



TRIBUNALE DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.g.e.i. n.80/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa A. Cubelli

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Giuseppe ERRICO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giuseppe Errico", with a stylized flourish at the end.



1 - PREMESSA

In data 08.09.2025, l'Ill.mo G.E. del Tribunale Ordinario di Benevento, Dott.ssa Antonietta CUBELLI, nominava il sottoscritto ingegnere Giuseppe ERRICO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 1496 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il medesimo Tribunale, come Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 80/2025 R.G.E.I., relativo alla vendita forzata dei beni pignorati siti nel Comune di Benevento, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 102, particella 101, subalterni 1 e 2 (**Allegato 1: RGEI 80_2025_Incarico_A1**).

In data 12.09.2025, il sottoscritto depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura (**Allegato 2: RGEI 80_2025_Giuramento_A2**).

La presente relazione è redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice elementi oggettivi, documentati e verificabili, idonei a consentire un sereno e ponderato giudizio. Al fine di garantire la massima chiarezza, l'elaborato è suddiviso nei seguenti paragrafi:

2. *I quesiti del mandato*
3. *Le operazioni peritali indagini e sopralluoghi*
4. *Risposte ai quesiti del mandato*
 - 4.1 *Individuazione dei beni oggetto del pignoramento*
 - 4.2 *Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto*
 - 4.3 *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico*
 - 4.4 *Attestato di certificazione energetica (ACE/APE)*
 - 4.5 *Identificazione catastale*
 - 4.6 *Indicazione dello stato di possesso degli immobili*
 - 4.7 *Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*
 - 4.8 *Spese condominiali e ricostruzione dei proprietari*
 - 4.9 *Valutazione complessiva dei beni*
 - 4.10 *Quota indivisa*
5. *Conclusioni*
6. *Elenco allegati*



2 - I QUESITI DEL MANDATO

Provveda il tecnico, con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento:

- a) *alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- c) *alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*
- d) *indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione energetica (ACE/APE)**;*
- e) *all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;*



- f) *all'indicazione dello **stato di possesso degli immobili**, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- g) *alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- h) *ad acquisire ogni **informazione concernente**:*
- ❖ *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - ❖ *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - ❖ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - ❖ *eventuali cause in corso*
 - ❖ *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
- i) ***alla valutazione complessiva dei beni**, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*
- ii) *Nel caso si tratti di **quota indivisa**, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale*



prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero;



Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla stesura della presente relazione si sono svolti accertamenti presso enti e uffici pubblici, dove sono stati acquisiti elementi documentali e informazioni utili all'espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E.

In particolare, sono state svolte attività istruttorie:

- ✓ presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Benevento, è stata rilevata la situazione catastale degli immobili mediante acquisizione di estratti di mappa, visure catastali e ulteriore documentazione utile;
- ✓ presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Benevento, è stata acquisita la documentazione urbanistico-edilizia, comprensiva dei titoli abilitativi relativi ai beni pignorati;
- ✓ presso il Genio Civile, è stata verificata l'osservanza degli adempimenti prescritti dalla normativa vigente in materia sismica;
- ✓ presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Benevento, sono state acquisite le certificazioni relative alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili staggit;
- ✓ presso il Catasto Energetico della Regione Campania, è stata verificata la disponibilità dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili pignorati;
- ✓ presso il Notaio Vito Antonio SANGIUOLO, è stata reperita copia dell'atto di acquisto degli immobili pignorati.

Esaminata la documentazione acquisita, in data 16.09.2025 il Consulente comunicava, a mezzo PEC, ai legali Avv.ti Amalia BOCCALONE (Custode Giudiziario), Silvia VENTURINI (Delegata), Fabio BASSAN (Delegato), Marcello TRAVAGLIONE e Nazzareno LANNI, l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 29.09.2025.

In tale data, presso gli immobili siti in Benevento alla contrada Piano Morra n. 67, erano presenti, oltre al CTU, l'Avv. Amalia BOCCALONE, in qualità di custode giudiziario, e la
secutata. Nel corso del sopralluogo è stato eseguito rilievo
metrico e fotografico dell'unità immobiliare posta al piano primo, al fine di documentare lo
stato dei luoghi.

Durante il medesimo sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare posta al piano terra, in quanto l'inquilino risultava assente. Un successivo sopralluogo, fissato per il giorno 04.10.2025, non ha consentito ugualmente l'accesso per indisponibilità dell'occupante.



