del Custode Giudiziario nella persona dell'Avv. Andrea Feo, sono state inviate le comunicazioni per procedere all'accesso per la presa visione degli immobili.
- Che, alla data del 14/07/2020, alla presenza del custode giudiziario Avv. Andrea De Feo, è stato effettuato il primo accesso all'immobile pignorato;
- Che in data 17/08/2020, la sottoscritta ha inviato a mezzo pec, la richiesta di accesso degli atti amministrativi, relativi al compendio pignorato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo a Cupolo;
- Che in data 08/09/2020, avendo inoltrato pec all'ufficio preposto in data 17/08/2020, mi sono recata all'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo a Cupolo per visionare gli atti richiesti e richiedere copia se necessaria;
- Alla data del 07/09/2020, la sottoscritta ha effettuato le ispezioni ipotecarie dei beni staggiati presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Benevento-Territorio;
- Che in data 01/10/2021, la sottoscritta per accertarsi dell'avvenuto deposito presso l'ufficio regionale del Genio Civile di Benevento, ha inoltrato richiesta di accesso agli atti, mediante pec;
- In data 03/11/2021 ha ricevuto la documentazione richiesta per effettuare visione e se necessaria copia;
- Alla data del 10/11/2021, la sottoscritta consegna la documentazione visionata.

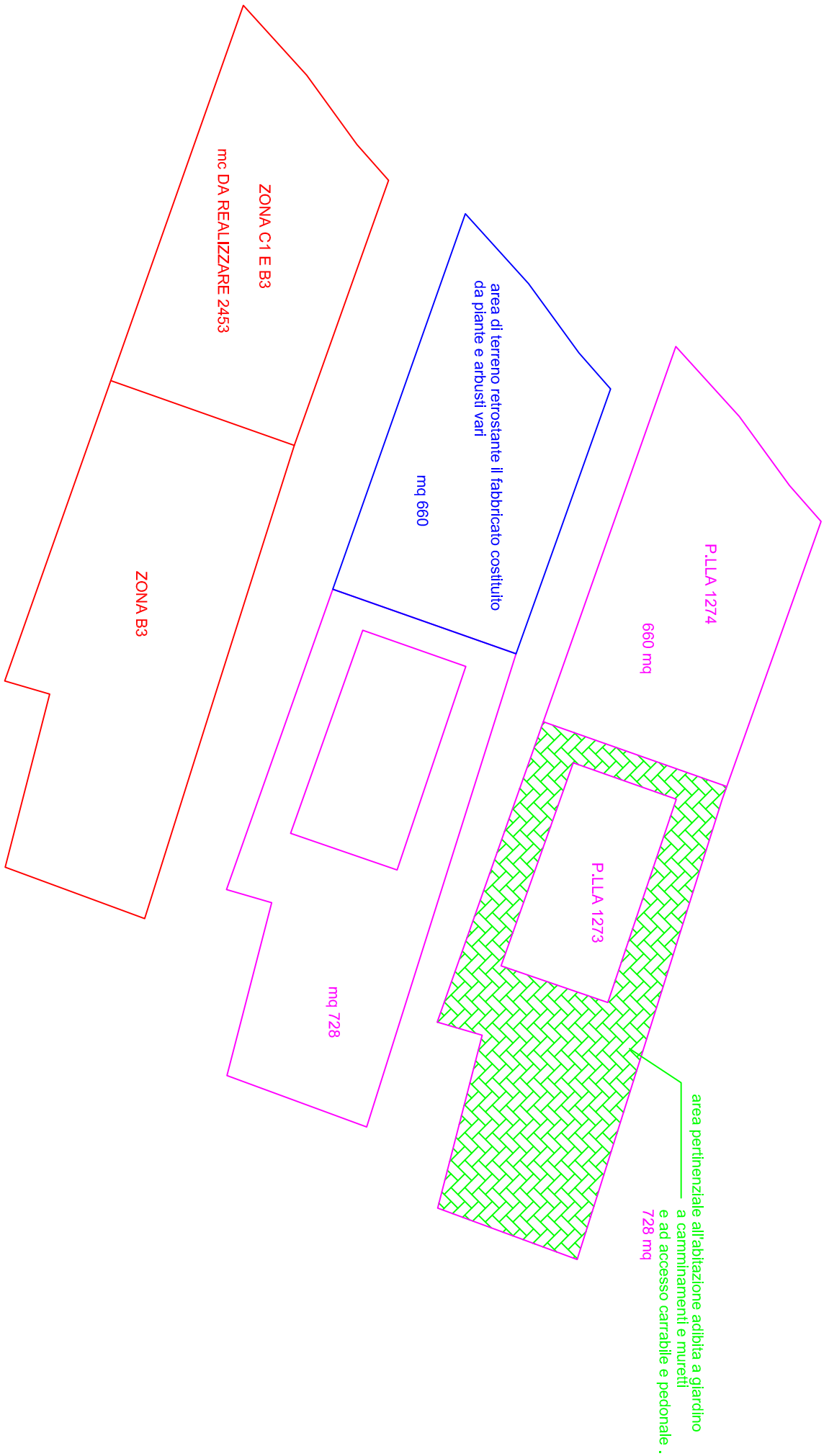


### **PREMESSA COSTITUZIONE LOTTI PER LA VENDITA**

In relazione all'espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato sopralluogo agli immobili siti nel Comune di Sant'Angelo a Cupolo, frazione Pastene, alla via Capasso Torre di Caprara, nel quale sono state rilevate le caratteristiche dell'immobile e del terreno, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale. A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano.

Dopo aver verificato sia visivamente, durante il sopralluogo presso gli immobili staggiti, che attraverso un raffronto con i documenti reperiti presso gli uffici di competenza, la sottoscritta CTU, ha ritenuto opportuno costituire un LOTTO UNICO PER LA VENDITA in base alle considerazioni di seguito esposte. Parte del terreno, riportato in catasto alla p.lla 1274 è diventato parte integrante dell'abitazione p.lla 1273 in quanto, si tratta di un'area adibita ad ingresso carrabile e pedonale dell'abitazione ed in parte è giardino con aiuole, muretti di recinzione e camminamenti dell'abitazione. La sottoscritta quindi, ha ritenuto opportuno dare, nel paragrafo relativo alla consistenza e stima dei beni, un valore all'abitazione con annessa area pertinenziale e, valutare a parte, la restante area di terreno retrostante il fabbricato, secondo gli standard di mercato della zona ed in funzione alla reale destinazione d'uso del terreno.





ZONA C1 E B3  
mq DA REALIZZARE 2453

ZONA B3

area di terreno retrostante il fabbricato costituito  
da piante e arbusti vari

mq 660

P.LLA 1274

660 mq

P.LLA 1273

mq 728

area pertinenziale all'abitazione adibita a giardino  
a camminamenti e muretti  
e ad accesso carrabile e pedonale  
728 mq



Beni in **Sant'angelo A Cupolo (BN)**  
 Località/Frazione **frazione Pastene**  
 Via Capasso Torre di Caprara snc

### **Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

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: ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sant'angelo A Cupolo (BN) CAP: 82010 frazione: Frazione Pastene , Via Capasso Torre di Caprara snc**

Note: Abitazione di tipo civile, sita nel comune di Sant'Angelo a Cupolo, alla frazione Pastene, via Capasso Torre di Caprara snc, con annessa area pertinenziale antistante il fabbricato e, con parte di terreno retrostante il fabbricato, mappale n. 1274 del fg 5.

#### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà 1000/1000, foglio 5, particella 1273, scheda catastale T114767, indirizzo Via Capasso Torre di Caprara , piano S1-1, comune SANT'ANGELO A CUPOLO, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, superficie 361 mq , rendita € 852.15

Derivante da: l'abitazione è stata costituita come unità immobiliare urbana in data 24/03/1997 prot. n. 594.1/1997 - COSTITUZIONE

Confini: L'ABITAZIONE CONFINA PER TUTTI E QUATTRO I LATI CON LA PARTICELLA DI TERRENO 1274 DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO. Considerato però quanto esposto in premessa, parte della particella di terreno è pertinenza dell'abitazione di conseguenza si possono considerare, integrando suddetta area al fabbricato, i nuovi confini quali:

NORD con la p.lla 717 in testa alla ditta

P.P.1/1;

SUD con la p.lla 1252 in testa a :

Capasso Giovanni Torre CONCEDENTE IN PARTE

Confraternita SS Rosario di Pastene CONCEDENTE IN PARTE

Confraternita di San Giovenale Martire di Bn CONCEDENTE IN PARTE

LIVELLARIO;

OVEST con la p.lla 1535 in testa alla ditta

USUFRUTTO PER

1/1

NUDA PROIPRIETA' PER 1/1.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto concerne la verifica catastale dell'immobile pignorato, riportato al fg 5 p.lla 1273

del NCEU, del Comune di Sant'Angelo a Cupolo (Benevento), dalle visure castali effettuate allo



sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Benevento, i cespiti pignoro risultano:

1. FG 5 P.LLA 1273 cat catastale A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE cl. 4- 11 vani – via Caspasso Torre Snc, piano S1 e 1; scheda planimetrica n. T114767 del 24/03/1997 rendita catastale € 852,15 sup catastale 361 mq.
2. FG 5 P.LLA 1274 seminativo arb cl 1 di are 13 e 88 ca. in testa entrambi a:  
per 1000/1000.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Benevento Territorio la scheda planimetrica riportata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi in quanto:

1. La distribuzione interna è stata modificata;
  2. Non è stato riportato il piano mansardato in corso di costruzione di conseguenza si necessita di ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE mediante DOCFA per inserimento di nuove planimetrie e Variazione di quelle già presenti. PRESENTAZIONE DI 3 PLANIMETRIE .
1. Diversa distribuzione interna;
  2. Il piano primo mansardato deve essere riportato in f3, in corso di costruzione
  3. il garage va scorporato dalla planimetria dell'abitazione e riportato con un nuovo numero di subalterno

PER UNA SPESA COMPLESSIVA TRA ONERI TECNICI E SPESE CATASTALI DI € 900.00.

Avendo però fatto un raffronto con il progetto presentato al Comune di Sant'Angelo a Cupolo, autorizzativo della costruzione, lo stato dei luoghi rispetta in gran parte i grafici di progetto. Le modifiche riscontrate riguardano la creazione di una tramezzatura interna al piano seminterrato, che divide il garage dal vano scala, la creazione di una porta con accesso al vano scala, la creazione di scalini a ventaglio , per accedere dal piano rialzato al seminterrato è stata realizzata una porta, inoltre, vanno riportate le destinazioni presenti sul progetto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di ATTO DI AGGIORNAMENTO DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: PRESENTAZIONE DI NUOVE PLANIMETRIE.

VARIAZIONE CATASTALE: € 900,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE : € 180,00

Oneri Totali: € 1.080,00

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto della seguente procedura immobiliare, identificati al NCEU al fg 5 p.la 1273 e fg 5 p.la 1274 del C.T., sono ubicati nel comune di Sant'Angelo a Cupolo, provincia di Benevento, alla frazione Pastene. Situati in zona prevalentemente periferica rispetto centro urbano, dista dallo stesso circa 400 mt è facilmente raggiungibile percorrendo la strada provinciale. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria sono facilmente accessibili a quelle di urbanizzazione secondaria inoltre, risulta trovarsi in posizione "strategica" , vista la vicinanza alla città di Benevento. Allo stesso tempo, possono racchiudersi quindi, sia la tranquillità del luogo perchè spostato dalla confusione del centro urbano, che la vicinanza al centro urbano per lo svolgimento delle quotidiane attività.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**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:** Vicinanza alla città di Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** .





**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata, 15/05/2003, ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di BARRICELLI GIOVANNI in data 29/07/1996 ai nn. 235881 in data 29/07/1996 ai nn. 6511/423.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 06/12/2005, ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data 12/03/1998 ai nn. 3482; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/03/1998 ai nn. 2535/180; Note: IMMOBILI SITI IN SANT'ANGELO A CUPOLO, SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale cancellata il, 13/10/2007, ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data 27/10/1998 ai nn. 5451; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 04/11/1998 ai nn. 996/10871; Note: IMMOBILI SITI IN SANT'ANGELO A CUPOLO, SOGGETTO DEBITORE.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale cancellata il, 27/09/2006, ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data 28/06/2000 ai nn. 11259; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/07/2000 ai nn. 649/6953; Note: IMMOBILI SITI IN SANT'ANGELO A CUPOLO - SOGGETTO DEBITORE. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale cancellata il, 25/03/2003, ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. in data 18/06/2003 ai nn. 5381; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2003 ai nn. 1511/7793; Note: IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA ART. 77 D.P.R. 602/73 SOGGETTO DEBITORE IMMOBILI SITI IN SANT'ANGELO A CUPOLO. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale cancellata il, 10/12/2004, ; Derivante da: ART. 77 DPR 602/73; A rogito di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. in data 29/11/2004 ai nn. 5381; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/11/2004 ai nn. 4816/17260; Note: IMMOBILI SITI IN SANT'ANGELO A CUPOLO SOGGETTO DEBITORE .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il, 18/12/2007, ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 07/04/2005; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 11/04/2005 ai nn. 5412/1491; Note: IMMOBILI SITI IN SANT'ANGELO A CUPOLO SOGGETTO DEBITORE .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di



MARINELLI FILIPPO in data 30/10/2007 ai nn. 18824/6597; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 09/11/2007 ai nn. 16352/3880; Note: IMMOBILI SITI IN SANT'ANGELO A CUPOLO SOGGETTO DEBITORE ANNOTAZIONE N. 971 del 10/04/2013 (ATTO INTERGRATIVO PER SOSPENSIONE RATE MUTUO IPOTECARIO).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5

## 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:** 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:

**Titolare/Proprietario:**

-

DIRITTO DEL LIVELLARIO;

- Capasso Torre Giovanni fu Vincenzo DIRITTO DEL CONCEDENTE;
- Confraternita del SS Rosario di Pastene DIRITTO DEL CONCEDENTE;
- Confraternita San Giovanni Martire di Bn DIRITTO DEL CONCEDENTE

**proprietario/i ante ventennio al 05/02/1996 .**

Note: LA PARTICELLA ORIGINARIA è LA N. 146 CHE ACCORPAVA LE DUE PARTICELLE OGGI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

**Titolare/Proprietario:**

; DIRITTO DI PROPRIETA' PER

1000/1000 dal 14/03/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di GIOVANNI BARRICELLI, in data 14/03/1996, ai nn. 23517; trascritto a BENEVENTO, in data 05/04/1996, ai nn. 3034/2605.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. n. 31 del 14/06/1994

Intestazione: (padre del debitore esecutato)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Pratica Edilizia citata nelle altre pratiche rinvenute nell'archivio Comunale, ma non ritrovata

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE



Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 14/06/1994 al n. di prot.

Numero pratica: C.E. N. 40 IN VARIANTE del 14/06/1994

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/07/1996 al n. di prot. 4031

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 4031

NOTE: PRATICA EDILIZIA N. 3499 ANNO 1994 LA VARIANTE RIGUARDA DELLE MODIFICHE DELLA C.E. MADRE N. 31/994 RIGUARDANTI: INNALZAMENTO DELLA PARTE DEL SOTTOTETTO NON ABITABILE, REALIZZAZIONE DI UN VANO ABITATIVO, VARIAZIONE DI PARTE DELLA COPERTURA E MODIFICA DELLA SCALA ESTERNA.

Numero pratica: D.I.A. prot. 3122 del 15/06/1999 PRATICA EDILIZIA N. 376

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: DI DEMOLIZIONE DI UN MURO DI SOSTEGNO E COSTRUZIONE DI UN MURO DI CINTA, CON DUE CANCELLI DI INGRESSO-.

Oggetto: RICOSTRUZIONE

Presentazione in data 15/06/1999 al n. di prot. 3122

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

#### ▪ Fg 5 p.IIa 1273 (abitazione)

Per accertarmi della regolarità sotto il profilo urbanistico – edilizio, la sottoscritta CTU, in data 17/09/2020 ha inoltrato pec con richiesta di accesso agli atti amministrativi, delle particelle in calce, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo a Cupolo. Il giorno 08/09/2020 la sottoscritta è stata ricevuta con appuntamento dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, e, nell'archivio informatico comunale sono emerse le seguenti pratiche:

1. Citata ma non ritrovata nell'archivio informatico comunale **C.E. n. 31 del 14/06/1994** intestata a \_\_\_\_\_, padre del debitore esecutato \_\_\_\_\_ ;

Poiché nell'anno 1996, precisamente in data 14/03/1996, il \_\_\_\_\_ donava al \_\_\_\_\_ la particella di terreno n. 1251 del fg 5, ex p.IIa 146 del fg 5 del comune di Sant'Angelo a Cupolo, oggetto della concessione Edilizia Madre n. 31/94. In data 14/05/1996 veniva effettuata la voltura della C.E. n. 3194. Siccome i lavori ebbero inizio alla data del 29/09/1994, alla parte non ancora realizzata, la ditta



intendeva apportare delle variazioni al progetto iniziale.

