

---

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

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

contro:

N° Gen. Rep. **42/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2024 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato residenziale e area urbana**

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo De Bellis  
**Codice fiscale:** DBLVCN56R23I277U  
**Studio in:** Via Roma 5 - San Nicola Manfredi  
**Email:** arch.vincenzodebellis@gmail.com  
**Pec:** vincenzo.debellis@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** viale Leonardo Da Vinci, 26 - Montorsi Valle - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale e area urbana

**Corpo:** A Fabbricato residenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

1. \_\_\_\_\_ - Diritto di proprietà per 1/2; 2.

\_\_\_\_\_ - Diritto di proprietà per 1/2, foglio 2, particella 140, indirizzo via Avellola, piano 1 -T, comune Sant'Angelo a Cupolo , categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 134, rendita € 271,14

**Corpo:** B. Area urbana

**Categoria:** vincolato a standard

\_\_\_\_\_, foglio 2, particella 735, categoria F/1, consistenza 180 mq

### 2. Stato di possesso

**Bene:** viale Leonardo Da Vinci, 26 - Montorsi Valle - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale e area urbana

**Corpo:** A Fabbricato residenziale

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

**Corpo:** B. Area urbana

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

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

**Bene:** viale Leonardo Da Vinci, 26 - Montorsi Valle - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale e area urbana

**Corpo:** A Fabbricato residenziale

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

**Corpo:** B. Area urbana

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** viale Leonardo Da Vinci, 26 - Montorsi Valle - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale e area urbana

**Corpo:** A Fabbricato residenziale

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

**Corpo:** B. Area urbana

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

## 5. Comproprietari

**Beni:** viale Leonardo Da Vinci, 26 - Montorsi Valle - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale e area urbana

**Corpo:** A Fabbricato residenziale

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B. Area urbana

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** viale Leonardo Da Vinci, 26 - Montorsi Valle - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale e area urbana

**Corpo:** A Fabbricato residenziale

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B. Area urbana

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** viale Leonardo Da Vinci, 26 - Montorsi Valle - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale e area urbana

**Corpo:** A Fabbricato residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B. Area urbana

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** viale Leonardo Da Vinci, 26 - Montorsi Valle - Sant'angelo A Cupolo (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale e area urbana

**Valore complessivo intero:** 45.658,53

Beni in **Sant'angelo A Cupolo (BN)**  
Località/Frazione **Montorsi Valle**  
viale Leonardo Da Vinci, 26

### **Lotto: 001 - Fabbricato residenziale e area urbana**

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 Fabbricato residenziale.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Montorsi Valle, viale Leonardo Da Vinci, 26**

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

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione:

Diritto di proprietà per 1/2;

- Diritto di proprietà per 1/2, foglio 2,

particella 140, indirizzo via Avellola, piano 1 -T, comune Sant'Angelo a Cupolo , categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 134, rendita € 271,14

Confini: Confina a Sud-Ovest con il mappale 141 del foglio 2, a Nord-Ovest con il mappale 133 del foglio 2, a Sud-Est con viale Leonardo da Vinci; a Nord-Est con il mappale 735 appartenente alla stessa ditta del fabbricato oggetto di valutazione.

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è rappresentato correttamente in mappa in quanto viene rappresentato come un rettangolo di lunghezza m. 8,42 e larghezza m. 6,65. All'attualità la massima proiezione a terra del fabbricato è costituita da tre rettangoli affiancati di dimensioni il primo di m. 11,10 x m. 2,30 (corrispondente alla tettoia-porticato presente sul lato di accesso all'immobile), il secondo di m. 12,25 x 5,60, (parte residenziale del fabbricato) con un protuberanza centrale di cm 0,80 x m. 3,15 in corrispondenza del vano scala; un terzo rettangolo di lunghezza m. 11,60 e larghezza m. 3,85 (vani deposito costruiti sul lato posteriore). Nella planimetria catastale al piano terra non sono rappresentati a) la tettoia- porticato sul lato frontale, b) la maggiore estensione del vano scala che fuoriesce per 80 cm dal perimetro del fabbricato; c) i tre vani deposito costruiti sul lato posteriore ed aventi superficie lorda mq 42,14; d) l'altezza utile risulta essere di m. 2,90 mentre in planimetria viene indicata un'altezza di m. 3,00.

