

---

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

promossa da: **BCC NPLS 2020 SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **84/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione con**  
**annessi accessori**

**Esperto alla stima:** Architetto Franco servodio  
**Codice fiscale:** SRVFNC55P08A4310  
**Email:** serfranco@libero.it  
**Pec:** franco.servodio@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cristoforo Ricci n. 7 - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Abitazione con annessi accessori

**Corpo:** Abitazione

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

foglio 20, particella 1044, subalterno 1, indirizzo via Cristoforo Ricci 7, piano T-1, comune Circello, categoria A/2, classe 5, consistenza 12, superficie 342, rendita € 774,69

**Corpo:** Deposito

**Categoria:** Deposito [D]

, foglio 20, particella 1044, subalterno 4, indirizzo via Cristoforo Ricci 7, piano s1, comune Circello, categoria C/2, classe 1, consistenza 131, superficie 128, rendita € 148,84

**Corpo:** Garage

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 20, particella 1044, subalterno 3, indirizzo via Cristoforo Ricci 7, piano S1, comune Circello, categoria C/6, classe 1, consistenza 175, superficie 196, rendita € 180,76

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Cristoforo Ricci n. 7 - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Abitazione con annessi accessori

**Corpo:** Abitazione

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

**Corpo:** Deposito

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

**Corpo:** Garage

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

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

**Bene:** via Cristoforo Ricci n. 7 - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Abitazione con annessi accessori

**Corpo:** Abitazione

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

**Corpo:** Deposito

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

**Corpo:** Garage

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

### 4. Creditori Iscritti



**Bene:** via Cristoforo Ricci n. 7 - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Abitazione con annessi accessori

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** BCC NPLS 2020 SRL,

**Corpo:** Deposito

**Creditori Iscritti:** BCC NPLS 2020 SRL,

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** BCC NPLS 2020 SRL,

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Cristoforo Ricci n. 7 - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Abitazione con annessi accessori

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Deposito

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Garage

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Cristoforo Ricci n. 7 - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Abitazione con annessi accessori

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Deposito

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Cristoforo Ricci n. 7 - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Abitazione con annessi accessori

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** Deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo



**Bene:** via Cristoforo Ricci n. 7 - Circello (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Abitazione con annessi accessori

**Valore complessivo intero:** 389.540,00



Beni in **Circello (BN)**  
Località/Frazione  
via Cristoforo Ricci n. 7

**Lotto: 001 - Abitazione con annessi accessori**

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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cristoforo Ricci n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**  
**500/1000 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**500/1000 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 20, particella 1044, subalterno 1,  
indirizzo via Cristoforo Ricci 7, piano T-1, comune Circello, categoria A/2, classe 5, consistenza  
12, superficie 342, rendita € 774,69

Confini: L'abitazione è dislocata tra piano terra e primo, essa confina per tutti i lati con corte  
comune (p.lla1043).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Deposito.**

**Deposito [D] sito in via Cristoforo Ricci n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**  
**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:  
Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 20, particella 1044, subalterno 4,  
indirizzo via Cristoforo Ricci 7, piano s1, comune Circello, categoria C/2, classe 1, consistenza  
131, superficie 128, rendita € 148,84

Confini: il locale deposito è dislocato al piano seminterrato, esso confina per tre lati con corte  
comune (p.lla1043) e per l'altro lato con il locale garage.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Garage.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cristoforo Ricci n. 7****Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 20, particella 1044, subalterno 3,  
indirizzo via Cristoforo Ricci 7, piano S1, comune Circello, categoria C/6, classe 1, consistenza  
175, superficie 196, rendita € 180,76

Confini: Il locale garage è dislocato a piano seminterrato, esso confina per tre lati con corte  
comune (p.lla1043) e per l'altro lato con il locale deposito.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato in zona periurbana del comune Circello. Comune montano che sorge su di una dorsale situata fra le valli dei torrenti Torti e Tammarecchia, nel Sannio. Esso è servito da strade che rendono agevole il collegamento con le città di Benevento e Campobasso. La zona dove è ubicato l'immobile è a pochi minuti dal centro storico ed è dotata di servizi e sotto-servizi.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio Postale, Villa comunale, Guardia Medica, Centro Polisportivo, Centro di Aggregazione Comunale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Campolattaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi WWF Lago di Campolattaro, Bosco di Casaldianni, Località Macchia.