2. **C.E. N. 40 IN VARIANTE** alla C.E. n. 31 /94 presentata a nome di \_\_\_\_\_ il  
18/07/1996;

Rispetto ai grafici appartenenti alla C.E. n. 31/94, presenti nel progetto di variazione, le modifiche riguardano:

- Nell'innalzamento della parte del sottotetto non abitabile con conseguente realizzazione di un vano abitativo e variazione di parte della copertura;
- Variazione della scala esterna.

3. **D.I.A. prot. N. 3122 del 15/06/1999 PRATICA EDILIZIA N. 376**

Relativa al progetto per i lavori di demolizione di un muro di sostegno e costruzione di un muro di cinta, con due cancelli di ingresso.

Nelle pratiche edilizie presenti nell'archivio Comunale, non è emersa l'agibilità e l'abitabilità del fabbricato. Per redigere il certificato di Agibilità/abitabilità è necessario verificare presso l'ufficio regionale del Genio Civile il Deposito del Progetto Autorizzato; per tale la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti Amministrativi, presso l'ufficio di competenza, in data 01/10/2021.

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio del genio civile di Benevento, è emerso che è stato depositato solo il progetto relativo alla C.E. n. 31/1994 e non il deposito della Variante n. 40/1996, di conseguenza non può ritenersi rispettata la conformità edilizia. Inoltre, il deposito sismico non è stato mai chiuso quindi, è privo di relazione a struttura ultima e Certificato di collaudo statico. Questo implica la non presenza della certificazione dei materiali utilizzati, di conseguenza l'iter procedurale per sanare la pratica sotto il profilo strutturale visto l'abuso sismico commesso sarà come segue:

❖ Presentazione di **DEPOSITO SANATORIA STRUTTURALE** :

1. Rilievo architettonico con sopralluoghi e misurazioni - VERIFICATORE ARCHITETTONICO € 1 000.00;
2. Saggi sulle strutture per la valutazione della consistenza e della qualità dei



materiali impiegati e Prove sui materiali € 3 500.00 (in funzione del numero dei provini, valore approssimato);

3. Relazione geologica per caratteristiche terreno di fondazione – GEOLOGO  
**€ 1 800.00;**
4. Calcolo Strutturale per la verifica dell'intera opera posta in essere con la normativa vigente NTC 2018 per avere una condizione più restrittiva ed in sicurezza, oppure se richiesta la DOPPIA CONFORMITA', va effettuata la verifica strutturale anche con la Normativa vigente all'epoca dell'abuso sismico, – VERIFICATORE STRUTTURALE **€ 3000.00;**
5. COLLAUDATORE DELL'OPERA **€ 1500.00;**

Dopo aver effettuato il calcolo strutturale dell'intera opera, si possono verificare due casistiche:

- a) La struttura non verifica e per tale motivo si dovrà procedere all'adeguamento sismico della stessa ;
- b) La struttura verifica , allora in tal caso non si deve intervenire sulla struttura ma si procederà alla redazione del CERTIFICATO DI RISPONDEZZA alle norme tecniche vigenti e alla redazione del CERTIFICATO DI COLLAUDO E STRUTTURA ULTIMATA.

Questa procedura mette in moto varie figure professionali e di conseguenza vari oneri oltre alla misura del contributo per l'ABUSO SISMICO commesso che, essendo in sanatoria va calcolata al doppio del contributo previsto.

Analizzando il caso in esame, ci troviamo nella casistica di **INTERVENTI SU COSTRUZIONI ESISTENTI, Sopraelevazioni con opere connesse alla costruzione esistente, anche senza adeguamento delle strutture preesistenti, Codice B3 per una volumetria di mc 3006.67:**

- MISURA DEL CONTRIBUTO PER AUTORIZZAZIONE SISMICA € 1000.00 \* 2 = € 2000.00
- MISURA DEL CONTRIBUTO PER DEPOSITO SISMICO € 300.00 \* 2 = € 600.00
- **MISURA DEL CONTRIBUTO DOVUTO AL GENIO CIVILE = € 2600.00**



**ONORARIO TECNICO PER REDAZIONE DI DEPOSITO SISMICO IN SANATORIA € 13 400,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nelle pratiche edilizie presenti nell'archivio Comunale, non è emersa l'agibilità e l'abitabilità del fabbricato. Per redigere il certificato di Agibilità/abitabilità è necessario verificare che, presso l'ufficio regionale del Genio Civile, sia stato depositato il Progetto Autorizzato; per tale motivo la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti Amministrativi, presso l'ufficio di competenza, in data 01/10/2021. Dalla documentazione reperita presso l'ufficio del genio civile di Benevento, è emerso che è stato depositato solo il progetto relativo alla C.E. n. 31/1994 e non quello relativo alla Variante n. 40/1996, ultimo titolo edilizio. per tale questione non può ritenersi rispettata la conformità edilizia. Per sanare la pratica va presentato il Deposito in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante:

DEPOSITO STRUTTURALE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare:

Sopraelevazione piano sottotetto e modifica scala esterna;

VERIFICATORE ARCHITETTONICO: € 1.000,00

SAGGI E PROVE SUI MATERIALI IMPIEGATI: € 3.500,00

RELAZIONE GEOLOGICA: € 1.800,00

VERIFICATORE STRUTTURALE: € 3.000,00

COLLAUDATORE DELL'OPERA: € 1.500,00

MISURA DEL CONTRIBUTO DOVUTO AL GENIO CIVILE: € 2.600,00

Oneri Totali: **€ 13.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note:

la conformità edilizia non può essere ritenuta conforme perchè è stata depositato solo il progetto relativo alla C.E. N. 31 del 14/06/1994 senza però la chiusura dei lavori, e, quest'ultima (C.E. N. 31/1994) ma, la C.E, IN VARIANTE N. 40 non risulta depositata. Per tale motivo, va presentata presso l'ufficio regionale del Genio Civile di Benevento il DEPOSITO IN SANATORIA come sopra specificato.

▪ **Fg 5 p.lla 1274 (terreno)**

Negli atti presenti nel fascicolo di detta procedura, su richiesta prodotta dalla parte creditrice in data 18/04/2017, è emerso il certificato di destinazione d'uso che, ad oggi risulta ancora valido in quanto, non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione ed il PUC è stato adottato ma non approvato.

Si riporta di seguito quanto dagli Strumenti Urbanistici vigenti e adottati :

1. **PIANO REGOLATORE GENERALE** approvato con Decreto dall'Amministrazione Provinciale di Bn in data 28/10/1985 e successivo del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2450 del 19/03/1986:

Secondo il PRG al fg 5 la p.lla 1274 ricade per circa 770 mq in **zona residenziale**



**C1** e la restante superficie in **zona residenziale B3**.

2. **PIANO DI RECUPERO** della località capoluogo, approvato con delibera di C.C. n. 24 del 27/11/1982, della località Montorsi, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 12/12/1983:

la particella 1274 del fg 5 ricade per circa 770 mq all'esterno del perimetro del piano di recupero, la restante parte all'interno.

3. **PIANO URBANISTICO COMUNALE PUC**, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 20/04/2016, ai sensi della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.:

la p.lla 1274 del fg 5 ricade per circa mq 80 in zona ZTO C "Tessuto residenziale di espansione", per circa mq 150 in area destinata a strada di progetto di "Nuovo Tracciato" e con "adeguamento in sede" e la restante parte in zona ZTO B1 "Tessuto residenziale consolidato e saturo da riqualificare".

Tale Certificato Urbanistico, non ha subito delle modifiche in quanto, lo strumento Urbanistico PUC, è stato adottato e non approvato di conseguenza, vigono le prescrizioni degli strumenti approvati.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto dell'Amministrazione Provinciale e della Giunta Regionale della Campania n. 2450 del 19/03/1986
Zona omogenea:	residenziale C1 e B3
Norme tecniche di attuazione:	<b>ZONE RESIDENZIALI (zone A B C)</b> Sono destinate prevalentemente alla costruzione per abitazioni ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, uffici, locali di pubblico ritrovo e ad attività strettamente connesse con la residenza. Da dette zone sono escluse invece le industrie, i macelli, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale, su motivato parere della Commissione edilizia, ritenesse non corri-



	<p>spondenti alle caratteristiche delle zone residenziali. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura, devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli previsti per ciascuna zona.</p> <p><b>ZONA RESIDENZIALE B3</b> con indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,50 mc/mq e territoriale pari a 1,11 mc/mq. Sono ammesse nuove costruzioni su suoli allo stato non edificati con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• If max = 1,50 mc/mq;</li> <li>• It max = 1,11 mc/mq;</li> <li>• Hmax = 11,50</li> <li>• Numero max di piani = 3 compreso il piano terra o piano rialzato;</li> <li>• Rapporto di copertura max = 3,50/10.</li> </ul> <p>Sono ammesse le demolizioni; le ricostruzioni saranno consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità ed altezza.</p> <p><b>ZONA RESIDENZIALE C1</b> con indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,20 mc/mq e territoriale pari a 0,77 mc/mq. Sono ammesse nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• If max = 1,20 mc/mq;</li> <li>• It max = 0,77 mc/mq;</li> <li>• Hmax = 11,50</li> <li>• Numero max di piani = 3 compreso il piano terra o piano rialzato;</li> <li>• Rapporto di copertura max = 4/10. Sono ammesse le demolizioni; le ricostruzioni saranno consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità ed altezza.</li> </ul>
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	di Giunta Comunale n. 26 del 20/04/2016
Zona omogenea:	C (tessuto residenziale di espansione) B1 (tessuto residenziale consolidato e saturo da riqualificare)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.50 mc/mq per zona B3 e 1.80 mc/mq per zona C1
Rapporto di copertura:	3.5/10 per zona B3 e 4/10 per zona C1
Altezza massima ammessa:	11.50 per zona B3 e C1
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Volume Massimo ammesso	1830 mc sono stati realizzati 1489.92 mc
Se sì, quanto:	2453 mc da realizzare in zona B3 e zona C1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.





Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

la conformità Urbanistica può essere dichiarata in quanto rispetta i criteri degli strumenti urbanistici vigenti e, secondo quanto riportato in essi, la sanatoria del deposito strutturale può essere effettuata.

Note generali sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5 E TERRENO PERTINENZIALE (PARTE DELLA P.LLA 1274).**

Fabbricato costruito nell'anno 1994, inizialmente dal Signor \_\_\_\_\_, padre del debitore esecutato \_\_\_\_\_, e poi concluso dal signor \_\_\_\_\_. Con struttura in cemento armato ed orizzontamenti in latero cemento, ha pianta regolare di forma rettangolare. Si articola su tre livelli, un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano mansardato, in corso di costruzione. Il piano mansardato si compone della sola struttura portante, delle tramezzature e della predisposizione degli impianti. Privo di pavimentazione, di orizzontamenti, è presente all'interno dello stesso solo un infisso ed è prevista la distribuzione degli spazi interni. L'accesso ai beni staggiti avviene dalla strada comunale via Capasso Torre, sia attraverso il passaggio carrabile che pedonale, entrambi muniti di recinzione e cancello in ferro. Antistante il fabbricato, e precisamente sulla particella di terreno n. 1274, vi è un'area adibita a giardino con delle aiuole formate all'interno da alberi di palme e piante varie e, antistante l'accesso all'immobile vi è un'area adibita a parcheggio. L'accesso all'abitazione può avvenire sia dal piano seminterrato, da scala interna (attraverso la taverna/cantina e lo studio medico), che dal piano rialzato mediante la scala esterna. I tre livelli sono collegati da scala interna, che dal piano seminterrato al piano rialzato è realizzata con scalini in marmo, mentre quella per raggiungere il piano mansardato è realizzata in legno. Il piano seminterrato si articola in una taverna/cantina, uno studio medico con due bagni ed una sala d'attesa, un garage munito di serramento e una stanza adibita a deposito. Il piano rialzato che, come specificato in precedenza, ha anche accesso autonomo, si compone di un soggiorno, posto all'ingresso dell'abitazione, di una stanza pranzo, un angolo cottura, un disimpegno, una lavanderia, un ripostiglio, un servizio igienico, tre camere da letto ed uno studiolo. Antistante gli accessi sul lato est, sia al piano seminterrato che al piano rialzato è presente un portico pavimentato con struttura portante in pilastri di c.a., lo stesso lo troviamo in corrispondenza delle camere da letto, al piano rialzato sul lato nord-ovest, con funzione balcone. L'area che circonda il fabbricato e dove lo stesso insiste, è riportato in C. T. con un proprio numero di particella fg 5 p.lla 1274, ed è in parte costituito da piano cementato con funzione di accesso sia carrabile che pedonale, in parte è costituito da muretti di recinzione, camminamenti, passerelle e scalini. Retrostante il fabbricato, in corrispondenza del lato ovest l'area di terreno è costituita da piantagioni varie (piante di ulivo e fichi) e sterpaglie.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **698,00**

E' posto al piano: SEMINTERRATO -PRIMO E SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1273 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Dal sopralluogo effettuato in data 14/07/2020 e dagli accertamenti a vista, le condizioni dell'immobile sono da ritenersi buone, solo la scala esterna presenta degli scalini dismessi che andrebbero curati.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a padiglione con tegole in laterizio</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>NON ISPEZIONABILI</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>non ispezionabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Per il passaggio carrabile.
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Per il passaggio pedonale.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppio infisso ad ante battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a cassa vuota</b> coibentazione: <b>non ispezionabile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Piano cementato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle di gress</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle in gress</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in gress</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica esterna</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: la ristrutturazione riguarda solo degli scalini, nei quali il cemento si è sgretolato.



Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**  
 Note: Scala che dal primo piano porta al piano mansardato in corso di costruzione.

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**  
 Note: Scala che dal primo piano (o piano rialzato, come riportato sulle planimetrie) porta al piano seminterrato.

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **mista** ispezionabilità : **impossibile** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CON CALDAIA
Epoca di realizzazione/adequamento	1994
Impianto a norma	SI

**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:**

Per il calcolo della superficie commerciale, secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C, è stato considerato:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

**Computo delle Superfici Coperte Calpestabili**

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con il criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali essendo un immobile indipendente ;
- 50% della Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili, posti auto coperti e scoperti, box ecc);

**Computo delle Superfici Scoperte**

Per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- 35% della superficie dei patii e porticati ;
- 10% dei giardini di ville e villini.

**FABBRICATO adibito ad abitazione****Superficie coperta**

Sup Coperta Calpestabile piano terra = mq 163 di vani principali (quali taverna, servizi igienici, studio medico e disimpegni);

Sup. vani accessori indiretti comunicanti = mq 69 nella misura del 50% = mq 34.50

(quali cantina e garage);

Sup Coperta piano primo (o rialzato) = mq 197

**Superficie scoperta**

*Superficie porticati al 35%*

Sup. porticati piano seminterrato = mq 36 \* 35% = mq 13

Sup. porticati piano primo = (mq 32 + mq 35 ) \* 35 % = mq 23.45

**Area pertinenziale all'abitazione adibita a giardino, camminamenti, muretti di recinzione e accessi sia carrabile che pedonale**

Superficie del giardino al 10%



Superficie area pertinenziale = mq 728 \*10% = **73 mq**

La **Superficie Commerciale** è data dalla somma delle superfici calpestabili coperte e scoperte :

**Sup. Comm.**= Sup calpestabile coperta + Sup. Scoperta = mq 163 + mq 34.50 + mq 197 + mq 13 + mq 23.45 + mq 73 = **503.95mq che si approssima a mq 504**

**SUPERFICIE COMMERCIALE 504 mq**

#### **Piano mansardato in corso di costruzione abitabile**

##### **Superficie coperta**

Sup Coperta Calpestabile piano mansardato = mq 194

La **Superficie Commerciale** è quindi **mq 194**.

#### **Terreno retrostante il fabbricato (ricadente in zona edificatoria)**

Come specificato in precedenza, il terreno in questione ricade in zona edificabile, secondo lo strumento urbanistico vigente approvato PRG precisamente in parte in zona C1 e per una piccola parte in zona B3 e di conseguenza ha un peso urbanistico ed una potenzialità edificatoria. In detto appezzamento di terreno, si accede dall'ingresso principale dell'abitazione. Per tale motivo non può essere separato dal lotto dell'abitazione. Di circa mq 660, si compone di piante a medio fusto e di varie essenze, completamente recintato con rete metallica

**Sup terreno = mq 660.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup potenziale coperta	504,00	1,00	504,00
RESIDENZIALE PIANO MANSARDA IN CORSO DI COSTRUZIONE	sup lorda di pavimento	194,00	1,00	194,00
		<b>698,00</b>		<b>698,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2

Zona: SANT"ANGELO A CUPOLO BN

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1350

### Accessori

ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA

1273 FG 5 Identificato al n. 1274

1. Terreno annesso

Posto al piano T

Composto da ALBERI E VARIE PAINTE ULIVO E FRUTTA

Svilupa una superficie complessiva di 660 mq

Destinazione urbanistica: C1 E B3 TESSUTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Valore a corpo: **€ 26400**

Note: HA UN PESO URBANISTICO CHE SI AGGIARA TRA I 40/60 €/mq, la sottoscritta viste le considerazioni fatte nella relazione peritale di cui. ha scelta un valore di 40 €/mq.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine di dare il valore attuale di mercato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere all'esecuzione di una stima di tipo sintetico comparativa, sulla base:

Dell'accertamento e successiva comparazione con i dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Benevento quotazioni (OMI), secondo semestre anno 2020. Pur prendendo in esame condizioni di normalità e ordinarietà del mercato, ci sono da fare delle considerazioni; ogni bene per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo delle carat-



teristiche proprie. Per tale motivo, nel processo valutativo, si applicano ai valori normali, dei coefficienti correttivi che meglio evidenziano le caratteristiche del bene in esame. Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Secondo quanto stabilito dalla normativa, i coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione della tipologia dell'immobile, del contesto insediativo, del livello di piano, della vetustà dell'immobile, dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile ecc.