Con raccomandata A/R indirizzata all'esecutata e all'inquilino : _____ nonché con comunicazione PEC del 06.10.2025 inviata ai legali Avv.ti Amalia BOCCALONE, Silvia VENTURINI, Fabio BASSAN, e Nazzareno LANNI, veniva fissata nuova data di sopralluogo per il giorno 10.10.2025. Si rileva che la raccomandata inviata a _____ non è stata recapitata ed è stata restituita al mittente.

In data 10.10.2025 è stato possibile accedere all'unità immobiliare posta al piano terra, condotta in locazione, procedendo alla verifica dello stato dei luoghi e all'esecuzione del rilievo planimetrico e fotografico

Nel corso delle operazioni peritali è stata altresì verificata la corrispondenza tra i beni pignorati e le risultanze catastali, dalle quali è emerso quanto segue:

- ✓ unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Benevento, foglio 102, particella 101, subalterno 1, via contrada Piano Morra n. 67;
- ✓ unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Benevento, foglio 102, particella 101, subalterno 2, via contrada Piano Morra n. 67;
- ✓ pertinenze, tra cui una corte ad uso esclusivo, già individuata come ex particella 201.

Nel corso dei sopralluoghi è stato riscontrato che l'accesso agli immobili pignorati avviene attraverso la particella 202, la quale costituisce area di passaggio e pertinenza funzionale del compendio immobiliare, in particolare a servizio del subalterno 2. Tale particella, pur risultando catastalmente autonoma, non è inclusa nell'atto di pignoramento.

Dal titolo originario di acquisto (atto del 19.06.2009, a rogito del Notaio Vito Antonio SANGIUOLO, rep. n. 59678, racc. n. 20262), la suddetta particella risulta acquistata quale bene pertinenziale dell'immobile principale.

Con istanza di chiarimenti depositata in data 12.10.2025, il Consulente sottoponeva all'Ill.mo G. E. la richiesta di:

- ✓ estendere le operazioni peritali anche alle particelle escluse dal pignoramento, al fine di garantire una valutazione tecnica completa e coerente con l'effettivo stato dei luoghi;
- ✓ in alternativa, procedere limitando la stima soltanto ai beni oggetto di pignoramento.

A seguito dell'istanza, è stata fissata udienza in data 05.11.2025, nel corso della quale il G.E., Dott.ssa Antonietta CUBELLI, disponeva il rinvio della procedura all'udienza del 05.02.2026, al fine di consentire al creditore procedente l'estensione del pignoramento.



In data 27.01.2026, il Consulente sottoponeva all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione parere in merito alla richiesta di procedere alla parziale regolarizzazione delle irregolarità Catastali o in caso contrario decurtare i relativi oneri dalla stima degli immobili.

All'udienza del 05.02.2026 i delegati hanno comunicato di decurtare dal valore di stima dell'immobile gli oneri per le regolarizzazioni catastali.

Inoltre il creditore procedente ha dichiarato che il pignoramento in estensione, la nota di trascrizione, la relazione notarile e l'istanza di vendita risultano regolarmente depositati nel fascicolo telematico.

Con raccomandata A/R indirizzata all'esecutata, nonché con comunicazione PEC del 10.02.2026 inviata ai legali Avv.ti Amalia BOCCALONE (Custode Giudiziario), Silvia VENTURINI (Delegata), veniva fissata una nuova data di sopralluogo per il giorno 16.02.2026 al fine di proseguire le operazioni peritali presso l'immobile staggito, con riferimento agli immobili oggetto dell'estensione del pignoramento.

(Allegato 3: RGEI 80_2025_Comunicazioni di sopralluogo_A3; Allegato 4: RGEI 80_2025_verbali di sopralluogo_A4; Allegato 5: RGEI 80_2025_Rilievo fotografico_A5; Allegato 6: RGEI 80_2025_Atto di acquisto e pratica DOCFA BN0016089_A6; Allegato 7: RGEI 80_2025_Istanza di chiarimenti_A7 - Allegato 8: RGEI 80_2025_Istanza di autorizzazione alla regolarizzazione catastale_A8).

Le attività peritali sono state completate con opportune indagini di mercato finalizzate a ricercare i prezzi praticati nelle compravendite degli immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame. Concluse le indagini è stata redatta la presente relazione, dove la documentazione acquisita costituisce parte integrante.