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale, Bebio, Chiesa di San Nicola.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea autobus extraurbani



**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Abitazione****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Circello (BN), via Cristoforo Ricci n. 7****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: Deposito****Deposito [D] sito in Circello (BN), via Cristoforo Ricci n. 7****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Identificativo corpo: Garage****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Circello (BN), via Cristoforo Ricci n. 7****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC NPLS 2020 SRL contro  
Derivante da: concessione di mutuo fondiario del 22/07/2011; A rogito di del notaio Martone Domenico in data 22/07/2011 ai nn. 2528/1629; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.
  - **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 SRL contro  
Derivante da: atto di pignoramento immobiliare; A rogito di tribunale di Benevento in data 24/06/2022 ai nn. 2044 iscritto/trascritto a Benevento in data 29/08/2022 ai nn. 9164/7620.
  - **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro  
A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/12/2011 ai nn. 3743/2011 iscritto/trascritto a Benevento in data 05/01/2012 ai nn. 198/179; Il pignoramento in oggetto, come risulta dal procedimento n. 335/2011 nell'udienza del 11/03/2021 è stata dichiarata improcedibile l'esecuzione a causa dell'inerzia della parte procedente, come risulta dalla comunicazione trasmessa dal Custode avv. Trancucci. .
- Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC NPLS 2020 SRL contro  
Derivante da: concessione di mutuo fondiario del 22/07/2011; A rogito di del notaio Martone Domenico in data 22/07/2011 ai nn. 2528/1629; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 SRL contro  
Derivante da: atto di pignoramento immobiliare; A rogito di tribunale di Benevento in data 24/06/2022 ai nn. 2044 iscritto/trascritto a Benevento in data 29/08/2022 ai nn. 9164/7620.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro  
A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/12/2011 ai nn. 3743/2011 iscritto/trascritto a Benevento in data 05/01/2012 ai nn. 198/179; Il pignoramento in oggetto, come risulta dal procedimento n. 335/2011 nell'udienza del 11/03/2021 è stata dichiarata improcedibile



l'esecuzione a causa dell'inerzia della parte procedente, come risulta dalla comunicazione trasmessa dal Custode avv. Trancucci. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC NPLS 2020 SRL contro  
Derivante da: concessione di mutuo fondiario del 22/07/2011; A rogito di del notaio Martone Domenico in data 22/07/2011 ai nn. 2528/1629; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 SRL contro  
Derivante da: atto di pignoramento immobiliare; A rogito di tribunale di Benevento in data 24/06/2022 ai nn. 2044 iscritto/trascritto a Benevento in data 29/08/2022 ai nn. 9164/7620.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro  
A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/12/2011 ai nn. 3743/2011 iscritto/trascritto a Benevento in data 05/01/2012 ai nn. 198/179; Il pignoramento in oggetto, come risulta dal procedimento n. 335/2011 nell'udienza del 11/03/2021 è stata dichiarata improcedibile l'esecuzione a causa dell'inerzia della parte procedente, come risulta dalla comunicazione trasmessa dal Custode avv. Trancucci. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Circello (BN), via Cristoforo Ricci n. 7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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

**Identificativo corpo:** Deposito

**Deposito [D] sito in Circello (BN), via Cristoforo Ricci n. 7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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





**Identificativo corpo: Garage**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Circello (BN), via Cristoforo Ricci n. 7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

**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: proprietario/i ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di compravendita, in data 04/08/1977, ai nn. 18020/1035; registrato a Benevento, in data 11/08/1977, ai nn. 3754; trascritto a Benevento, in data 25/08/1977, ai nn. 7105/6557.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di compravendita, in data 04/08/1977, ai nn. 18020/1035; registrato a Benevento, in data 11/08/1977, ai nn. 3754; trascritto a Benevento, in data 25/08/1977, ai nn. 7105/6557.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito**

**Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio ad oggi .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di compravendita, in data 04/08/1977, ai nn. 18020/1035; registrato a Benevento, in data 11/08/1977, ai nn. 3754; trascritto a Benevento, in data 25/08/1977, ai nn. 7105/6557.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cristoforo Ricci n. 7**

Numero pratica: 29/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato urbano per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/02/1989 al n. di prot. 1287

Rilascio in data 03/08/1989 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**Deposito [D] sito in via Cristoforo Ricci n. 7**

Numero pratica: 29/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato urbano per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 27/02/1989 al n. di prot. 1287

Rilascio in data 03/08/1989 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cristoforo Ricci n. 7**

Numero pratica: 29/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato urbano per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/02/1989 al n. di prot. 1287

Rilascio in data 03/08/1989 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: • PIANO TERRA ◦ Ampliamento per realizzazione di porticato; ◦ Ampliamento terrazzo e balconi; ◦ Riduzione di balconi; ◦ Diversa distribuzione spazi interni; ◦ Mutamento di destinazione di parte del portico in ampliamento dell'abitazione. • PIANO PRIMO ◦ Ampliamento balconi; ◦ Ampliamento di superficie abitabile.

Regolarizzabili mediante: ricorso al DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: vedi riscontro irregolarità

Oneri concessori per la sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Le opere abusive non sono sanabile facendo ricorso alla Legge 47/85, in quanto l'abuso è stato commesso fuori termine di sanabilità, in virtù di ragioni creditorie sorte in epoca successiva alla data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono ( 2 ottobre 2003). Invero, le stesse sarebbero sanabili in virtù del DPR 380/2001, in quanto la potenzialità edificatoria del lotto non è stata del tutto assorbita, secondo le norme dell'attuale strumentazione pianificatoria comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

### **Deposito [D]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: • PIANO SEMINTERRATO ◦ Diversa distribuzione spazi interni; ◦ Ampliamento per realizzazione del locale caldaia.

Regolarizzabili mediante: ricorso al DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: vedi riscontro irregolarità

Oneri concessori per la sanatoria: € 1.900,00

Oneri Totali: **€ 1.900,00**

Note: Le opere abusive non sono sanabile facendo ricorso alla Legge 47/85, in quanto l'abuso è stato commesso fuori termine di sanabilità, in virtù di ragioni creditorie sorte in epoca successiva alla data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono ( 2 ottobre 2003). Invero, le stesse sarebbero sanabili in virtù del DPR 380/2001, in quanto la potenzialità edificatoria del lotto non è stata del tutto assorbita, secondo le norme dell'attuale strumentazione pianificatoria comunale. In caso di esito negativo o di diniego della pratica in sanatoria, invece, sarà necessario il ripristino allo status quo ante secondo quanto assentito con la Concessione Edilizia n. 29 del 1989. Il costo per il relativo intervento, in considerazione delle opere a farsi, si può computare in maniera puramente indicativa (in quanto



variabile in funzione delle effettive e specifiche lavorazioni a farsi, delle richieste delle ditte interpellate e dei professionisti incaricati) in circa ventimila euro (€ 20.000,00) comprensivo dei costi della pratica edilizia e dell'onorario di un tecnico abilitato alla redazione della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: • PIANO SEMINTERRATO ◦ Diversa distribuzione spazi interni; ◦ Ampliamento per realizzazione dei wc; ◦ Mutamento di destinazione del portico in ampliamento al locale garage.