Esaminando le caratteristiche del cespite in esame, espongo quanto segue:

1. Per quanto concerne la tipologia, l'immobile in oggetto appartiene alla categoria catastale A/2 - abitazione civile :  $K1= 1.00$ ;
2. In merito al contesto insediativo, situato in piccolo paese e nella periferia dello stesso, nelle immediate vicinanze al centro urbano della città di Benevento, assumo come coefficiente correttivo :  $K2= 1.00$ ;
3. Per quanto concerne il livello di piano, l'abitazione in questione si sviluppa su due livelli, caratteristiche appetibile per il mercato immobiliare, di conseguenza assumo come valore per tale coefficiente  $K3=1.10$ ;
4. In base alla vetustà dell'immobile, ovvero il coefficiente che tiene conto dello stato di degrado, calcolato per ogni anno a partire dall'anno di costruzione dell'immobile, considerato che, l'epoca di costruzione per l'immobile in questione risale all'anno 1994, ho assunto per tale coefficiente  $K4=0.80$ ;
5. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerato che, l'immobile è tenuto in buone/ottime condizioni ma, comunque necessita di interventi migliorativi per quanto concerne la scala esterna, ho dato come valore  $K5=0.85$ .

Fatte tutte queste considerazioni, il coefficiente di Differenziazione totale è dato dal prodotto di tutti i coefficienti ricavati, distinti per caratteristica:

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 = \mathbf{0.748}$$



VALUTAZIONE DEL PIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Per quanto concerne la valutazione del piano in corso di costruzione ad uso abitativo, la sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare una stima differente, ipotizzando il valore finale del bene una volta completamente realizzato e sottraendo da questo il costo presunto per terminarlo.

La formula utilizzata è:

$$Va = Vf - Cm$$

Dove:

*Va= Valore al momento attuale;*

*Vf= valore finale;*

*Cm= costi di costruzione per terminare il piano.*

Per il calcolo del Vf ho adoperato il Prezzo / mq che si presuppone di ricavare dalla vendita dell'immobile, considerato l'accertamento dei dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Benevento quotazioni (OMI), secondo semestre anno 2020, moltiplicato per la superficie commerciale.

Pertanto la sottoscritta, eseguiti gli opportuni accertamenti e valutazioni del caso, ha accertato i seguenti valori di mercato per mq, per la ZONA AGRICOLA – EXTRAURBANA R1 FRAZIONE PASTENE E BAGNARA del Comune di Sant'Angelo a Cupolo, per la tipologia Abitazioni civili considerate in uno stato conservativo Normale con destinazione Residenziale,

Prezzo di mercato Pm (€/mq)	
Abitazioni civili	
Pm (min)	Pm (max)
1150	1350





la sottoscritta ha pertanto ritenuto congruo adoperare la media del valore medio per mq della banche dati OMI, che risulta pari a **€/mq 1250** per l'unità immobiliare simile a quella in questione, e la media dei prezzi delle recenti contrattazioni delle Agenzie Immobiliari operanti nella zona, di immobili simili, e che risulta pari a **€/mq 970.00**

$$Pm_{\text{medio}} = \text{€/mq } 1250 + \text{€/mq } 970.00 = \text{€/mq } 1110.00$$

Pertanto il valore Vf, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è:

$$Vf = Pm \times \text{Sup. Comm.} = \text{€/mq } 1110 \times \text{mq } 194 = \text{€ } 215\,340$$

Per calcolare il costo di costruzione presumibile per terminare l'edificio, ho applicato la decurtazione percentuale % per ogni categoria di lavoro che non è stata fatta.

La formula è:

$$Cm = K \times Cc$$

Dove:

*Cm = sono i costi di costruzione presumibili e ancora necessari per completare il piano;*

*K = un coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti.*

*Cc = il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero piano;*

Considerato un costo di costruzione **Cc= €/mq 950.00** ricavato da indagini di mercato per la realizzazione di un edificio con caratteristiche simili, ed avendo una superficie dell'immobile di **mq 194** si avrà un Costo di Costruzione per realizzare l'intero piano pari a :

$$C_c = \text{€/mq } 950.00 \times 194 = \text{€ } 184\,300$$

Per il calcolo del coefficiente K relativo alle lavorazioni mancanti, ho utilizzato la



tabella esemplificativa per tipologia standard di incidenza percentuale lavori su tipi di fabbricati "medio II":

CATEGORIA LAVORI

pittura – 6%

pavimenti – 9%

infissi – 9%

impianto idrico – sanitario – gas (apparecchi) – 4%

impianto termico (apparecchi) – 3%

impianto elettrico (apparecchi) – 1%

intonaco – 3%

rivestimenti interni - 3%

varie –2%

$$K = (6+9+9+4+3+1+3+3+2) = 40\%$$

$$K = 40\%$$

Noti i valori di Cc e k, si può determinare Cm (costi di costruzione ancora necessari per completare l'edificio):

$$Cm = K \times Cc = 40\% \times \text{€ } 184\,300 = \text{€ } 73\,720$$

Noti i costi Cm presumibile, e necessari per finire l'edificio, calcoliamo il valore attuale dell'immobile dato dal Valore finale ricavato da una possibile vendita con l'ordinarietà del mercato sottraendo ad esso il Costo di Costruzione per terminare il piano in questione:

$$Va = Vf - Cm = \text{€ } 215\,340 - \text{€ } 73\,720 = \text{€ } 141\,620$$



VALUTAZIONE DEL FABBRICATO AD USO ABITATIVO

Per quanto concerne invece la valutazione del fabbricato ad uso abitativo, costituito dal piano piano seminterrato adibito a taverna, garage, studio medico, e depositi vari e Piano primo (o rialzato) costituito da un ampio salone soggiorno, una cucina un retro cucina, camere da letto, studiolo e servizi igienici, la sottoscritta ha effettuato la stima classica per comparazione con i dati dell'osservatorio immobiliare, decurtandoli del coefficiente di ragguaglio spiegato e specificato in precedenza.

Pertanto il valore  $V_m$ , dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è:

$$V_m = P_m \times \text{Sup. Comm.} \times K = \text{€}/\text{mq } 1110 \times \text{mq } 504 \times 0.748 = \text{€ } 418\,461.00$$

Tali valori, calcolati separatamente perché le caratteristiche di entrambi sono diverse e vanno diversificati anche i criteri di stima, alla fine devono essere sommati per ottenere il valore finale degli immobili pignorati.

$$V = V_a + V_m = \text{€ } 418\,461 + \text{€ } 141\,620 = \text{€ } 560\,081.00$$

Terreno retrostante il fabbricato (ricadente in zona edificatoria)

Per quanto concerne l'appezzamento di terreno ricadente in area edificabile, secondo indagini di mercato ed informazioni recepite presso gli uffici di competenza, il prezzo di mercato attualmente utilizzato in quella zona si aggira intorno ai 40/60 €/mq. Considerato che, tale appezzamento di terreno vista l'orografia e la posizione rispetto al fabbricato, ha un accesso dal fabbricato e, per il quale non è possibile in termini monetari in quanto la spesa risulterebbe troppo onerosa poiché, sono stati realizzati muretti di recinzione, scale e camminamenti intorno al fabbricato, creare delle servitù di passaggio, la sottoscritta ritiene opportuno dare come prezzo di mercato il valore di

$$P_m = 40.00 \text{ €/mq}$$

Per cui il valore di mercato dell'appezzamento di terreno nello stato in cui versa e per il peso urbanistico che ricopre è pari a :

$$V_m \text{ ter.} = P_m * \text{Sul} = 40 \text{ €/mq} * 660 \text{ mq} = \text{€ } 26\,400,00$$

Per dare un quadro completo del valore degli immobili sottoposti a pignoramento, abitazione residenziale e terreno circostante, si riporta la seguente tabella:



ABITAZIONE PRINCIPALE e PIANO MANSARDATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Fg 5 p.lla 1273	TERRENO EDIFICABILE Fg 5 p.lla 1274
Valore di mercato attuale Vm	Valore di mercato attuale Vm
€ 560 081.00	€ 26 400,00
PER UN TOTALE DI € 586 481.00	

A questo valore però devono essere decurtati gli oneri da versare, necessari per sanare l'immobile oggetto della procedura sotto il profilo catastale e per quanto concerne la mancanza dell'Attestato di prestazione energetica che sono di seguito schematizzati:

€ 13 400,00 onorario tecnico per verifica sismica e agibilità;

€ 800.00 per riportare la regolarità catastale difforme attualmente ai grafici agli atti;

€ 180.00 Attestazione Prestazione Energetica;

10 % per l'immediatezza della vendita secondo l'art. 568 del c.p.c.

**V immobile = 586 481.00 – 58648.00 – 13 400,00 – 900 – 180 = € 513 353,00**

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: varie agenzie operanti nella zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 970.00 prezzo medio delle agenzie immobiliari operanti in zona;

Altre fonti di informazione: OMI : min €/mq 1150.00  
max €/mq 1350.00.

## 8.3 Valutazione corpi:

### ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 560.081,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
RESIDENZIALE	504,00	€ 1.110,00	€ 559.440,00
RESIDENZIALE PIANO MANSARDA IN CORSO DI COSTRUZIONE	194,00	€ 1.110,00	€ 215.340,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 774.780,00
Valore corpo	€ 560.081,00
Valore Accessori	€ 26.400,00
Valore complessivo intero	€ 586.481,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 586.481,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE PRINCIPALE P.LLA 1273 FG 5	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreno annesso	698,00	€ 586.481,00	€ 586.481,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 14.480,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I BENI OGGETTO DELLA SEGUENTE PROCEDURA NON POSSONO ESSERE DIVISI, IN QUANTO SONO TRA LORO FUNZIONANTI E RISULTANO UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 513.352,90 ≈  
€ 513.353,00

La stima sopra riportata si intende quale valore allo stato attuale ed in regime di ordinarietà di mercato.

Tutto si doveva ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Data generazione:  
16-11-2021

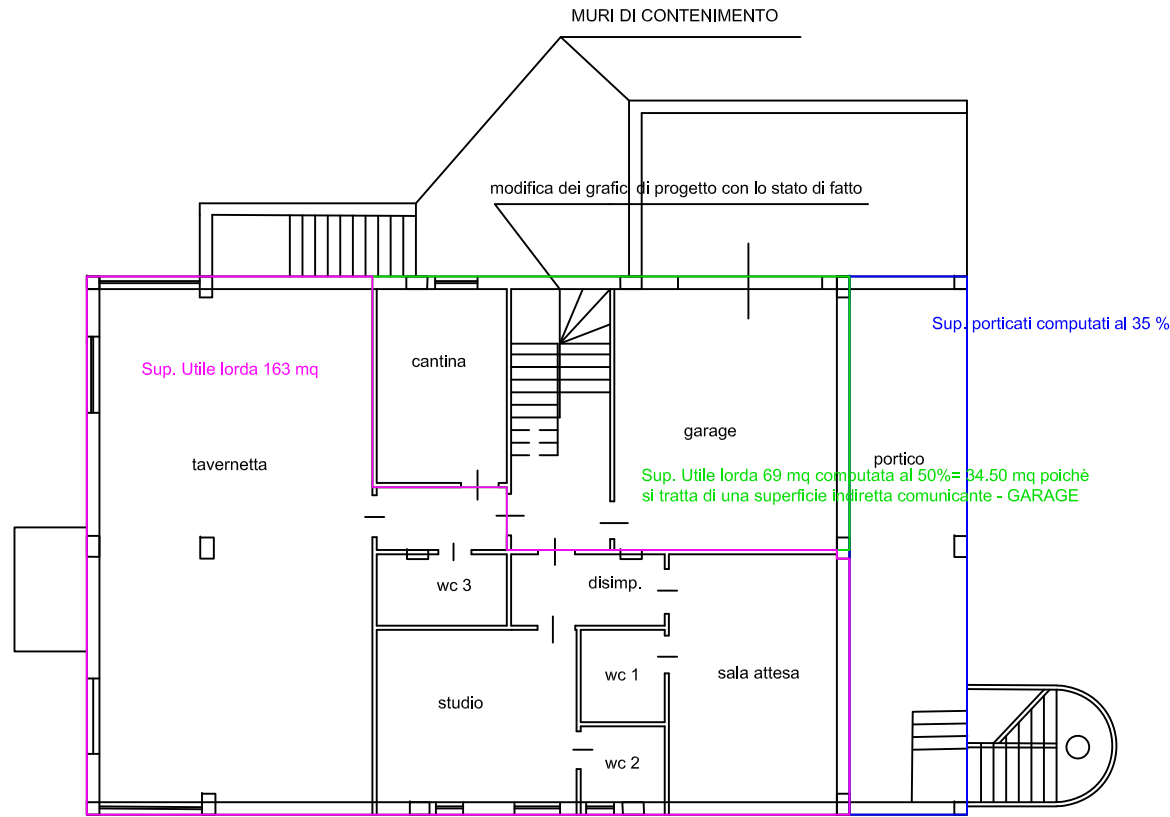
L'Esperto alla stima  
**Ing. Samanta Orlacchio**