4.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Quesito a: *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono ubicate nel Comune di Benevento, alla contrada Piano Morra n. 67, in zona periferica a prevalente destinazione agricola, caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali sparsi e di modesti insediamenti produttivi. I beni risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Benevento come segue:

- ❖ foglio 102, particella 101, subalterno 1;
- ❖ foglio 102, particella 101, subalterno 2;
- ❖ foglio 102, particella 202;
- ❖ spazi e aree pertinenziali ad uso esclusivo.



Figura 1 - Vista aerea luoghi di causa



Gli immobili staggiti si compongono in un fabbricato di due piani fuori terra e sottotetto, con annessa corte ad uso esclusivo e giardino pertinenziale dal quale avviene l’accesso. L’area dove è ubicato l’immobile è caratterizzata dalla presenza di altre unità abitative isolate.



Figura 2 – Dettaglio vista aerea luoghi di causa

Lo stabile è individuabile mediante le coordinate geografiche 41°06'58.1" N – 14°47'10.0" E e i confini dell’immobile risultano i seguenti:

Lato	Foglio	Particella	Nome intestatario	Note
NORD	102	295		Terreno
SUD	102	62		Strada secondaria
EST	102	157		Locale rurale
EST	102	56		Abitazione
EST	102	38		Abitazione
OVEST	102	-		

Tabella 1 - Dettaglio confini



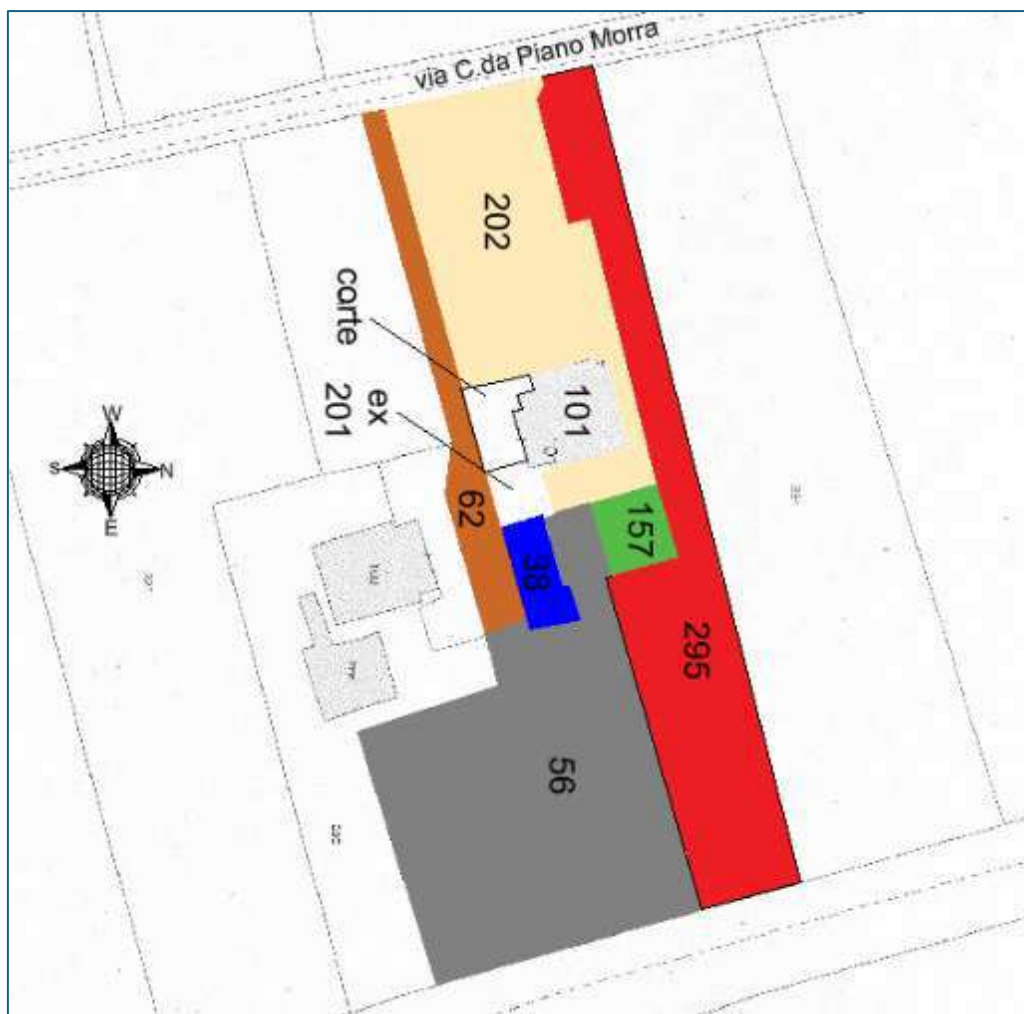


Figura 3 - Stralcio planimetrico

A giudizio del Consulente, il compendio immobiliare non risulta suscettibile di suddivisione in lotti autonomi, per le motivazioni illustrate nei paragrafi successivi. **(Allegato 9: RGEI 80_2025_Visure e planimetrie catastali particelle staggite e confinanti_A9).**