Regularizzabili mediante: ricorso al DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: vedi riscontro irregolarità

Oneri concessori per la sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Le opere abusive non sono sanabile facendo ricorso alla Legge 47/85, in quanto l'abuso è stato commesso fuori termine di sanabilità, in virtù di ragioni creditorie sorte in epoca successiva alla data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono ( 2 ottobre 2003). Invero, le stesse sarebbero sanabili in virtù del DPR 380/2001, in quanto la potenzialità edificatoria del lotto non è stata del tutto assorbita, secondo le norme dell'attuale strumentazione pianificatoria comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 01 del 07/03/1987
Zona omogenea:	Zona B di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Per le norme in dettaglio si rimanda all'allegato.
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:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,70
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	1782
Residua potenzialità edificatoria:	SI



Se si, quanto:	342
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Secondo il posizionamento del fabbricato sulla mappa catastale ed in riscontro con quella allegata al PRG, si evidenzia che una parte del fabbricato risulta ubicato fuori dalla zona edificabile, più precisamente la parte del fabbricato destinata a locale centrale termica.

Descrizione delle opere da sanare: Centrale termica al piano seminterrato e soprastante terrazzo.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 01 del 07/03/1987
Zona omogenea:	Zona B di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Per le norme in dettaglio si rimanda all'allegato.
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:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,70
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	1782
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	342
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Secondo il posizionamento del fabbricato sulla mappa catastale ed in riscontro con quella allegata al PRG, si evidenzia che una parte del fabbricato risulta ubicato fuori dalla zona edificabile, più precisamente la parte del fabbricato destinata a locale centrale termica.

Descrizione delle opere da sanare: Centrale termica al piano seminterrato e soprastante terrazzo.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 01 del 07/03/1987
Zona omogenea:	Zona B di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Per le norme in dettaglio si rimanda all'allegato.
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:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,70
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	1782
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	342
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Secondo il posizionamento del fabbricato sulla mappa catastale ed in riscontro con quella allegata al PRG, si evidenzia che una parte del fabbricato risulta ubicato fuori dalla zona edificabile, più precisamente la parte del fabbricato destinata a locale centrale termica.

Descrizione delle opere da sanare: Centrale termica al piano seminterrato e soprastante terrazzo.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

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

Il corpo di fabbrica è costituito da un appartamento con annesso sottotetto, facente parte di un complesso edilizio per civile abitazione, ubicato nel comune di Circello (BN) alla via Cristoforo Ricci n.7. L'appartamento è posto al piano terra ed è composto da 5 vani principali, da tre servizi igienici, da due disimpegno, da un ripostiglio, da due portici, da un vano garage, da un locale deposito, da un terrazzo e da due balconi. Il piano sottotetto posto al piano primo, è costituito da un unico locale con accesso dalla scala interna, sprovvisto di finiture ad eccezione degli infissi a protezione degli accessi, da una veranda/balcone e da due terrazzi.



**1. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **502,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 al piano terra e mt. 2.90 di media al piano primo

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: L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione ed ultimato in ogni sua parte, mentre il locale sottotetto è privo di intonaco e di pavimento.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: La scala risulta priva di rivestimento
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>



Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: Pavimentazione esterna da completare
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gasolio e radiatori
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1990

**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 è tenuto in considerazione il D.P.R. n. 138/98 e norma UNI 10750. Infatti gli stessi hanno la funzione di regolare l'importanza degli ambienti all'interno di un immobile, rendendosi di conseguenza fondamentali per il calcolo della superficie commerciale. Moltiplicando infatti la superficie lorda di ogni ambiente con l'appropriata percentuale di ponderazione, si otterrà un numero che sarà l'indice attribuito a quell'ambiente, dopodiché si procederà con la somma di tutti gli altri indici ottenuti, ottenendo così la superficie commerciale totale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	229,00	1,00	229,00
Deposito piano terra	sup lorda di pavimento	16,00	0,60	9,60
Garage piano terra	sup lorda di pavimento	36,50	0,60	21,90
Abitazione piano primo al rustico (privo di ogni finitura)	sup lorda di pavimento	110,00	0,40	44,00
Balconi e terrazze	sup lorda di	97,50	0,20	19,50





	pavimento			
Portico	sup lorda di pavimento	13,00	0,20	2,60
		<b>502,00</b>		<b>326,60</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **Deposito**

Il corpo di fabbrica è costituito da un locale deposito al piano seminterrato, facente parte di un complesso edilizio per civile abitazione, ubicato nel comune di Circello (BN) alla via Cristoforo Ricci n.7. Il locale deposito è composto da un vano principale e da un vano destinato a centrale termica.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: Sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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: Il locale deposito nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, comunque esso risulta privo di pavimentazione.