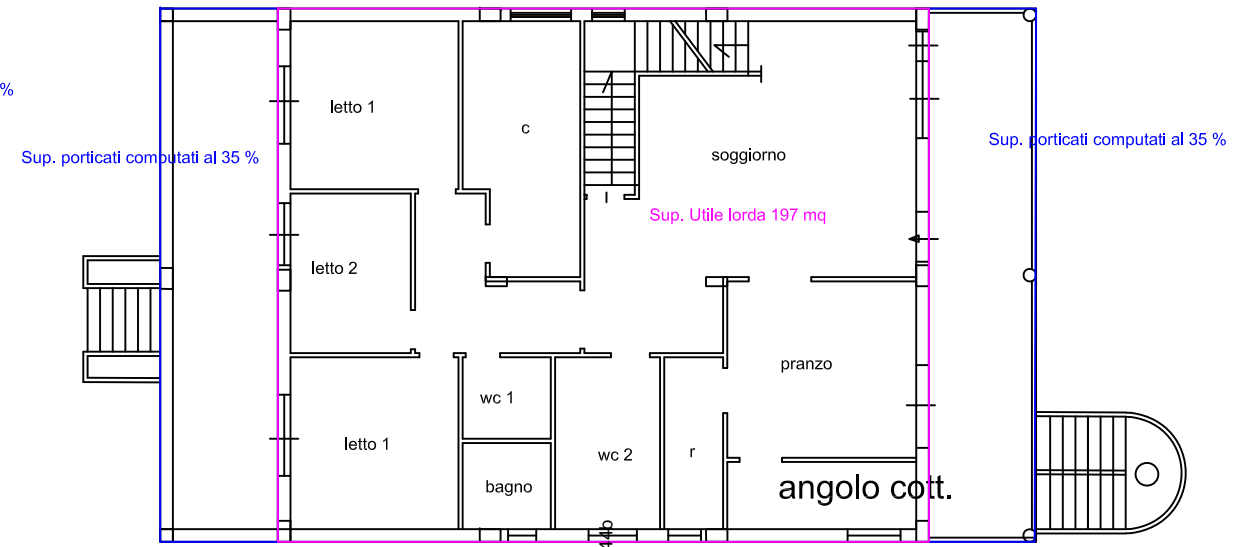
# ELABORATI GRAFICI



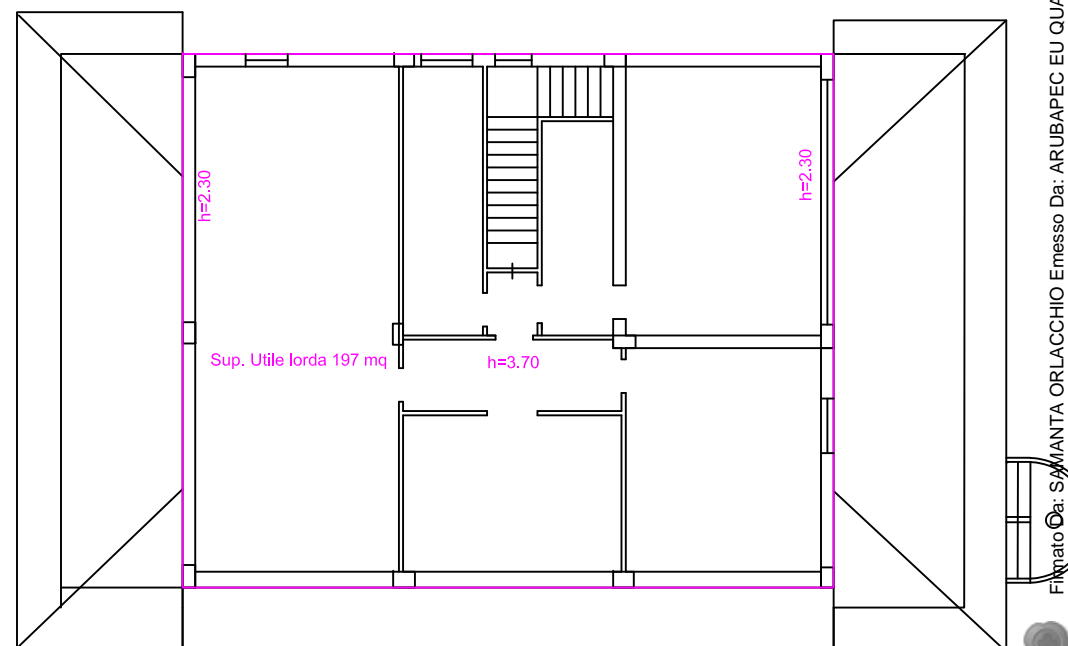
PIANO SEMINTERRATO H=2.80



PIANO RIALZATO H=2.80



PIANO SOTTOTETTO abitabile in corso di costruzione Hmedia= 3.00

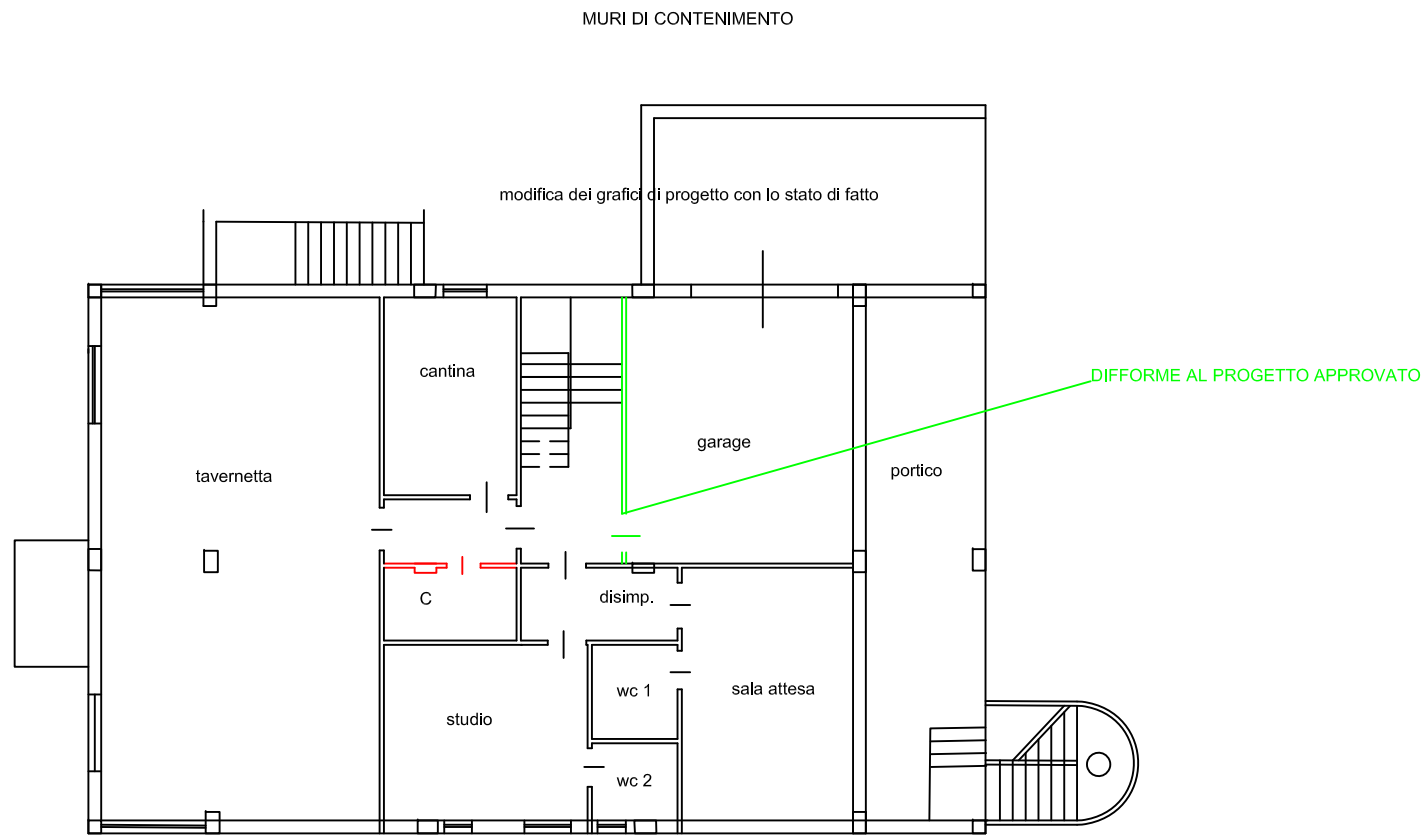


Firmato Da: S.MAMANTA ORLACCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 538e96bae014944b

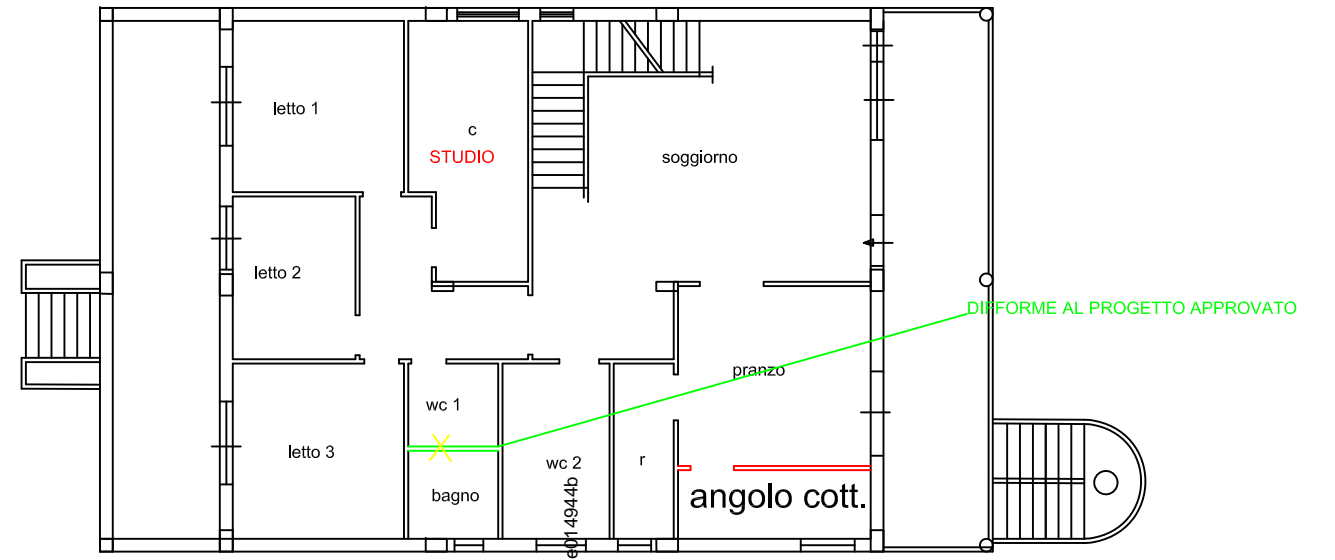


# VARIAZIONI CATASTALI

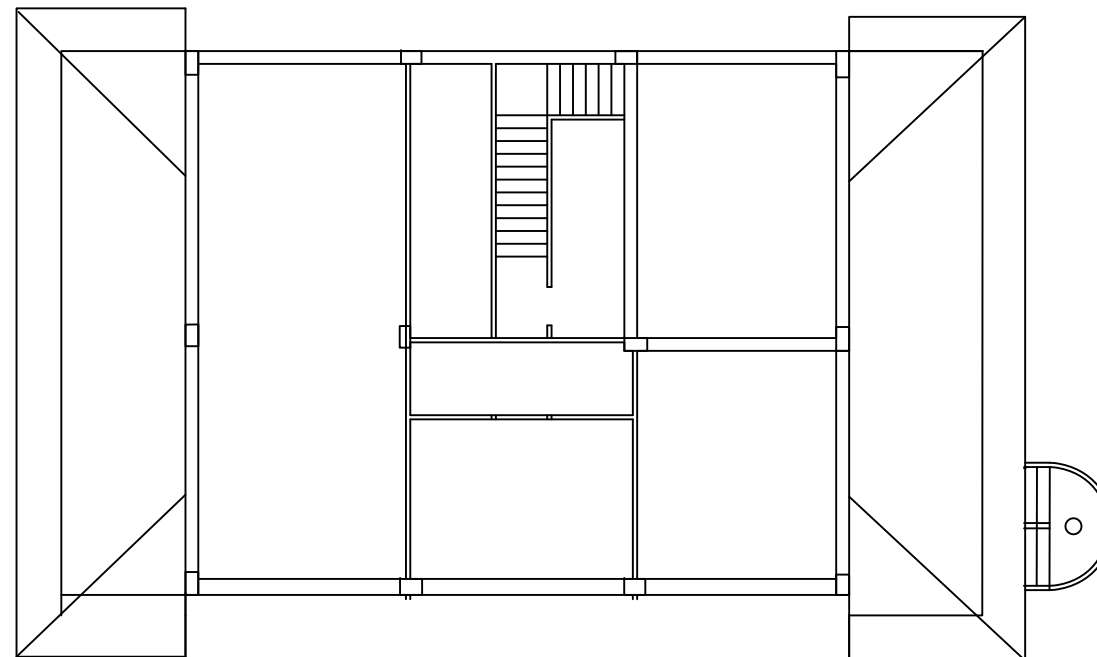
## PIANO SEMINTERRATO



## PIANO RIALZATO



## PIANO SOTTOTETTO



Firmato Da: SAMANTA ORLACCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 538e96bae9114944b