4.2 **Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**

Quesito b: *all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

I beni sono censiti al N.C.E.U. di Benevento con le indicazioni:

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita	Diritti
102	101	1	A/3	13 vani	€ 1510,64	Proprietà 1/1
102	101	2	C/2	25 mq	€ 80,05	Proprietà 1/1

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Diritti
102	201	Sop.so	-	-	-	Proprietà 1/1
102	202	SEM - IRR - ARB	10 are 74 ca	€ 18,86	€ 9,15	Proprietà 1/1

Dagli accertamenti catastali risulta che la particella 201 è stata soppressa a seguito di aggiornamento mediante Tipo Mappale n. 19815 del 11/01/2022, ed accorpata alla particella 101, per una superficie complessiva pari a 162 mq (**Allegato 10: RGEI 80_2025_Variazione di Tipo Mappale 19815_A10**).



Le unità immobiliari pignorate sono state acquistate dall'esecutata con atto di compravendita rep. n. 59678 del 19/06/2009, a rogito del Notaio Vito Antonio Sangiuolo.

La planimetria catastale dell'immobile all'epoca dell'acquisto è relativa ad una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione del 02/12/2008 – (n. 7517.1/2008 - BN0016089) di seguito riportata nella figura 4.

(Allegato 6 – RGEI 80_2025_Atto di acquisto e pratica DOCFA BN0016089_A6).