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

Solai **tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali **materiale: c.a.** condizioni: **buone**

Travi **materiale: c.a.** condizioni: **buone**





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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza, si è tenuto in considerazione il D.P.R. n. 138/98 e norma UNI 10750. Infatti gli stessi hanno la funzione di regolare l'importanza degli ambienti all'interno di un immobile, rendendosi di conseguenza fondamentali per il calcolo della superficie commerciale. Moltiplicando infatti la superficie lorda di ogni ambiente con l'appropriata percentuale di ponderazione, si otterrà un numero che sarà l'indice attribuito a quell'ambiente, dopodiché si procederà con la somma di tutti gli altri indici ottenuti, ottenendo così la superficie commerciale totale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito piano seminterrato	sup lorda di pavimento	104,00	0,50	52,00
Locale caldaia	sup lorda di pavimento	49,00	0,50	24,50
		<b>153,00</b>		<b>76,50</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage**

Il locale garage è al piano seminterrato, facente parte di un complesso edilizio per civile abitazione, ubicato nel comune di Circello (BN) alla via Cristoforo Ricci n.7. Il locale garage è composto da un vano principale, da un vano accessorio e da due wc.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **207,00**



E' posto al piano: Sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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: Il locale garage ed accessori nel complesso si presentano in buono stato di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: La scala risulta priva di rivestimento
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle</b>



**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990

**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 è tenuto in considerazione il D.P.R. n. 138/98 e norma UNI 10750. Infatti gli stessi hanno la funzione di regolare l'importanza degli ambienti all'interno di un immobile, rendendosi di conseguenza fondamentali per il calcolo della superficie commerciale. Moltiplicando infatti la superficie lorda di ogni ambiente con l'appropriata percentuale di ponderazione, si otterrà un numero che sarà l'indice attribuito a quell'ambiente, dopodiché si procederà con la somma di tutti gli altri indici ottenuti, ottenendo così la superficie commerciale totale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage piano seminterrato	sup lorda di pavimento	201,00	0,50	100,50
Locali wc	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		<b>207,00</b>		<b>106,50</b>

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



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico comparativa. Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare gli immobili oggetto di valutazione. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento; Uffici del registro di Benevento; Ufficio tecnico di Circello; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Benevento - 2° semestre 2023 - Zona B2.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Destinazione - Abitazione Media assoluta del valore €/mq 800,00 Il prezzo a mq. preso come riferimento è quello massimo dell'OMI, in quanto l'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione.; Altre fonti di informazione: Non si è potuto tenere conto del reale valore di mercato reperiti presso Agenzie Immobiliari operanti in zona, data la quasi assenza di contrattazione di compravendita..

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 261.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	229,00	€ 800,00	€ 183.200,00
Deposito piano terra	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00
Garage piano terra	21,90	€ 800,00	€ 17.520,00
Abitazione piano primo al rustico (privo di ogni finitura)	44,00	€ 800,00	€ 35.200,00
Balconi e terrazze	19,50	€ 800,00	€ 15.600,00
Portico	2,60	€ 800,00	€ 2.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 261.280,00
Valore corpo			€ 261.280,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 261.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 261.280,00

**Deposito. Deposito [D]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito piano	52,00	€ 800,00	€ 41.600,00
Località seminterrato	24,50	€ 800,00	€ 19.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.200,00
presenza di opere abusive di dubbia sanabilità detrazione del 20.00%			€ -12.240,00
Valore corpo			€ 48.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.960,00

**Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage piano	100,50	€ 800,00	€ 80.400,00
Località seminterrato	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.200,00
Valore corpo			€ 85.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	326,60	€ 261.280,00	€ 261.280,00
Deposito	Deposito [D]	76,50	€ 48.960,00	€ 48.960,00
Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	106,50	€ 85.200,00	€ 85.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 389.540,00**

Data generazione:

11-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Architetto Franco servodio**