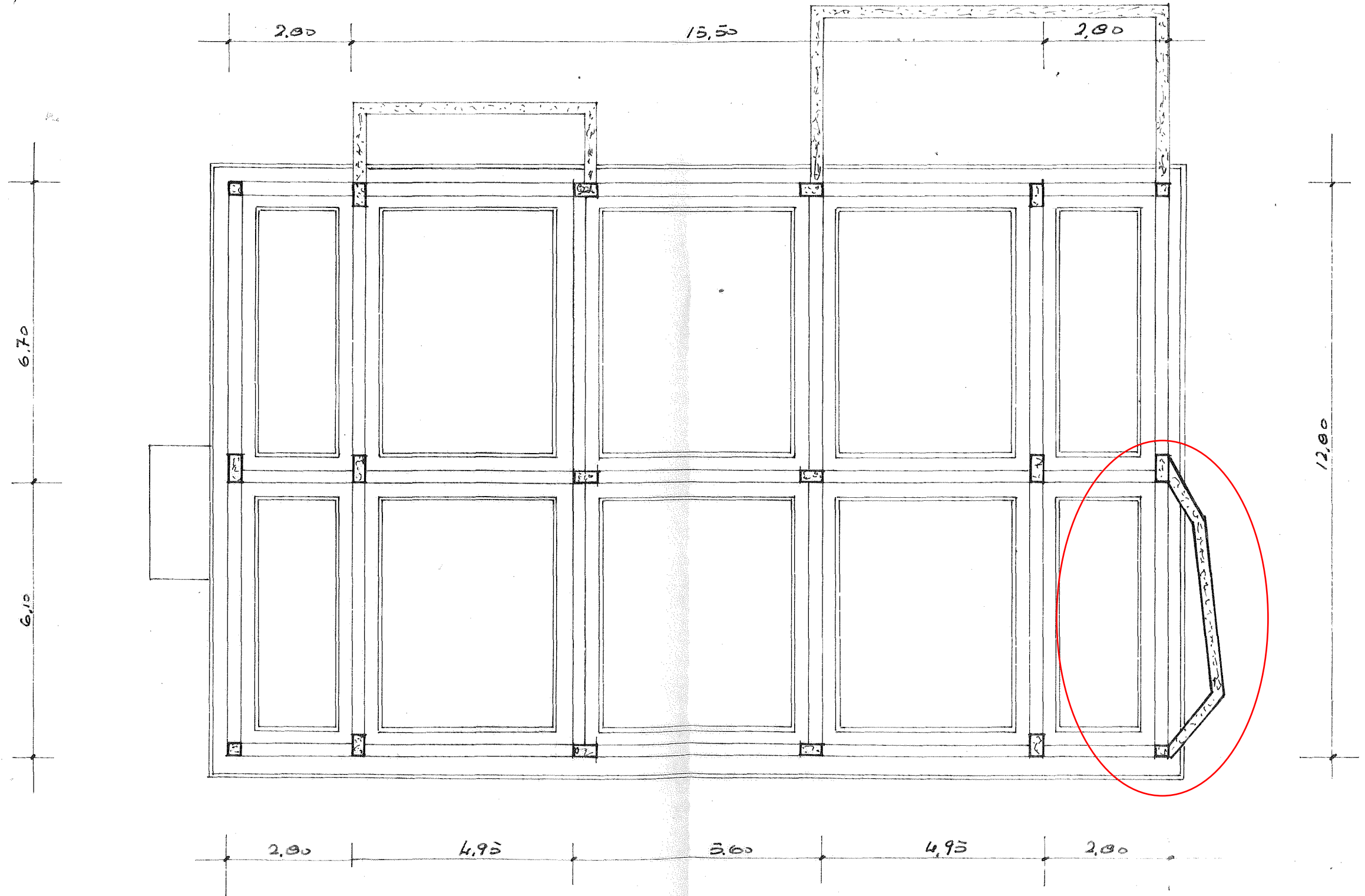


— MODIFICHE STRUTTURALI TRA LA C.E. N. 31/1994 DEPOSITATA AL GENIO CIVILE E LA  
VARIANTE N. 40 DEL 1996 ALLA C.E. N. 31

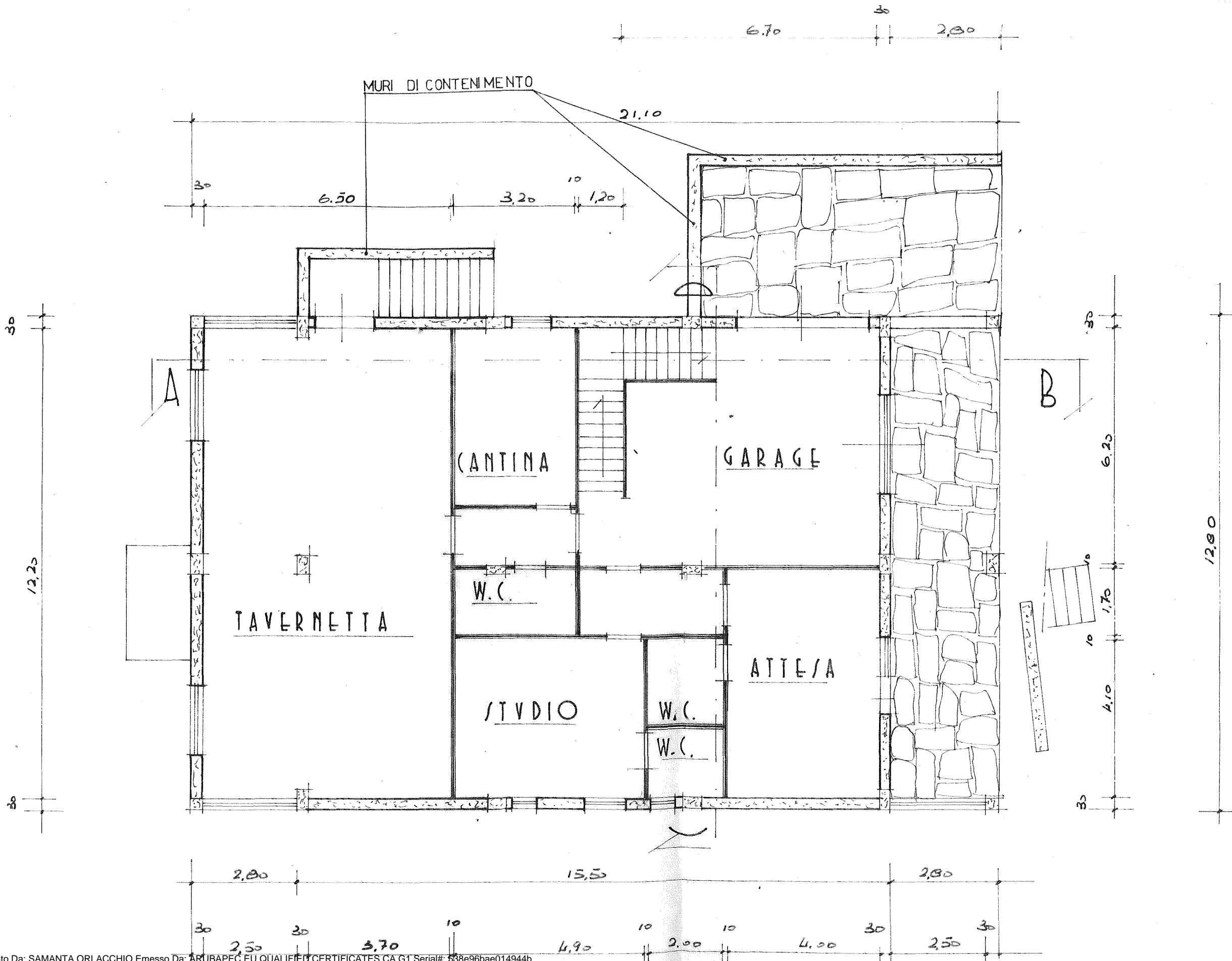


# FONDAZIONI

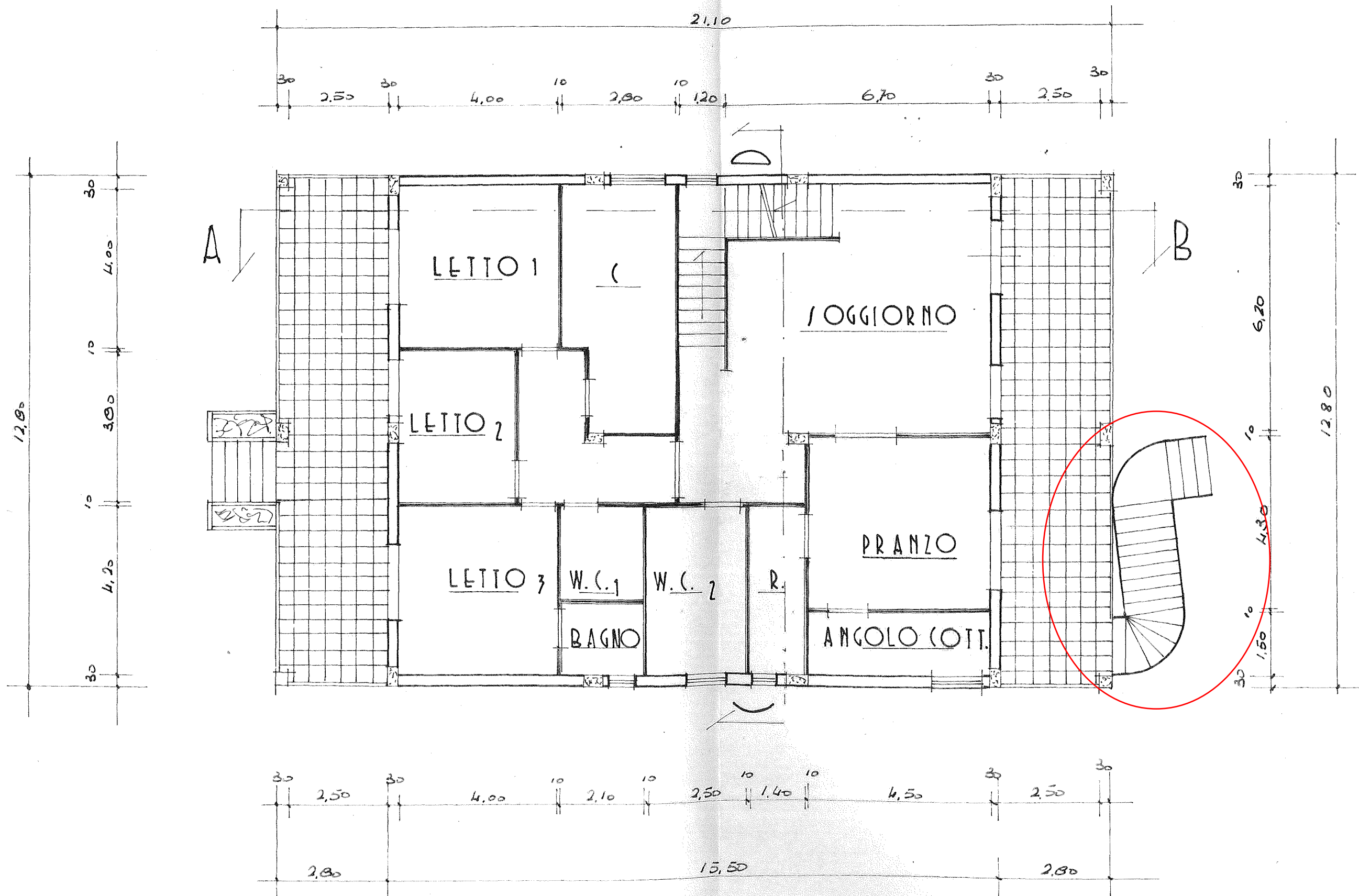
GRAFICI C.E. 31/1994



# PIANO SEMINATO

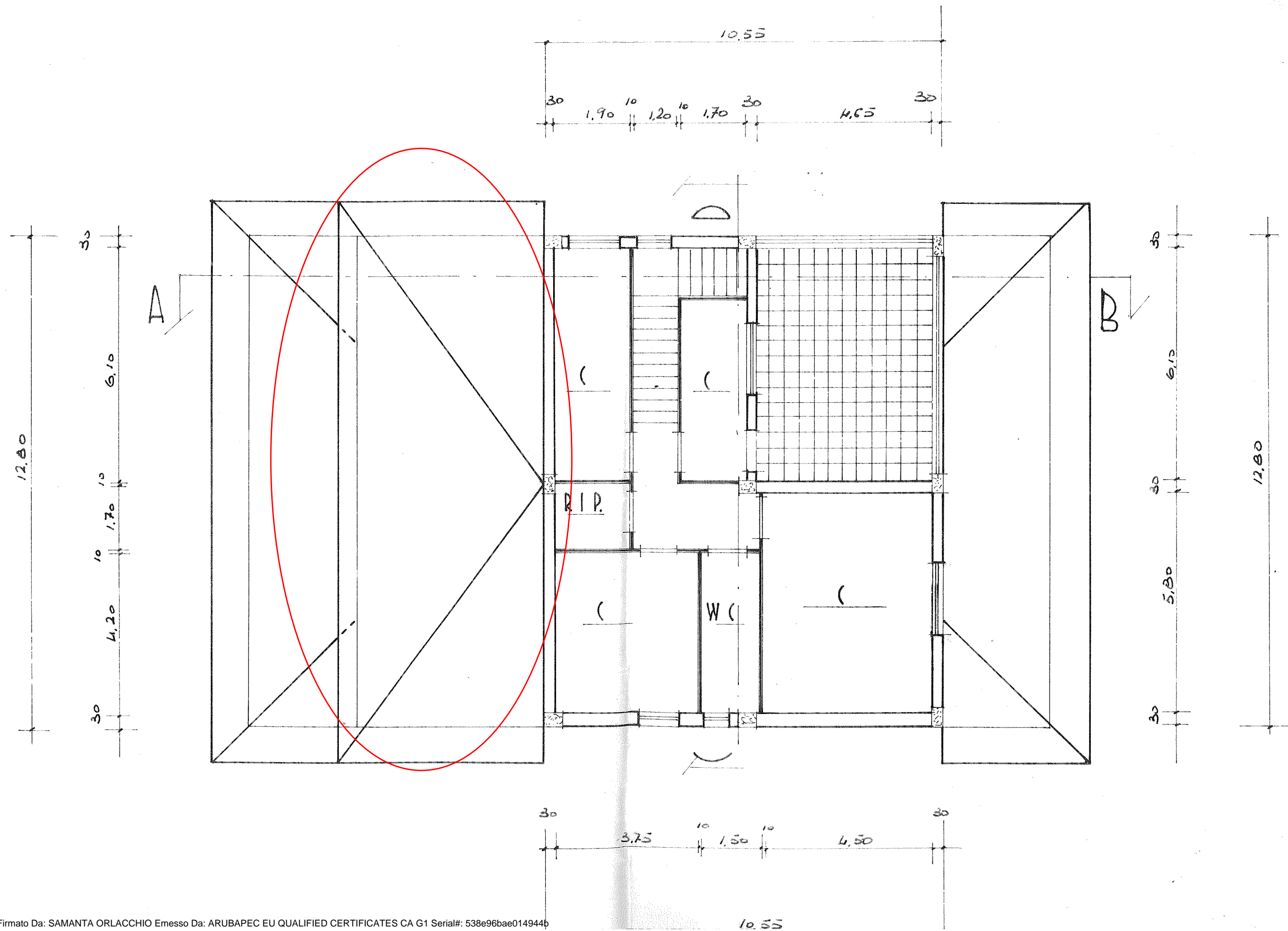


# PIANO RIALZATO

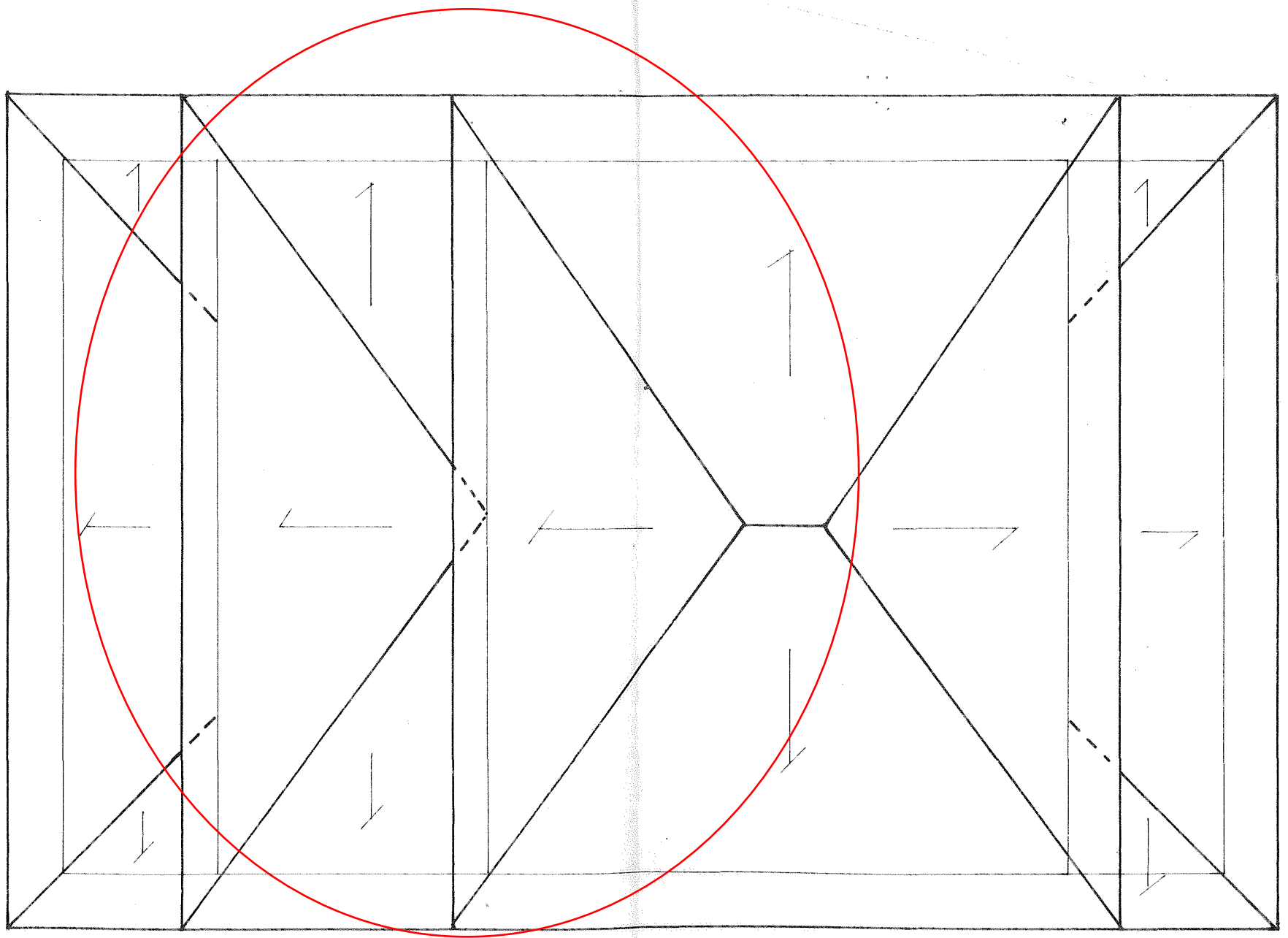