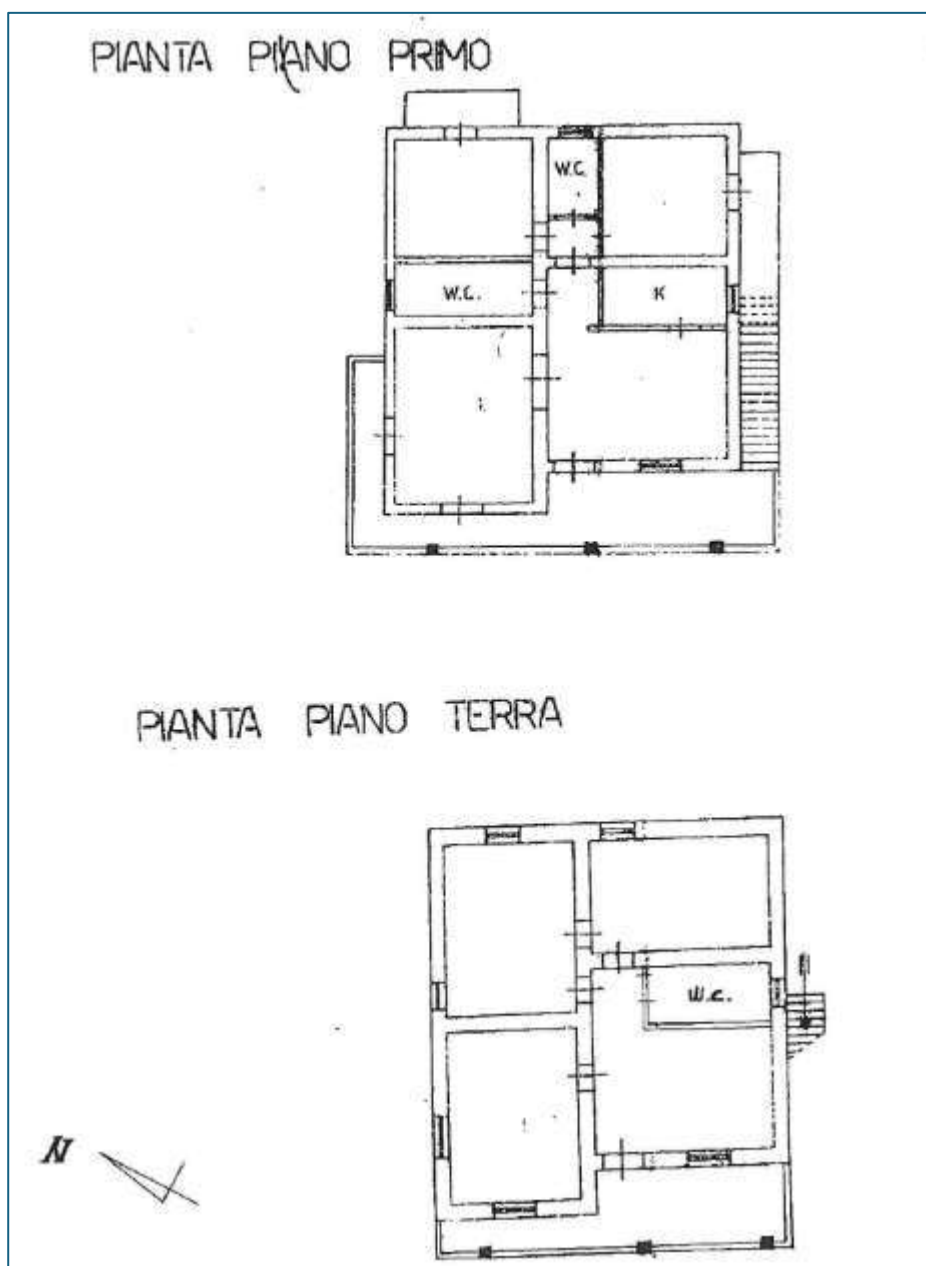


Figura 4 - Planimetria catastale di acquisto

Dal titolo di provenienza risulta che il compendio immobiliare è costituito da fabbricato con locali accessori, pertinenze esterne e terreni di servizio, come descritto nell'atto.

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato di forma pressoché regolare, con

- ❖ Piano terra: unità non residenziale (SNR) con accesso autonomo;
- ❖ Piano primo: unità residenziale (SR) abitativa con accesso tramite scala esterna esclusiva;
- ❖ Sottotetto: non abitabile.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante è realizzata in muratura di tufo, con solai in laterocemento.

Le murature portanti presentano spessore variabile da 60 cm al piano terra ad un minimo di 45 cm al piano primo.

Le tramezzature interne non portanti sono in laterizio forato da 10 cm; in alcune porzioni del piano terra sono presenti partizioni in cartongesso.

Le facciate sono rifinite ad intonaco civile tinteggiate nei colori giallo e rosa, in discreto stato manutentivo.

Copertura

La copertura è a due falde, con tegole di laterizio, canali di gronda e pluviali; inoltre è presente una falda aggiuntiva a copertura del balcone posto sul lato ovest del fabbricato. Le gronde presentano degrado manutentivo e presenza di vegetazione spontanea, con potenziale rischio di ristagni idrici e infiltrazioni.

Descrizione dei prospetti

- Prospetto Ovest (principale): è presente un porticato con pilastri in c.a., dal quale si accede al piano terra; sul lato destro dell'ingresso è presente un vano tecnico adibito a legnaia. Sopra il porticato è presente un balcone aggettante di pertinenza dell'appartamento al primo piano.
- Prospetto Sud: è presente la scala esterna a due rampe per l'accesso al primo piano e in aderenza alla scala è presente un vano fuori sagoma rispetto al fabbricato con terrazzo;
- Prospetto Nord: è presente l'accesso al subalterno n. 2 posto al piano terra e balcone.
- Prospetto Est: di forma lineare con finestre e balcone è inoltre presente il contatore della rete gas, attualmente scollegato dalla rete di distribuzione del gestore.



Aree esterne pertinenti

L'immobile è circondato da area pertinenziale identificata al foglio 102, particella 202, in parte sistemata a giardino e in parte pavimentata, con destinazione a parcheggio.

Al suo interno sono presenti porzioni recintate per deposito attrezzi, area per serbatoio GPL, gazebo, un pozzo e un locale deposito ubicato sul confine con la particella 157.

L'accesso principale al fabbricato avviene da via Piano Morra, mediante cancello pedonale e carrabile dove è presente l'impianto citofonico esterno.

L'immobile è ubicato in area agricola a ridosso del centro abitato il cui accesso avviene da via Piano Morra.

L'area risulta servita dai principali servizi, ubicati alle seguenti distanze approssimative:

- supermercati: circa 1,0 km;
- ufficio postale: circa 2,5 km;
- farmacia: circa 1,7 km;
- scuole: circa 2 km.

Il contesto urbano circostante è caratterizzato prevalentemente da insediamenti a destinazione agricola, villette unifamiliari e terreni agricoli.