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate di Benvento di tipo mappale e

**DOCFA**

Descrizione delle opere da sanare: 1. Rappresentazione in mappa del fabbricato; 2. Presentazione di nuove planimetrie

Rappresentazione in mappa del fabbricato : € 1.500,00

Presentazione DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: € 2.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato non è rappresentato correttamente in mappa in quanto viene rappresentato come un rettangolo di lunghezza m. 8,42 e larghezza m. 6,65. All'attualità la massima proiezione a terra del fabbricato è costituita da tre rettangoli affiancati di dimensioni il primo di m. 11,10 x m. 2,30 (corrispondente alla tettoia-porticato presente sul lato di accesso all'immobile), il secondo di m. 12,25 x 5,60, (parte residenziale del fabbricato) con un protuberanza centrale di cm 0,80 x m. 3,15 in corrispondenza del vano scala; un terzo rettangolo di lunghezza m. 11,60 e larghezza m. 3,85 (vani deposito costruiti sul lato posteriore). Nella planimetria catastale al piano terra non sono rappresentati a) la tettoia- porticato sul lato frontale, b) la maggiore estensione del vano scala che fuoriesce per 80 cm dal perimetro del fabbricato; c) i tre vani deposito costruiti sul lato posteriore ed aventi superficie lorda mq 42,14; d) l'altezza utile risulta essere di m. 2,90 mentre in planimetria viene indicata un'altezza di m. 3,00. Nella planimetria catastale al piano primo risultano le seguenti incongruenze: a) il vano WC non è esattamente rappresentato perché segue l'andamento della muratura del piano sottostante e, quindi, fuoriesce di circa 80 cm dal perimetro del fabbricato; b) nella planimetria catastale sul lato a Nord-Est è rappresentato un balcone che di fatti non esiste; c) l'altezza utile interna risulta essere di m. 2,88 mentre nella planimetria è indicata un'altezza di m. 3,00.

**Identificativo corpo: B. Area urbana.**

**vincolato a standard sito in frazione: Montorsi Valle, viale Leonardo Da Vinci, 26**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. \_\_\_\_\_ ;

2. \_\_\_\_\_ , fo-

glio 2, particella 735, categoria F/1, consistenza 180 mq

Confini: Confina a nord-est con la particella 725 del foglio 2; a nord-ovest con la particella 133 del foglio 2; a sud-ovest con la particella 140 (stessa ditta proprietaria) e a sud-est con viale Leonardo da Vinci.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile oggetto di valutazione è posto tra i primi fabbricati, provenendo dalla vicina città di Benevento, della piccola frazione di Montorsi Valle. L'agglomerato urbano della frazione si sviluppa perlopiù lungo l'asse della strada provinciale n. 12 (ex statale n. 88 "Dei Due Principati") in un contesto semirurale che vede l'alternarsi dei fabbricati con ampi spazi liberi da costruzioni in gran parte coltivati. L'impianto urbanistico della frazione è alquanto caotico in quanto si è sviluppato nel tempo in modo non programmato attorno all'asse della strada provinciale nelle aree caratterizzate da una minore pendenza dei suoli. I fabbricati presenti nella frazione hanno una destinazione d'uso perlopiù residenziale, ma sono presenti anche fabbricati a destinazione commerciale ed artigianale. La qualità edilizia presente lungo il viale L. da Vinci è, in genere, buona anche se parecchi fabbricati, come quello oggetto di valutazione, manifestano i segni del tempo trascorso dalla loro edificazione. Nella parte più periferica della frazione, sul lato ad ovest, passa la linea ferroviaria di collegamento della città di Benevento con la città di Avellino. Ancora più a valle, a circa 700 metri dalla zona di interesse, scorre il fiume Sabato. La conformazione orografica della zona è caratterizzata da una leggera pendenza dei suoli verso il fiume. Il sito è ben soleggiato e presenta caratteristiche ambientali di buona qualità. Sono presenti le maggiori infrastrutture primarie, mentre mancano completamente quelle secondarie. La strada provinciale, che nel tratto urbano assume il nome di viale Leonardo da Vinci, ha un andamento planimetrico quasi pianeggiante e presenta caratteristiche dimensionali e costruttive consone al quantitativo di traffico presente

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee (bus) consortili

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A Fabbricato residenziale

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'angelo A Cupolo (BN), viale Leonardo Da Vinci, 26**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** B. Area urbana

**vincolato a standard sito in Sant'angelo A Cupolo (BN), viale Leonardo Da Vinci, 26**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro

\_\_\_\_\_ ; A rogito di notar Ambrogio Romano in data 27/06/2007 ai nn.