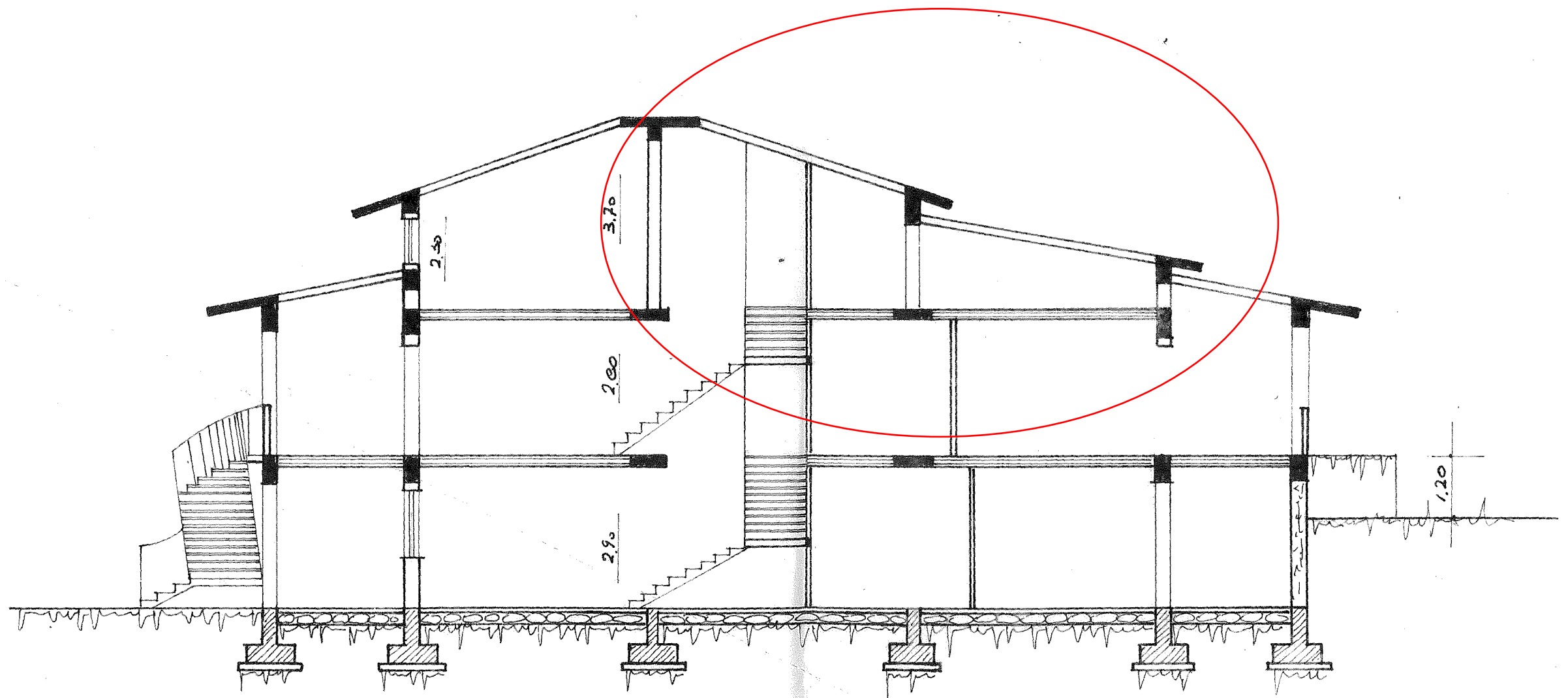
# SOTTOTETTO



# COPERTURA

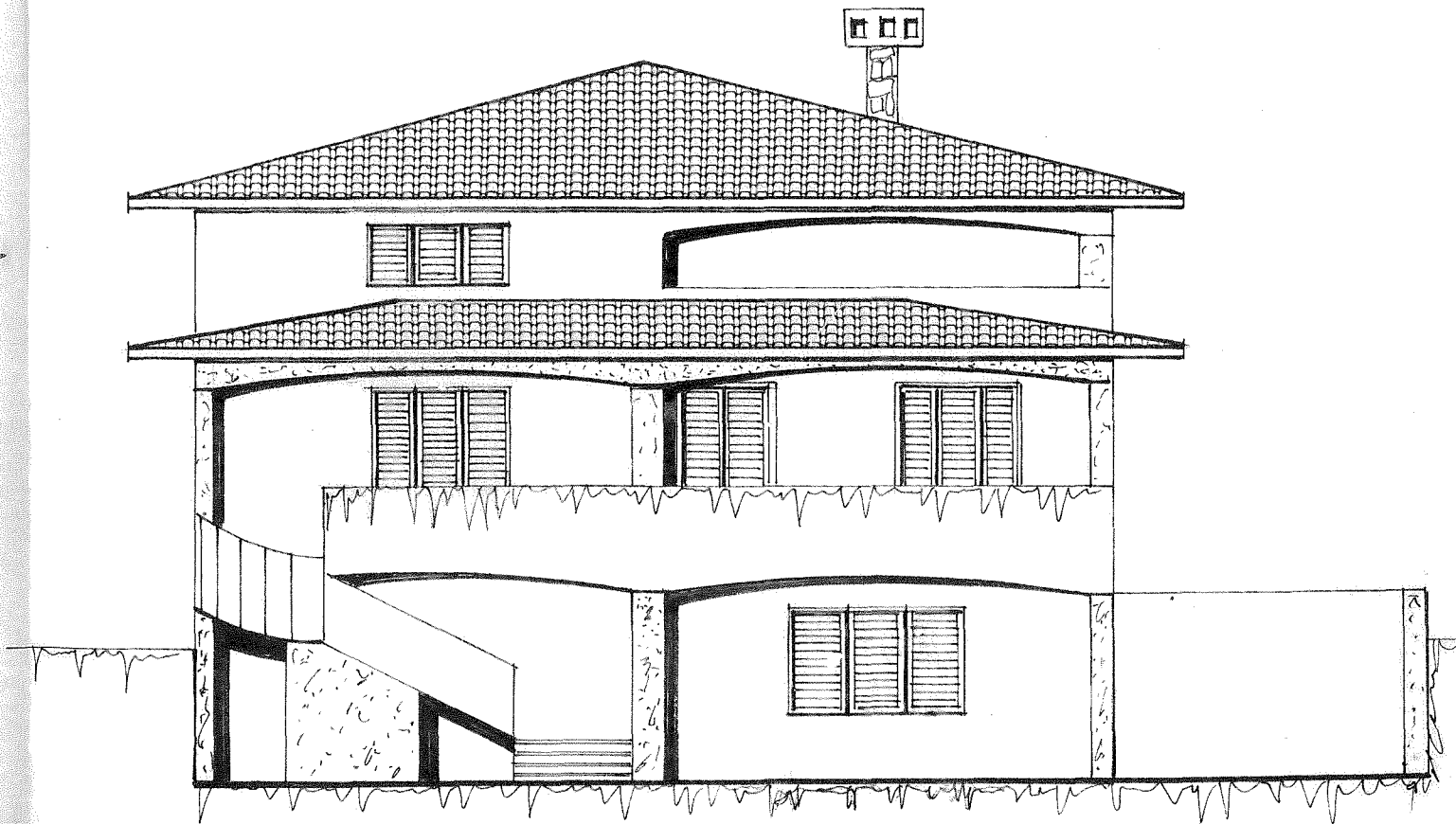
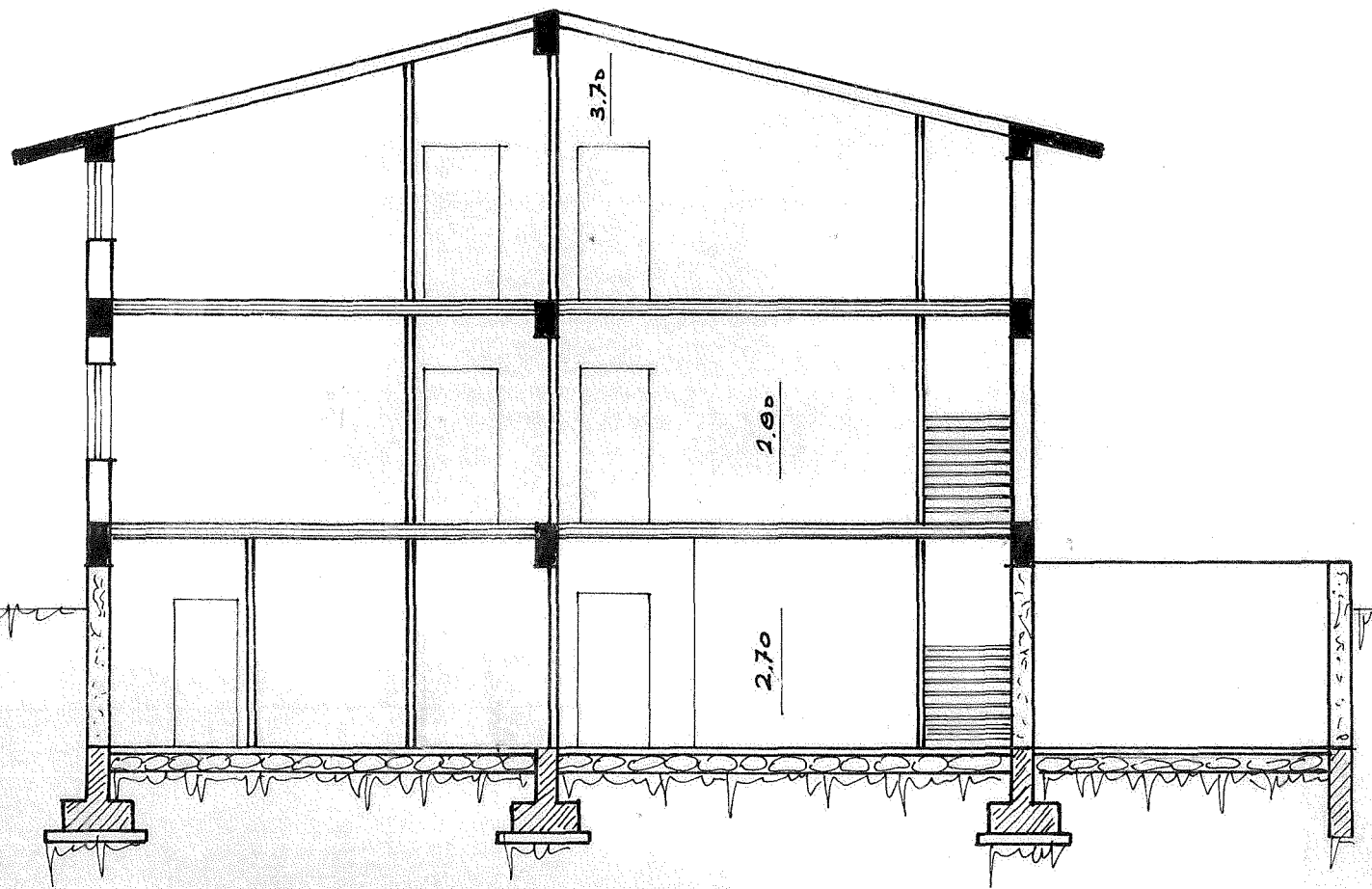


# SEZIONE A-B



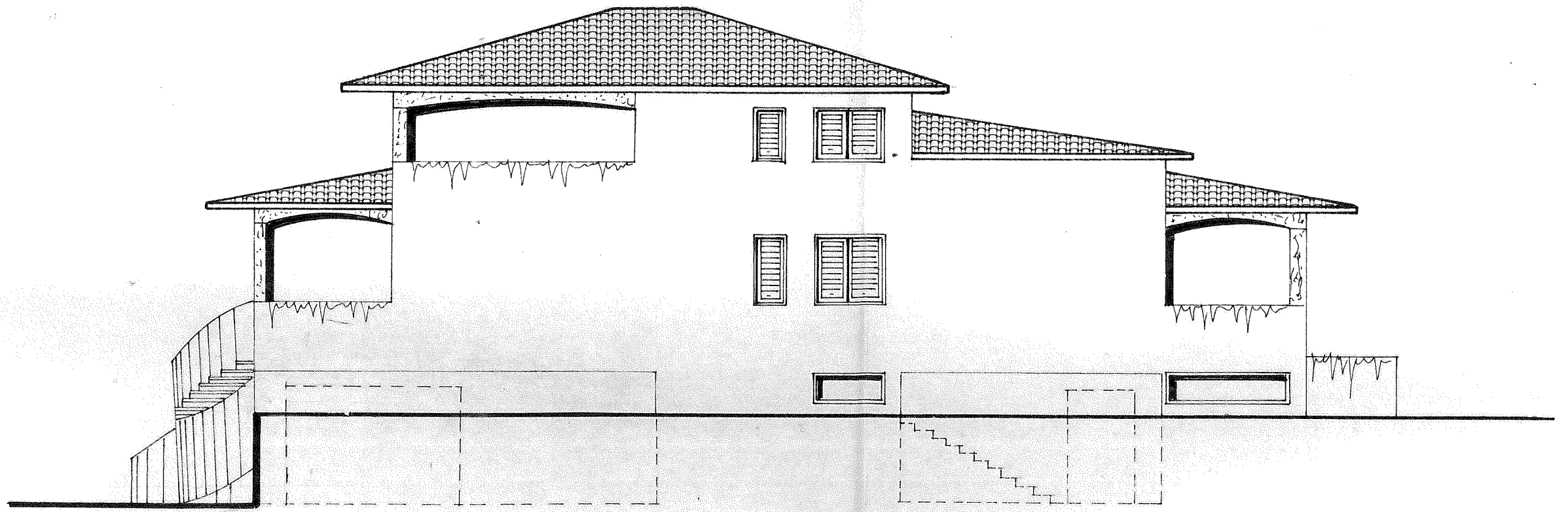
SEZIONE (-D)

PROSPETTO FRONTI.

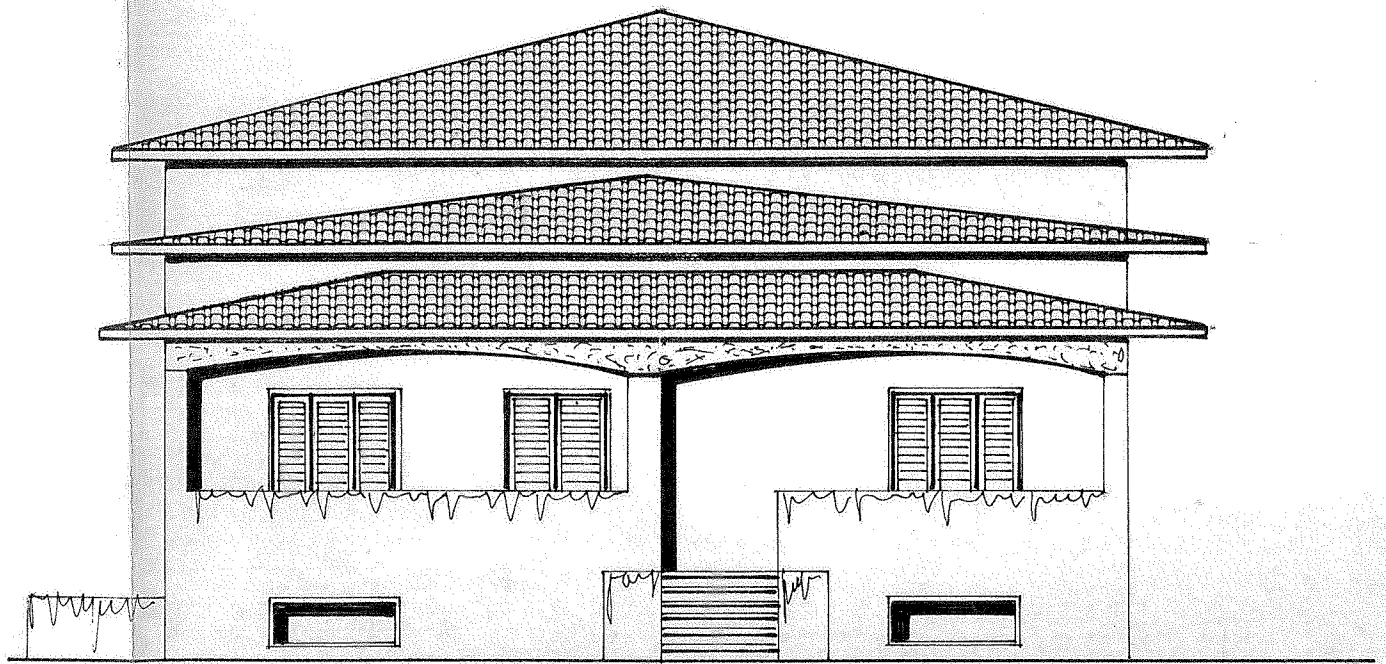




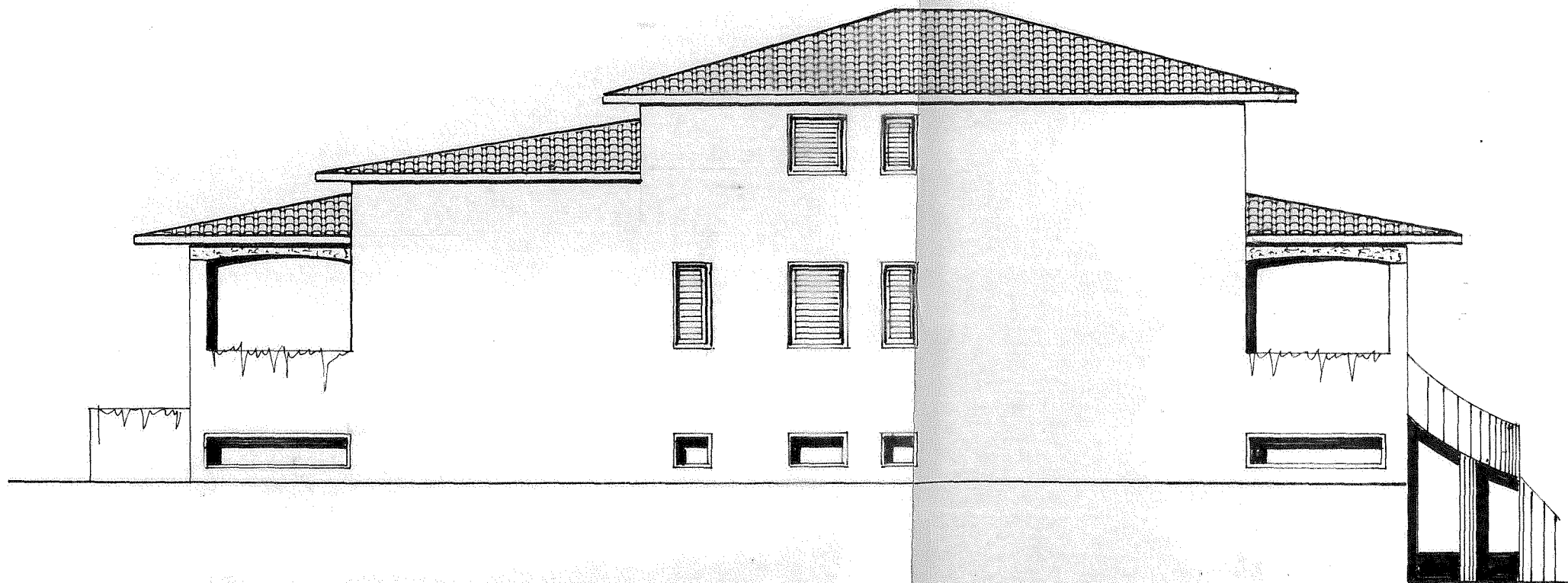
# PROSPETTO LAT. NORD



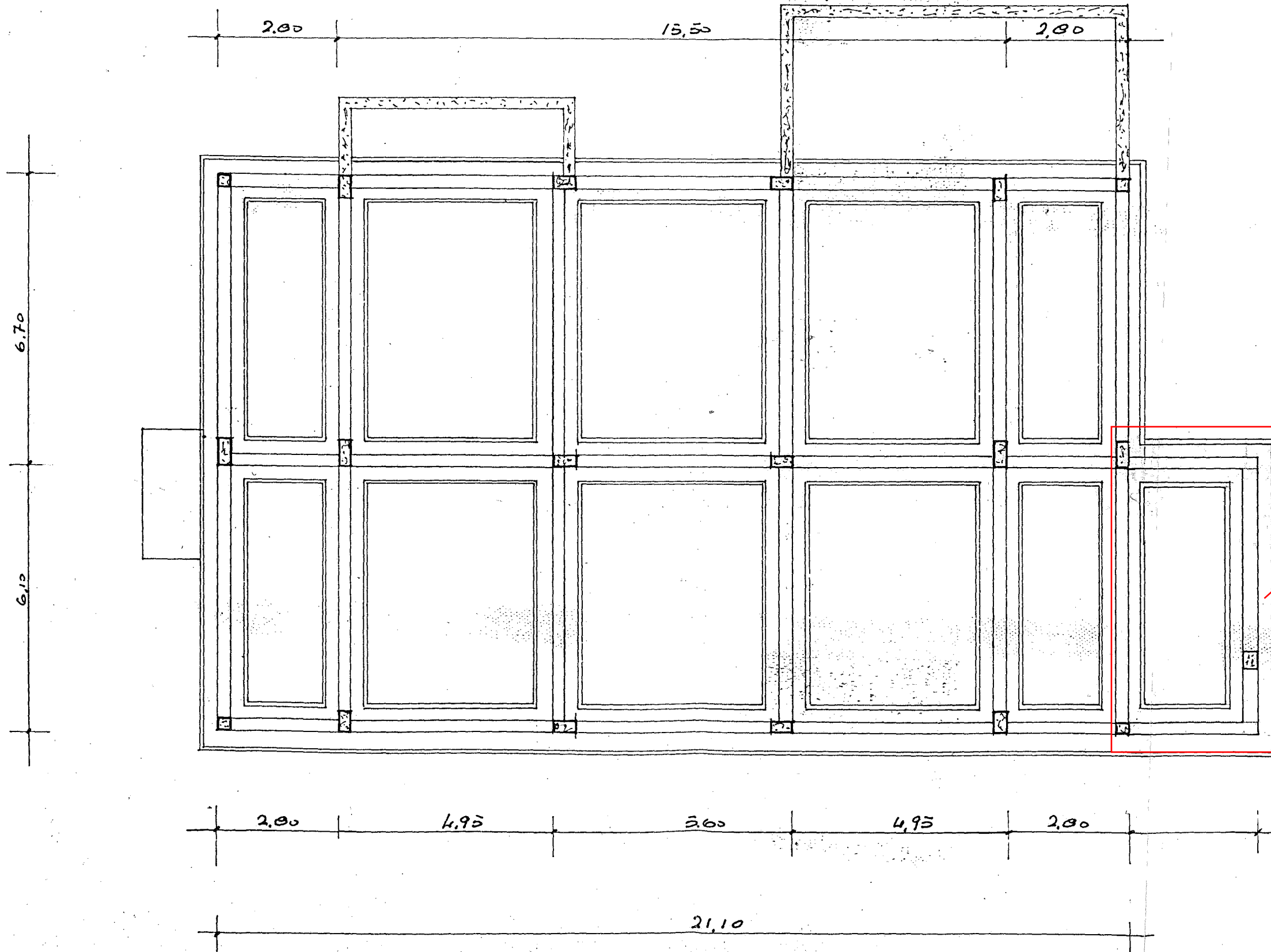
# PROSPETTO POST.