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Benevento – Settore Urbanistica, l'area su cui insistono i beni staggiti ricadono, ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in zona E1 – ambito di tutela e valorizzazione mirata di primo grado.

La zona E1, come definita dall'art. 122 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., è inedificabile, in quanto comprende aree destinate alla tutela ambientale, paesaggistica e idrogeologica.

Il CDU evidenzia inoltre che l'area è soggetta a vincolo archeologico di tipo B, con l'obbligo di comunicazione preventiva alla competente Soprintendenza per l'avvio dei lavori.

(Allegato 11: RGEI 80_2025_Certificato di Destinazione Urbanistica_A11)

Descrizione interna - Piano terra

L'accesso all'unità immobiliare posta al piano terra avviene dal lato ovest mediante porticato. La distribuzione interna è regolare, dall'ingresso principale, dotato di porta blindata, si accede a un corridoio longitudinale che divide in due porzioni l'unità immobiliare.

Nella prima porzione si presenta la sala da pranzo, delimitata dal corridoio mediante parete non a tutta altezza (circa 2,20 m). All'interno è presente un termocamino ad angolo, posto tra la parete del corridoio e quella del porticato, l'esecutata lo ha dichiarato "non funzionante".



Tramite disimpegno, si accede alla cucina, di forma regolare, realizzata successivamente al corpo originario dell'immobile.

Sul lato opposto della sala è ubicata una stanza da letto che, secondo le risultanze catastali, risulterebbe censita come deposito (sub 2), con accesso originario dall'esterno tramite saracinesca. In sede di sopralluogo è stato riscontrato che tale accesso risulta chiuso con pannelli in cartongesso e che il vano è attualmente adibito a uso diverso.

Sul lato ovest della stessa stanza è stata realizzata una parete obliqua in cartongesso che delimita un vano studio, accessibile tramite porta a soffietto.

Sul lato opposto è presente il bagno, dotato di sanitari in porcellana vetrificata (WC con cassetta esterna, bidet, lavabo con colonna, piatto doccia con cabina in plexiglass). Si segnala l'assenza di radiatore, sebbene risultino presenti le tubazioni e le staffe di supporto. È stata inoltre rilevata la presenza di lieve condensa a soffitto.

Nella seconda porzione del corridoio sono presenti:

una stanza da letto luminosa con vano ripostiglio ricavato nel sottoscala;

un secondo bagno dotato di sanitari standard (WC, lavabo con colonna e vasca), ove si sono rilevate tracce di muffa sugli infissi e lungo il bordo della vasca;

una terza camera da letto, anch'essa luminosa, sulla cui parete confinante con il bagno sono visibili macchie di umidità, estese anche alla parete esterna del bagno. La causa risulta verosimilmente riconducibile a perdita dell'impianto idrico.

Sul lato sinistro del corridoio è presente un armadio a muro a tutt'altezza.

Sul lato opposto è stata realizzata una parete in cartongesso per separare l'unità immobiliare da quella sovrastante.

Finiture e impianti

Le finiture interne sono di tipo economico con pavimentazioni in piastrelle di ceramica uniformi, ad eccezione dei bagni e di una camera. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate. Nei due servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica smaltata.

Le porte interne sono in legno ad anta singola con pannelli a rilievo.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera, dotati di zanzariere e veneziane in ferro con chiusura a chiave.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, igienico-sanitario) risultano sottotraccia.

La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata per mezzo di uno scaldabagno modello Ariston Fast Evo B11, alimentato da bombole GPL ed installato all'esterno.



La fornitura gas avviene esclusivamente tramite bombole GPL e non sono state riscontrate valvole di intercettazione interne.

Il quadro elettrico generale è ubicato all'esterno; quello interno è dotato di interruttore differenziale e magnetotermici separati.

L'impianto di riscaldamento è sottotraccia ad acqua calda con radiatori in ghisa, ad eccezione di una camera con elementi in alluminio, non è presente una caldaia per il riscaldamento e non è stato rilevato un cronotermostato.

La fornitura idrica è condivisa con l'unità del primo piano mediante unico contatore.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare può ritenersi discreto, con necessità di eseguire interventi di risanamento per eliminare i fenomeni di perdita precedentemente descritti.

Descrizione interna – Piano primo

L'accesso avviene mediante scala esterna esclusiva posta sul lato sud del fabbricato.

Dal pianerottolo, tramite porta in legno a doppio battente, si accede all'ingresso, luminoso, dotato di finestrone sul lato ovest. Sulla parete opposta è presente un ripostiglio chiuso da porta scorrevole in vetro satinato.