32960/10171; Registrato a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2007 ai nn. 9807/2817; Im-

porto ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro  
 registrato a Conservatoria di Benevento in data 04/04/2024 ai nn. 4351/3342.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Fabbricato residenziale

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro  
 ; A rogito di notar Ambrogio Romano in data 27/06/2007 ai nn.  
 32960/10171; Registrato a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2007 ai nn. 9807/2817; Im-  
 porto ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro  
 registrato a Conservatoria di Benevento in data 04/04/2024 ai nn. 4351/3342.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B. Area urbana

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A Fabbricato residenziale

sito in Sant'angelo A Cupolo (BN), viale Leonardo Da Vinci, 26

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
 to della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il piano terra del fabbricato si può  
 rendere accessibile previa la realizzazione di una piccola rampetta in corrispondenza del portone di  
 accesso; il piano primo, compreso il vano w.c., non è accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

**Identificativo corpo:** B. Area urbana

vincolato a standard sito in Sant'angelo A Cupolo (BN), viale Leonardo Da Vinci, 26

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
 to della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No

**Millesimi di proprietà:** NO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di area urbana l'Attestato di prestazione ener-

getica non occorre.

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

**Avvertenze ulteriori:** NO

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

dal 28/01/2002 al 27/06/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Francesco lazeolla, in data 28/01/2002, ai nn. 48773/6831; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 20/02/2002, ai nn. 3358/2984.

### Titolare/Proprietario: 1.

PER LA QUOTA DI 1/2; 2.

dal 27/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Ambrogio Romano , in data 27/06/2007, ai nn. 32959/10170; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 29/06/2007, ai nn. 9806/5456.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Fabbricato residenziale

### Titolare/Proprietario:

dal 28/01/2002 al 27/06/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Francesco lazeolla, in data 28/01/2002, ai nn. 48773/6831; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 20/02/2002, ai nn. 3358/2984.

### Titolare/Proprietario: 1.

; 2.

dal 27/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Ambrogio Romano , in data 27/06/2007, ai nn. 32959/10170; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 29/06/2007, ai nn. 9806/5456.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B. Area urbana

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Montorsi Valle, viale Leonardo Da Vinci, 26**

Numero pratica: n. 394

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di ricostruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: ricostruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 394

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Fabbricato residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B. Area urbana

**vincolato a standard sito in frazione: Montorsi Valle, viale Leonardo Da Vinci, 26**

Numero pratica: 674

Intestazione:



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: per i lavori di costruzione di un muretto di cinta, con sovrastante ringhiera, in sostituzione dell'attuale recinzione in paletti di cemento precompresso e rete metallica, nonché apertura di un nuovo