# PROSPETTO LATER. SVD

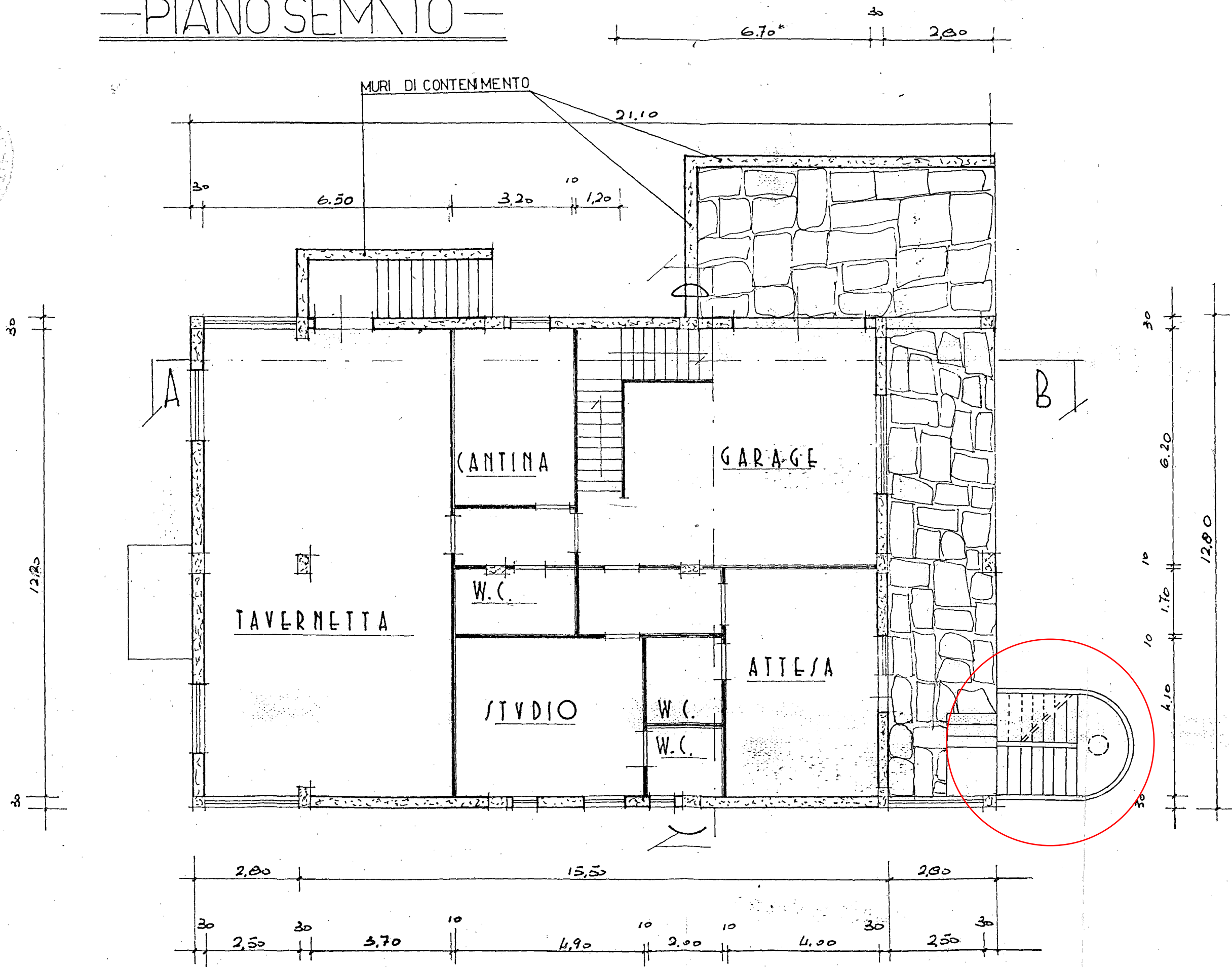


FONDAZIONI



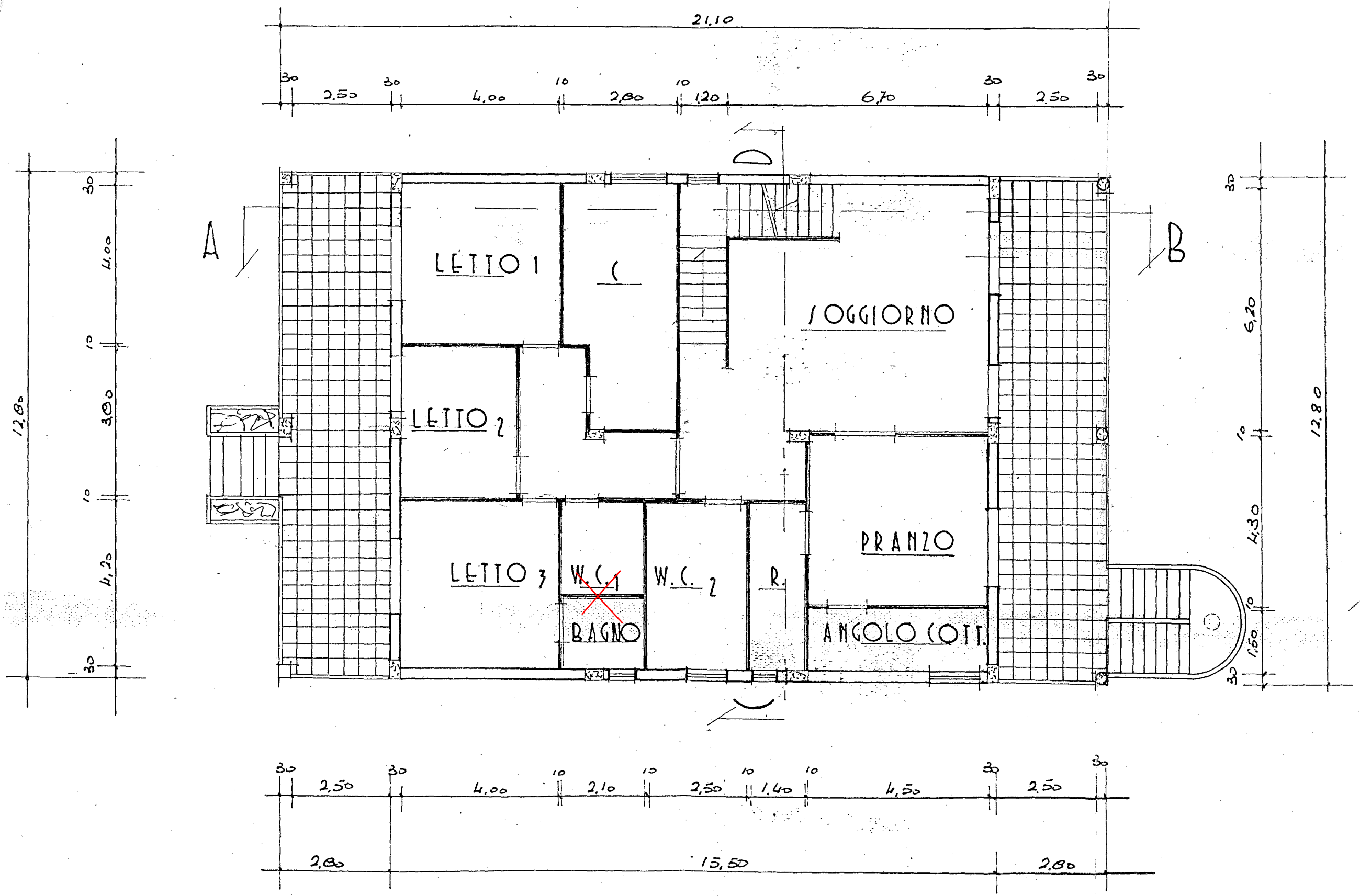
FONDAZIONE  
DELLA SCALA  
ESTERNA  
MODIFICATA IN  
VARIANTE

# PIANO SEMINTO

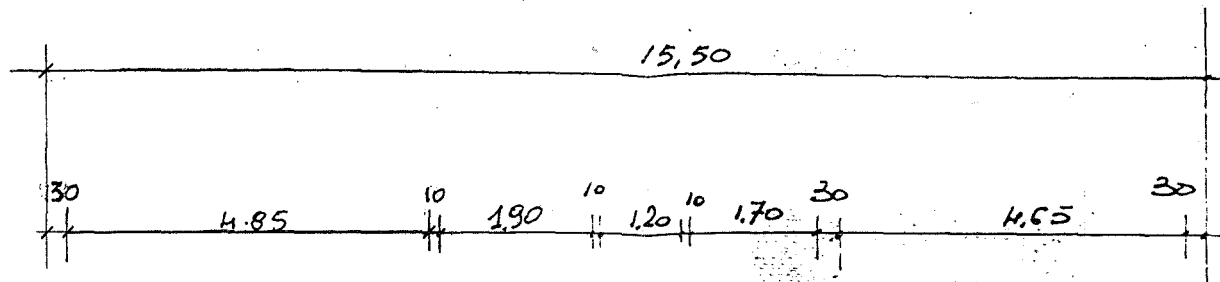




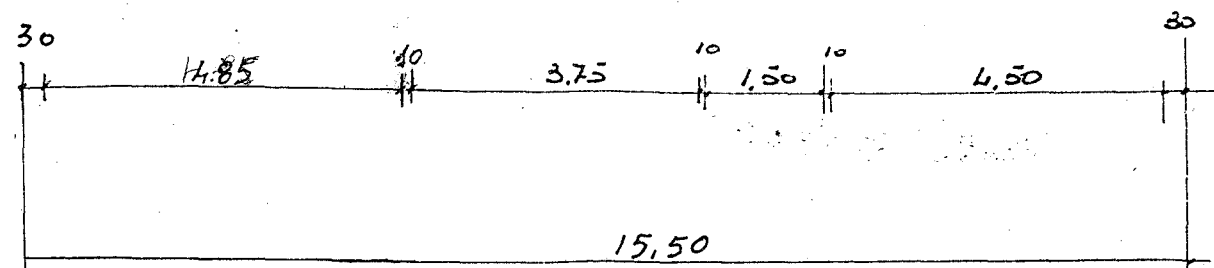
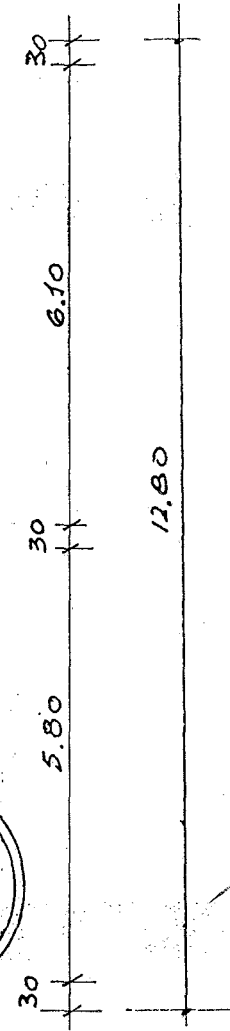
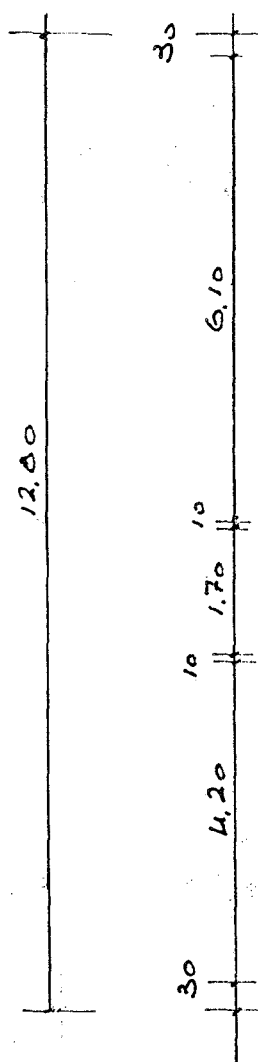
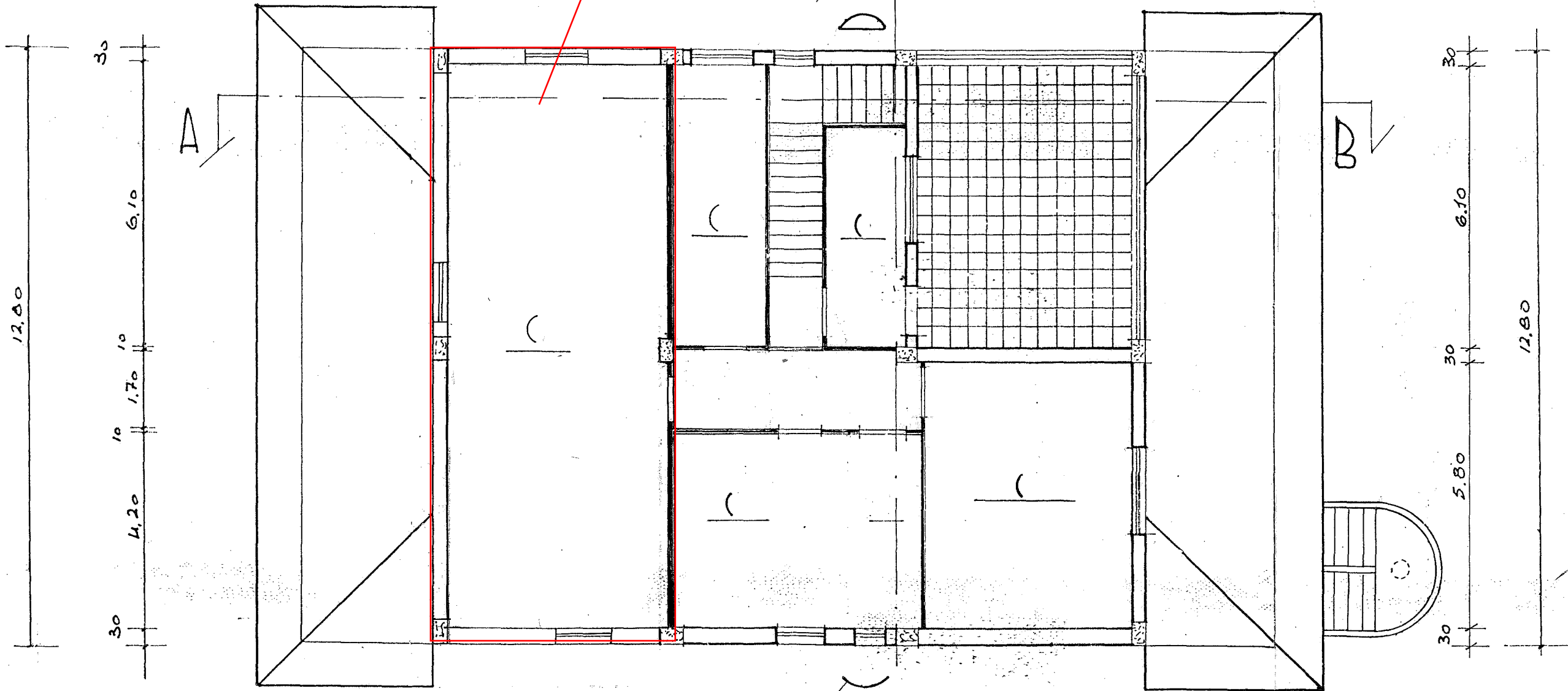
# PIANO RIALZATO