Sul lato destro si accede al soggiorno, elemento centrale dell'abitazione, sprovvisto di finestre, sul lato est è presente un camino (unica fonte di riscaldamento) e, sul lato opposto, una porta scorrevole che conduce alla cucina, ampia e luminosa. Sulla parete nord della cucina sono state rilevate tracce di muffa.

Sulla parete ad Ovest della cucina è installato un climatizzatore Amstrad AC12 – 12.000 BTU con gas R407C.

L'ambiente affaccia su balcone aggettante che percorre il fronte principale e il lato nord dell'immobile.

Proseguendo si trova il bagno principale con sanitari sospesi e vasca-doccia idromassaggio.

Attraverso una porta ad arco si accede ad un disimpegno che conduce alla zona notte composta da:

- una camera da letto ampia con balcone;
- un secondo bagno/lavanderia;
- una seconda camera da letto luminosa dotata di terrazzo con affaccio sulla corte.



Nel soggiorno è presente un vano scala interno che conduce al sottotetto. Le rampe inferiori, che conducono verso il piano terra, sono utilizzate come ripostiglio, in quanto la porta verso suddetto piano è stata murata. Le rampe superiori conducono al sottotetto.

Finiture e impianti

Le finiture interne sono di tipo economico con pavimenti in piastrelle di ceramica difformi nei vari ambienti.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con presenza di scrostature superficiali su qualche parete.

Nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica smaltata.

Le porte interne sono in legno ad anta singola con pannelli a rilievo.

Gli infissi sono in legno, con oscuranti in legno che presentano uno stato manutentivo scadente; in alcune stanze si è riscontrata la presenza di parti danneggiate.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, igienico-sanitario) risultano sottotraccia, con collettori idraulici.

La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata per mezzo di uno scaldabagno modello Sylber Artù BX11, alimentato a GPL ed installato nel vano posto a Nord del sottotetto

Il quadro elettrico generale è ubicato all'esterno mentre quello interno è dotato di interruttore differenziale e magnetotermici separati.

L'impianto di riscaldamento, realizzato sottotraccia, è ad acqua calda con radiatori in ghisa, ad eccezione di elementi in alluminio presenti in due stanze, non è stato rilevato cronotermistato e la caldaia per il riscaldamento.

La fornitura idrica è condivisa con l'unità del piano terra mediante unico contatore.

Stato manutentivo – Piano primo

L'unità si presenta in discreto stato manutentivo, necessita di eliminazione muffa nella cucina, installazione caldaia e ripristino degli infissi.

Conformità impianti

Per entrambe le unità immobiliari non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Le stesse sono state richieste all'esecutata, la quale ha dichiarato di non esserne in possesso.



Descrizione Sottotetto

Il sottotetto, non abitabile, è suddiviso in quattro settori, separati da un disimpegno centrale. Su entrambi i lati, est e ovest, sono presenti vani utilizzati come camere da letto, dai quali si accede a settori ciechi adibiti a deposito. L'altezza interna varia da una massima di circa 2,16 m, al colmo, a una minima di circa 0,62 m. L'intera superficie è pavimentata e i vani adibiti a camere presentano intonaco finito. Il vano posto sul lato ovest, utilizzato anch'esso come camera, presenta il soffitto e la parete esterna rivestiti con pannelli isolanti a vista. In entrambi i vani sono presenti infissi in PVC e impianto elettrico, mentre non sono stati rilevati radiatori.

Calcolo delle superfici netta e commerciale

Di seguito si riportano i dettagli delle superfici netta per le porzioni di cui è composto il compendio immobiliare.

Appartamento piano terra	
Locale	Superficie (mq.)
Ingresso	12,04
Soggiorno	19,80
Disimpegno	1,85
Cucina	11,63
Vano scala	6,73
Letto 1	18,82
Angolo studio	6,50
Bagno 1	7,77
Letto 2	15,98
Ripostiglio	2,00
Bagno 2	4,90
Letto 3	17,40
Totale superficie netta	125,42
Muri divisorii e perimetrali	42,58
Legnaia (h>1,5 mt)	3,64
Porticato	27,17
Totale superficie netta	156,23