Oggetto: ricostruzione

Presentazione in data 02/04/2002 al n. di prot. 2737

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il corpo centrale, realizzato con Autorizzazione n. 394 del 31/08/1968 presenta le seguenti irregolarità: 1. minore altezza utile interna (al piano terra m. 2,90 quella esistente e 3,05 quella indicata nella Autorizzazione ed al piano primo m. 2,88 quella esistente e 2,95 quella indicata nella Autorizzazione); 2. Non è stato realizzato il balcone a Nord-Est al piano primo; 3. il fabbricato presenta nella parte centrale una maggiore superficie lorda pari a mq 2,52 in ogni piano ed un maggiore volume per mc 15,62 . La tettoia-porticato presente sul lato frontale ed i locali deposito presenti sul lato posteriore sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e Autorizzazione sismica in sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: 1. minori altezze utili interna rispetto a quelle indicate nella Autorizzazione rilasciata 2. balcone a Nord-Est al piano primo previsto nell'Autorizzazione rilasciata e non realizzato; 3. superficie lorda e volume in più realizzato in ampliamento del vano scala sul lato posteriore del corpo centrale del fabbricato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il corpo centrale, realizzato con Autorizzazione n. 394 del 31/08/1968 è conforme al P.R.G. vigente ed al P.U.C. adottato: Nella parte centrale è stata realizzata una modesta volumetria in più sanabile. Non è stato possibile accertare se il progetto strutturale è stato depositato sull'Ufficio del Genio Civile di Benevento in quanto l'Ufficio, su richiesta dello scrivente Perito, ha comunicato che i documenti richiesti non sono più reperibili. L'Autorizzazione sismica in sanatoria, comunque necessaria, sana comunque questa mancanza.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria e Autorizzazione sismica in sanatoria  
 Descrizione delle opere da sanare: Volumetria maggiore presente nel fabbricato rispetto al progetto approvato con Autorizzazione n. 394 del 31/08/1968.

Diritti, oneri e sanzioni comunali : € 3.500,00

Oneri tecnici e costi per prove di laboratorio: € 5.500,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### Dati precedenti relativi ai corpi: B. Area urbana

Dati precedenti relativi ai corpi: A Fabbricato residenziale vincolato a standard

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 24 del 27/11/1982
Zona omogenea:	Zona Residenziale B/3 per mq 470, zona C/2 per mq 93 e zona agricola E/3 per mq 735.
Norme tecniche di attuazione:	Zona B/3: - indice fabbricabilità fondiario max = 1,50 mc/mq; Indice fabbricabilità territoriale max = 1,11 mc/mq; altezza max = 11,50 m.; numero piani max = 3 compreso piano terra o piano rialzato; rapporto di copertura max = 3,5/10; Zona C/2 = - indice fabbricabilità fondiario max = 0,55 mc/mq; Indice fabbricabilità territoriale max = 0,40 mc/mq; altezza max = 8,00 m.; numero piani max = 2 compreso piano terra o piano rialzato; rapporto di copertura max = 3,5/10; Zona E/3 parti residenziali = - indice fabbricabilità fondiario max = 0,05 mc/mq; altezza max = m. 8,00; rapporto di copertura max = 2/10; pertinenze agricole = Indice fabbricabilità territoriale max = 0,10 mc/mq; altezza max m. 12 salvo silos e serbatoi per i quali non è fissato alcun limite di altezza; per entrambe le destinazioni (residenza e pertinenza agricola) distanza dalle strade pubbliche m. 20,00 e 10 m. dai confini; distanze da costruzioni aliene = m. 20,00; distanza dalle costruzioni i presenti sullo stesso lotto m. 8,00; superficie minima del lotto = mq 3.000.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	G.C. n. 35 del 30/06/2023
Zona omogenea:	ZTO B1 "tessuto residenziale e saturo da riqualificare"
Norme tecniche di attuazione:	Interventi ammissibili = 1. manutenzione ordinaria; 2. manutenzione straordinaria; 3. restauro e risanamento conservativo; 4. ristrutturazione edilizia con incremento max del volume pari max al 20% del volume esistente con sopraelevazioni fino ad altezza max m. 10,50 o ad allineamento alla gronda con edifici adiacenti; 5. variazione della destinazione d'uso; 6. trasformazione coperture piane in coperture a tetto; 7. costruzione di pertinenze destinate a deposito e/o garage con superficie max 25 mq; 7. le restanti aree sono destinate alla indificabilità, per queste aree, destinate a verde privato, è ammessa la sistemazione dei giardini e/o orti, anche attraverso la realizzazione di gazebi con strutture amovibili, con una superficie coperta non superiore al 10% di quella dell'in-

	tera area da sistemare. Il PUCsi attua con intervento diretto.
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:	P.R.G. = zona B/3 indice fabbricabilità fondiario = 1,5 mc/mq; Zona C/2 Indice di Fabbricabilità fondiaria =
Rapporto di copertura:	P.R.G. = 3,5/10 zona B/3 e 0,55 mc/mq zona C/2
Altezza massima ammessa:	P.R.G. = m. 11,50 zona B/3;: m. 8,00 zona C/2
Altro:	Il PUC adottato non consente la realizzazione di nuovi volumi, ma consente solo le attività edilizia specificate nei punti precedenti (norme di attuazione. Per le cosiddette norme di salvaguardia non è possibile realizzare nuovi volumi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia-porticato presente sul lato frontale ed i locali deposito presenti sul lato posteriore sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione. Per quanto dettato dal P.U.C. adottato le predette opere non sono sanabili.