# SOTTOTETTO

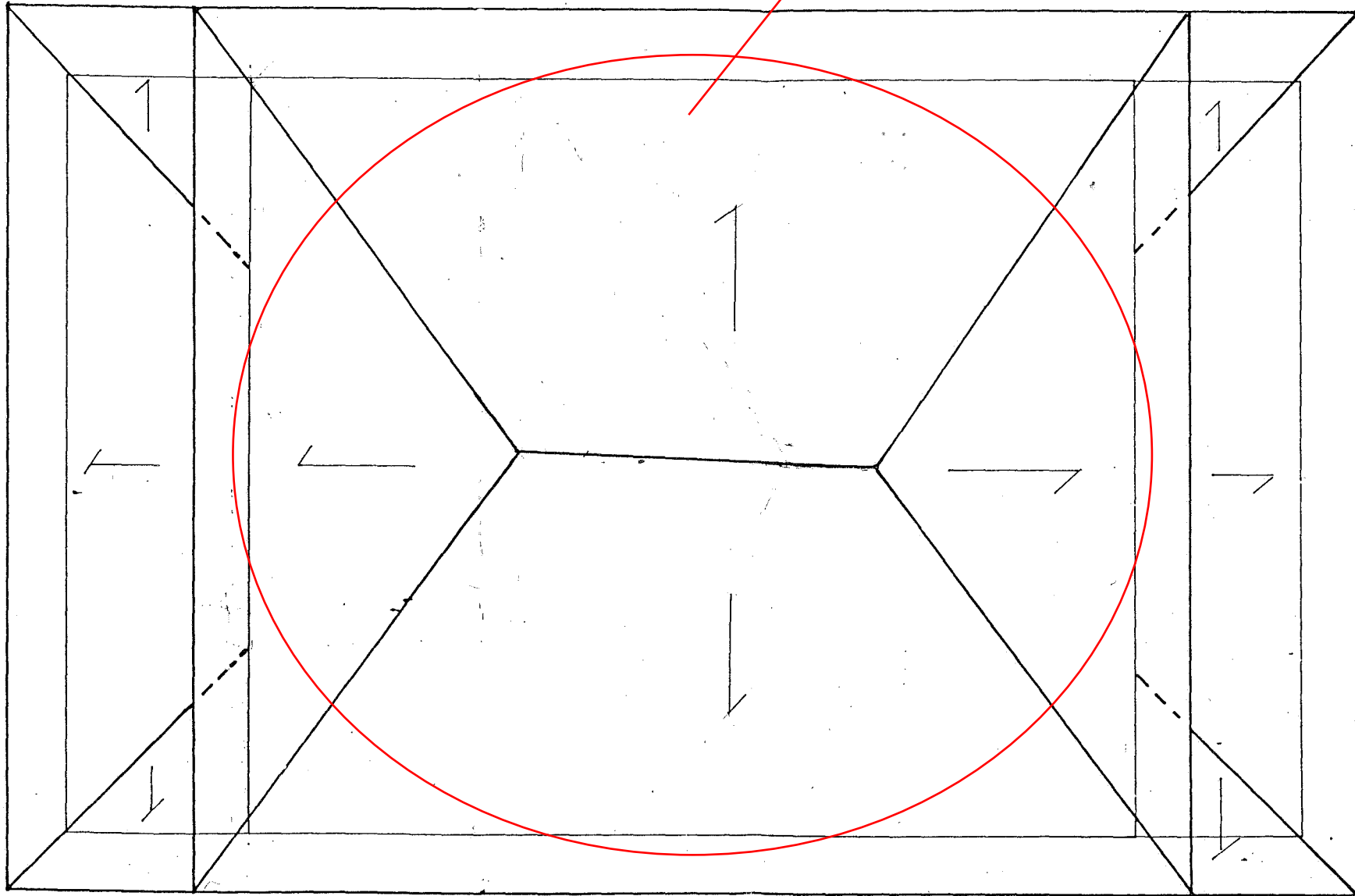


MODIFICA DEL PIANO SOTTOTETTO CON SOPRAELEVAZIONE



# COPERTURA

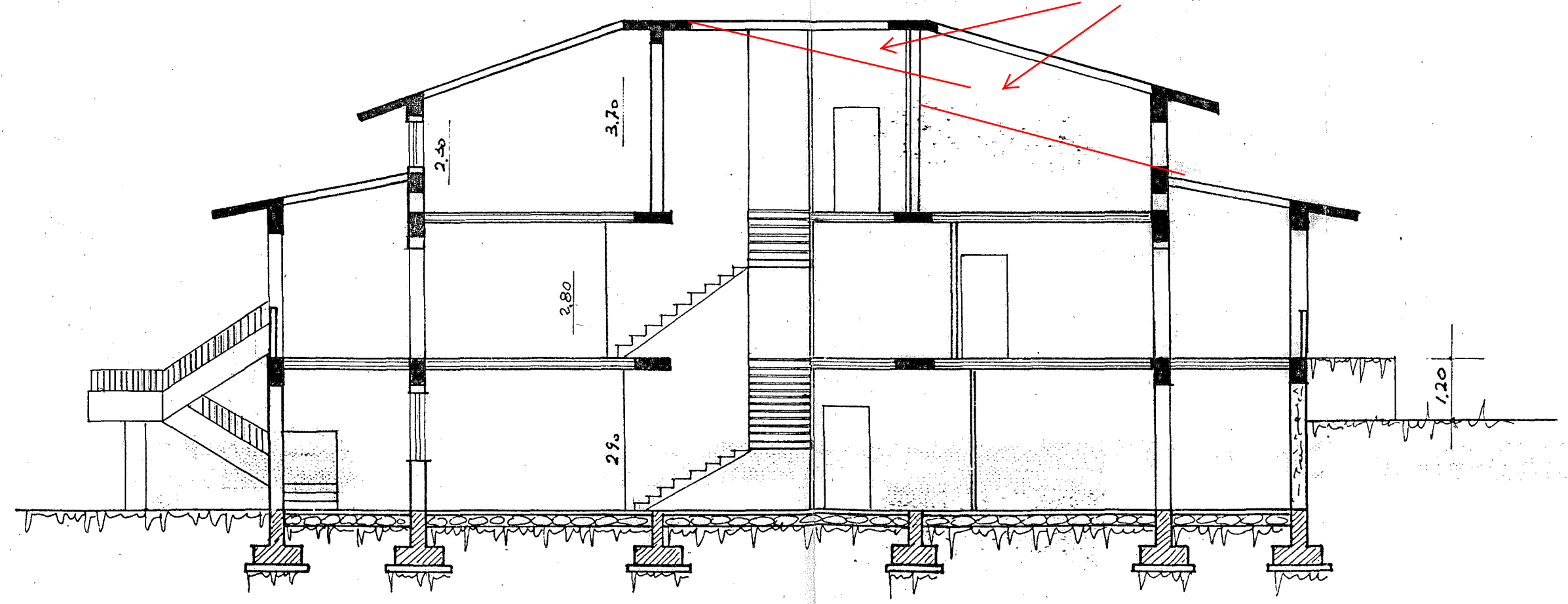
MODIFICA DELLA COPERTURA



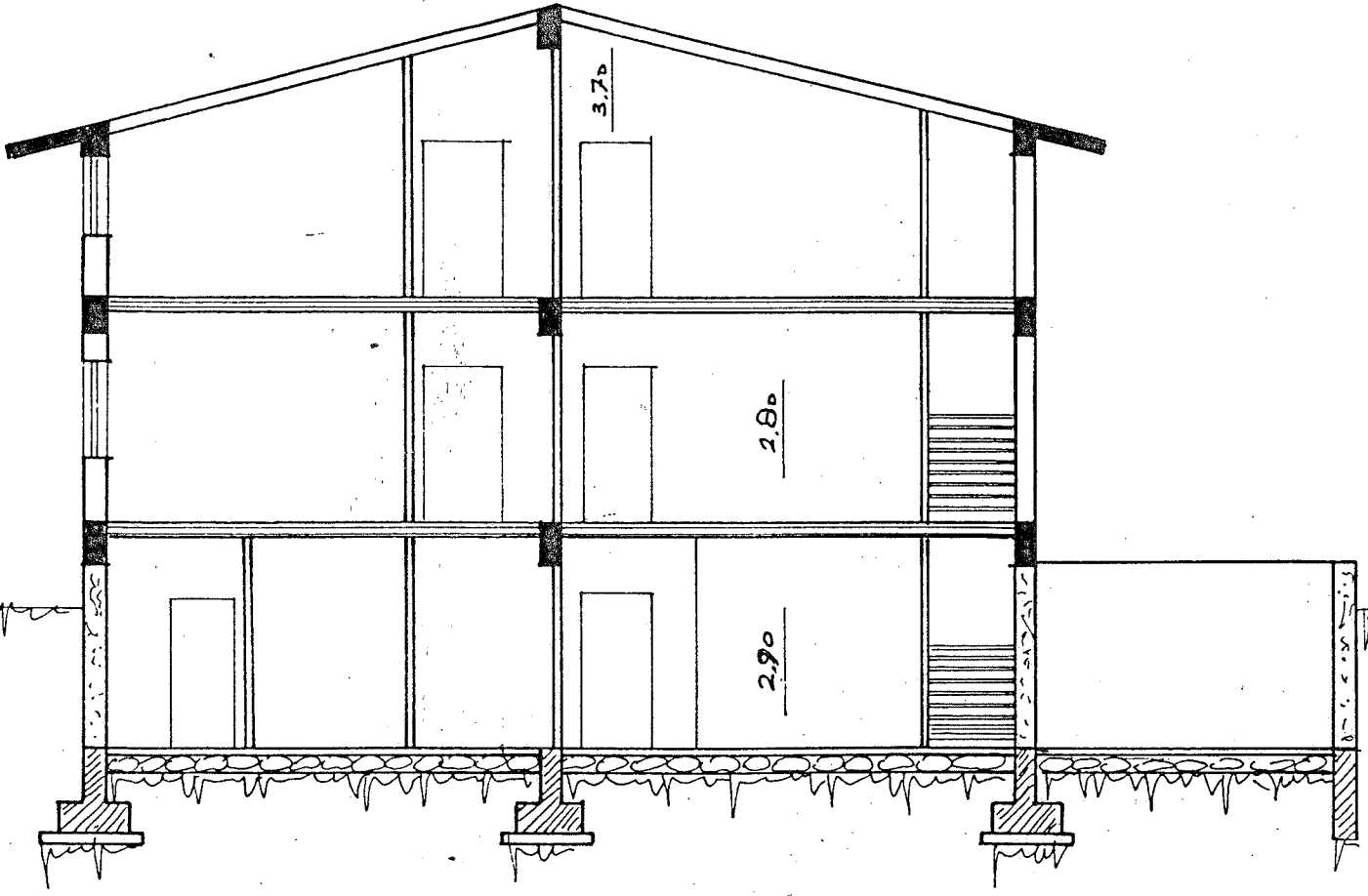


— SEZIONE A-B —

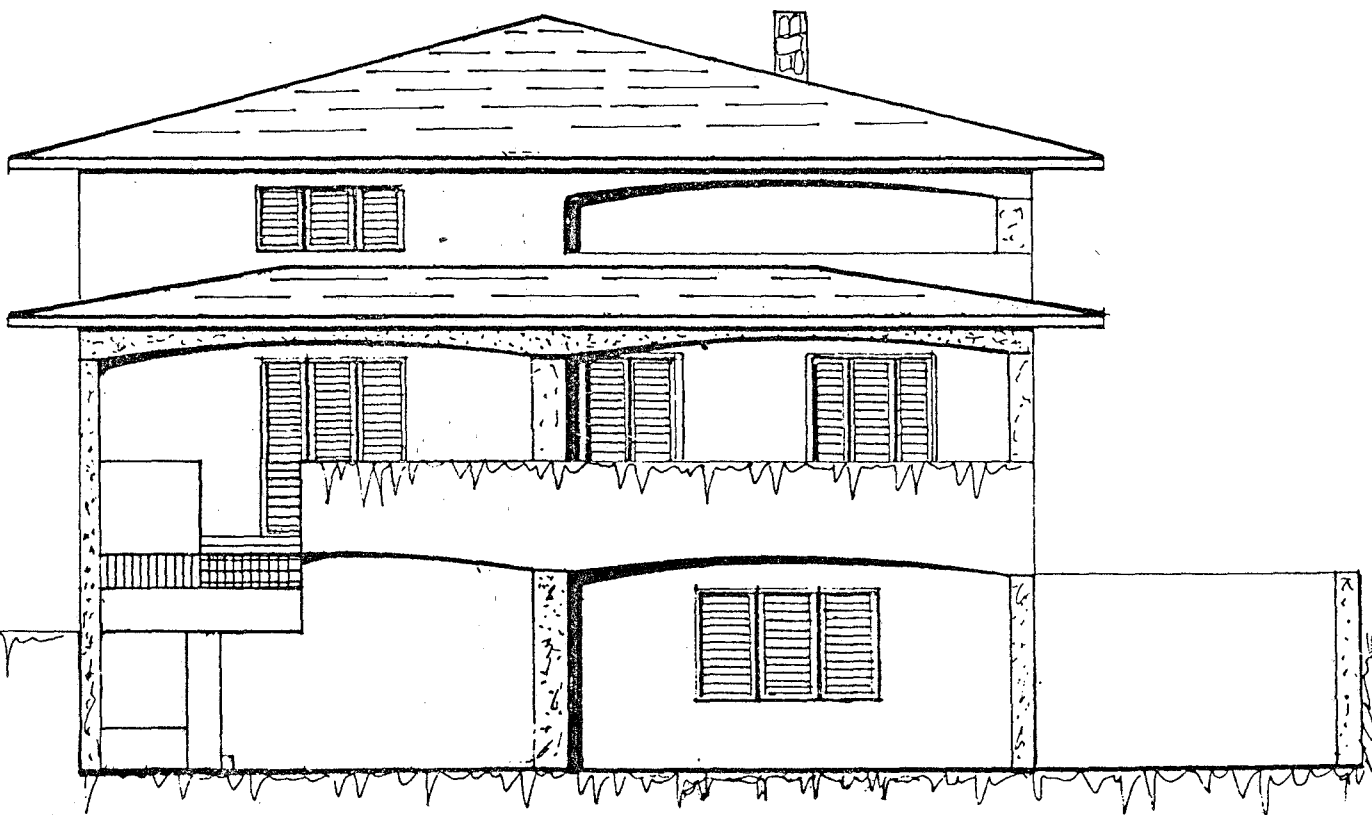
SOPRAELEVAZIONE DEL SOTTOTETTO OGGETTO DI SANATORIA STRUTTURALE



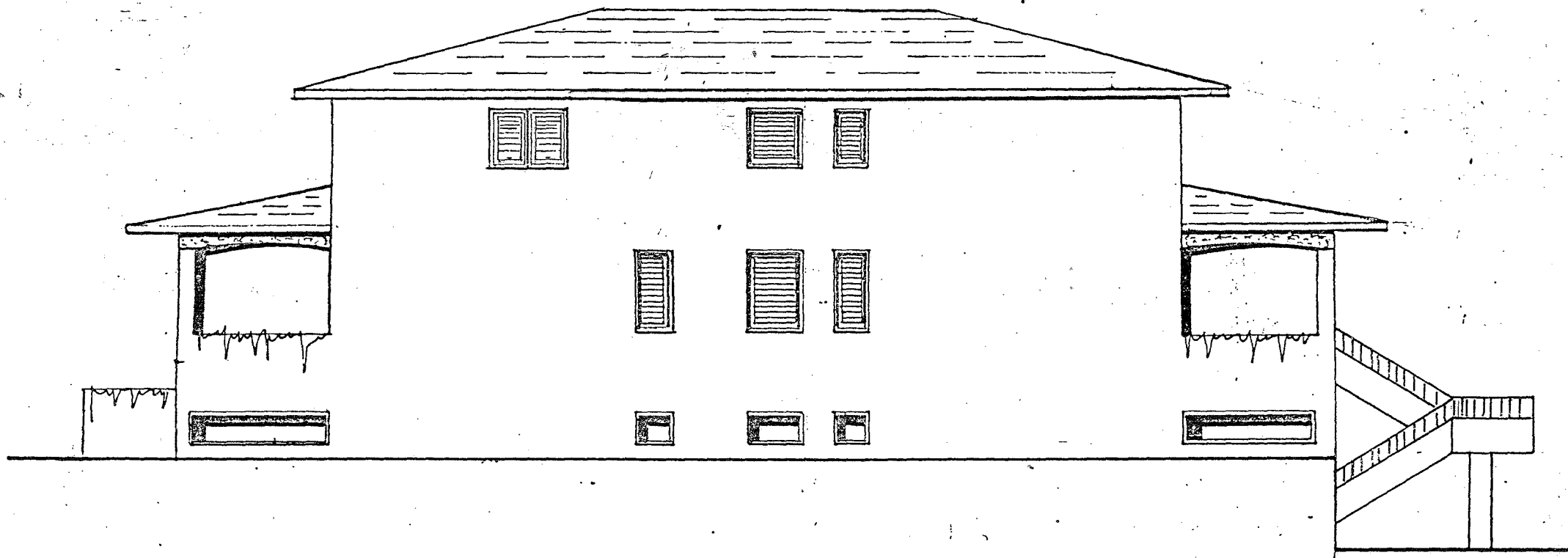
— SEZIONE C-D —



—PROSPETTO FRONT.—



—PROSPETTO LATER. SUD—



—PROSPETTO POST.—



PROSPETTO LAT. NORD