Regolarizzabili mediante: Opere non sanabili

Spese di sanatoria presunte: **€ 9.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Le superfici ed i volumi della tettoia-porticato e dei locali deposito non sono sanabili per le norme di salvaguardia del P.U.C. adottato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Fabbricato residenziale

**vincolato a standard**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	C.C. n. 24 del 27/11/1982
Zona omogenea:	Zona Residenziale B/3 per mq 26, zona C/2 per mq 75 e zona agricola E/3 per mq 79.
Norme tecniche di attuazione:	Zona B/3: - indice fabbricabilità fondiario max = 1,50 mc/mq; Indice fabbricabilità territoriale max = 1,11 mc/mq; altezza max = 11,50 m.; numero piani max = 3 compreso piano terra o piano rialzato; rapporto di copertura max = 3,5/10; Zona C/2 - - indice fabbricabilità fondiario max = 0,55 mc/mq; Indice fabbricabilità territoriale max = 0,40 mc/mq; altezza max = 8,00 m.; numero piani max = 2 compreso piano terra o piano rialzato; rappor-

	to di copertura max = 3,5/10; Zona E/3 parti residenziali = - indice fabbricabilità fondiario max = 0,05 mc/mq; altezza max = m. 8,00; rapporto di copertura max = 2/10; pertinenze agricole = Indice fabbricabilità territoriale max = 0,10 mc/mq; altezza max m. 12 salvo silos e serbatoi per i quali non è fissato alcun limite di altezza; per entrambe le destinazioni (residenza e pertinenza agricola) distanza dalle strade pubbliche m. 20,00 e 10 m. dai confini; distanze da costruzioni aliene = m. 20,00; distanza dalle costruzioni presenti sullo stesso lotto m. 8,00; superficie minima del lotto = mq 3.000.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	G.C. n. 35 del 30/06/2023
Zona omogenea:	ZTO B1 "tessuto residenziale e saturo da riqualificare"
Norme tecniche di attuazione:	Interventi ammissibili = le restanti aree sono destinate alla indicabilità, per queste aree, destinate a verde privato, è ammessa la sistemazione dei giardini e/o orti, anche attraverso la realizzazione di gazebi con strutture amovibili, con una superficie coperta non superiore al 10% di quella dell'intera area da sistemare. Il PUC si attua con intervento diretto.
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:	P.R.G. = zona B/3 indice fabbricabilità fondiario = 1,5 mc/mq; Zona C/2 Indice di Fabbricabilità fondiaria =
Rapporto di copertura:	P.R.G. = 3,5/10 zona B/3 e 0,55 mc/mq zona C/2
Altezza massima ammessa:	P.R.G. = m. 11,50 zona B/3; m. 8,00 zona C/2
Altro:	Il PUC prescrive per le aree libere la destinazione alla indicabilità.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Le superfici ed i volumi della tettoia-porticato e dei locali deposito non sono sanabili per le norme di salvaguardia del P.U.C. adottato.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B. Area urbana

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

L'immobile è costituito da un lotto di terreno con entro un fabbricato ad uso residenziale posto in posizione quasi centrale rispetto all'area libera. Un'ulteriore striscia di terreno è posta sul lato a Nord-Est, contraddistinta dal mappale 735, e costituisce un tutt'uno con la restante area libera. Il fabbricato ad uso residenziale è composto da tre diversi corpi di fabbrica, costruiti in epoche diverse: la tettoia-porticato posta al piano terra in corrispondenza dell'accesso al fabbricato; la parte centrale costruita su due livelli e servita da una scala interna; la parte retrostante sviluppantesi su di un unico livello al piano terra e distribuite tre vani deposito.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di \_\_\_\_\_ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Stato Civile:  
libero

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di \_\_\_\_\_ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,51**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 001; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Corpo centrale (parte residenziale)
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Corpo centrale (parte residenziale)
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>pannelli in lamiera di alluminio cobentati</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tettoia-porticato e locali deposito
Fondazioni	tipologia: <b>muratura a sacco</b> materiale: <b>calcestruzzo di cemento a bloccaggio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Corpo centrale dell'immobile
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tettoia-porticato e locali deposito
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> ser-

voscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Corpo centrale (parte residenziale)
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Corpo centrale (parte residenziale)
Strutture verticali	materiale: <b>profili in acciaio</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Tettoia-porticato
Strutture verticali	materiale: <b>Blocchi in calcestruzzo cellulare aerato autolavato</b> condizioni: <b>da demolire</b> Riferito limitatamente a: Locali deposito
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Corpo centrale (parte residenziale)
Travi	materiale: <b>profilati di acciaio</b> condizioni: <b>da demolire</b> Riferito limitatamente a: Tettoia-porticato e locali deposito
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le opere di recinzione sono state realizzate nell'anno 2002 con Denuncia di Inizio Attività prot n. 2737 del 02/04/2002.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Finestre e balconi parte residenziale
Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Infissi locali deposito
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Corpo centrale (parte residenziale)
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere di alluminio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tettoia-porticato e locali deposito
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere di alluminio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Copertura vani deposito
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Legno, ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **pozzo nero a pulizia periodica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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:**

Per il calcolo della consistenza si applicano i criteri dettati dal D:P:R: n. 138 del 23/03/1998

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie residenziale	sup lorda di pavimento	129,06	1,00	129,06
Balcone	sup lorda di pavimento	13,45	0,30	4,04
		<b>142,51</b>		<b>133,10</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: S. Angelo a Cupolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 950

**Accessori**

A Fabbricato residenziale

1. Terreno annesso

Identificato al n. 001

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 735.00 mq

Destinazione urbanistica: zona residenziale B/3 e C/2, zona agricola E/3

Valore a corpo: **€ 13719**



Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **B. Area urbana**

Terreno adiacente al fabbricato residenziale utilizzato in parte a giardino ed in parte ad orto.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Stato Civile:

libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggermente acclive verso il lato nord.

Sistemazioni agrarie orto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee fiori, piante ornamentali, ortaggi

Colture arboree piante decorative e da frutto

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno a giardino ed orto	sup reale netta	180,00	1,00	180,00
		<b>180,00</b>		<b>180,00</b>

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

Valutazione con metodologia sintetico comparativa mediante indagine diretta e con indicatori di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Benevento - Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Sant'Angelo a Cupolo;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00;

Altre fonti di informazione: Studi notarili e studi tecnici presenti nel territorio e nella città di Benevento.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.173,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie residenziale	129,06	€ 850,00	€ 109.701,00
Balcone	4,04	€ 850,00	€ 3.434,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.135,00
Valore corpo			€ 53.173,45
Valore Accessori			€ 13.719,00
Valore complessivo intero			€ 66.892,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.892,45

#### B. Area urbana. vincolato a standard

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno a giardino ed orto	180,00	€ 17,00	€ 3.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.060,00
Valore corpo			€ 3.060,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.060,00

#### 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 residenziale	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso	133,10	€ 66.892,45	€ 66.892,45
B. Area urbana	vincolato a standard	180,00	€ 3.060,00	€ 3.060,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 45.658,53**

**Allegati**

A- Nomina CTU;

1. VISURE CATASTALI E STORICO CATASTALI PARTICELLE 140 E 735 DEL FOGLIO 2 DEL COMUNE DI SANT'ANGELO A CUPOLO;
2. STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA N. 2 DEL COMUNE DI SANT'ANGELO A CUPOLO;
3. PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 140 DEL FOGLIO 2 DEL COMUNE DI SANT'ANGELO A CUPOLO;
4. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
5. AUTORIZZAZIONE N. 394 DEL 31/08/1968;
6. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 674 PROT. n. 2737 DEL 02/04/2002;
7. RICHIESTA ACCESSO ATTI UFFICIO DEL GENIO CIVILE;
8. PIANTE DELLO STATO DI FATTO IN SCALA 1/100;
9. RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO;

Data generazione:

14-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo De Bellis**