Tabella 2 - Superficie netta unità immobiliare piano terra



Appartamento primo piano	
Locale	Superficie (mq.)
Ingresso	11,79
Soggiorno	32,74
Cucina	28,60
Bagno 1	9,80
Disimpegno	2,48
Letto 1	18,06
Bagno_2	5,72
Letto 2	17,43
Vano scala	7,22
Totale superficie netta	133,84
Muri divisorii e perimetrali	33,63
Balcone scoperto	4,80
Balcone coperto	16,56
Terrazzo scoperto	15,94
Sottotetto (h>1,5 mt)	46,42
Totale superficie netta	217,56

Tabella 3 - Superficie netta unità immobiliare primo piano

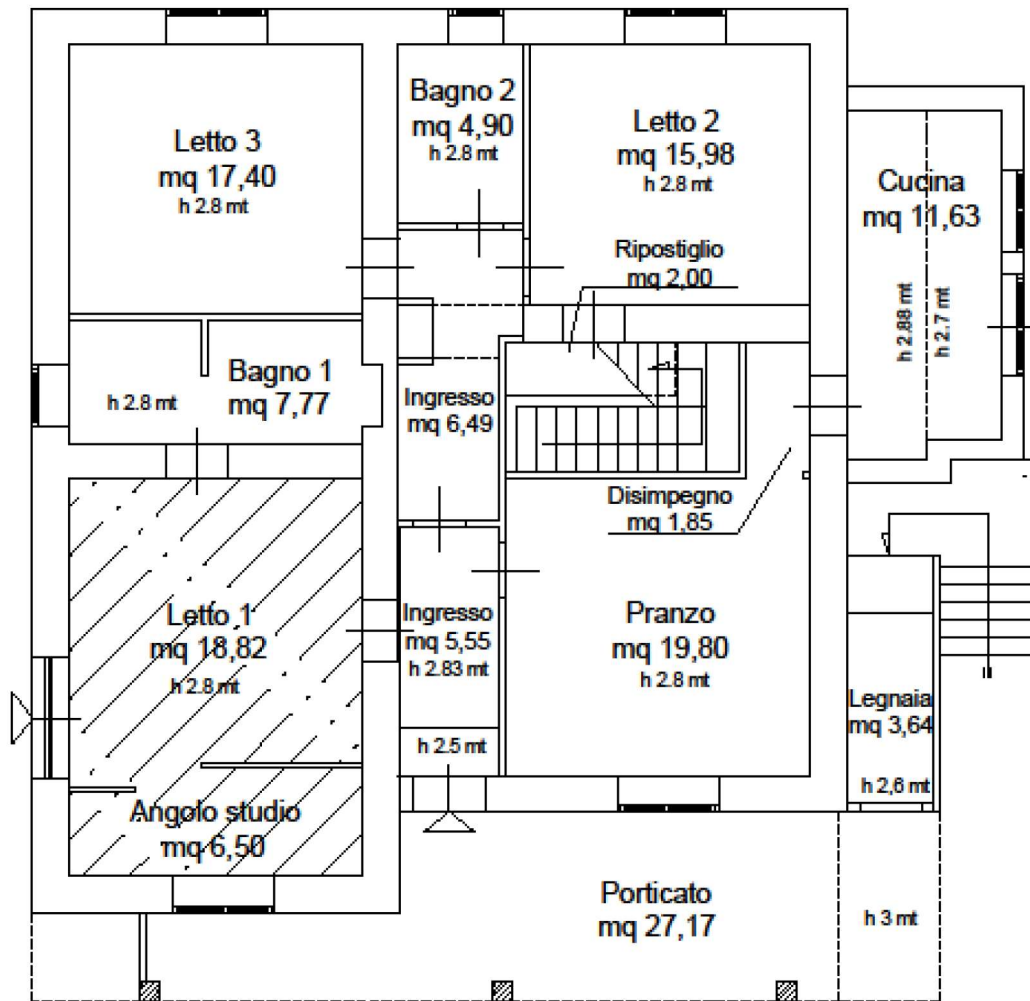
Aree esterne – pertinenze	
Spazio	Superficie (mq.)
corte + ex particella 201 (101 mq + 63 mq)	164,00
Giardino/parcheggio 202	1.074,00
Totale superficie netta	1.238,00

Tabella 4 - Superficie netta spazi esterni

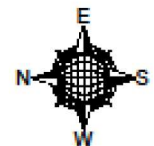
Nelle figure 5, 6 e 7 sono riportate le planimetrie di dettaglio dell'immobile – stato di fatto - dove sono indicate le superfici nette dei singoli vani.



Pianta Piano Terra Stato di fatto



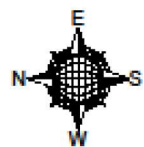
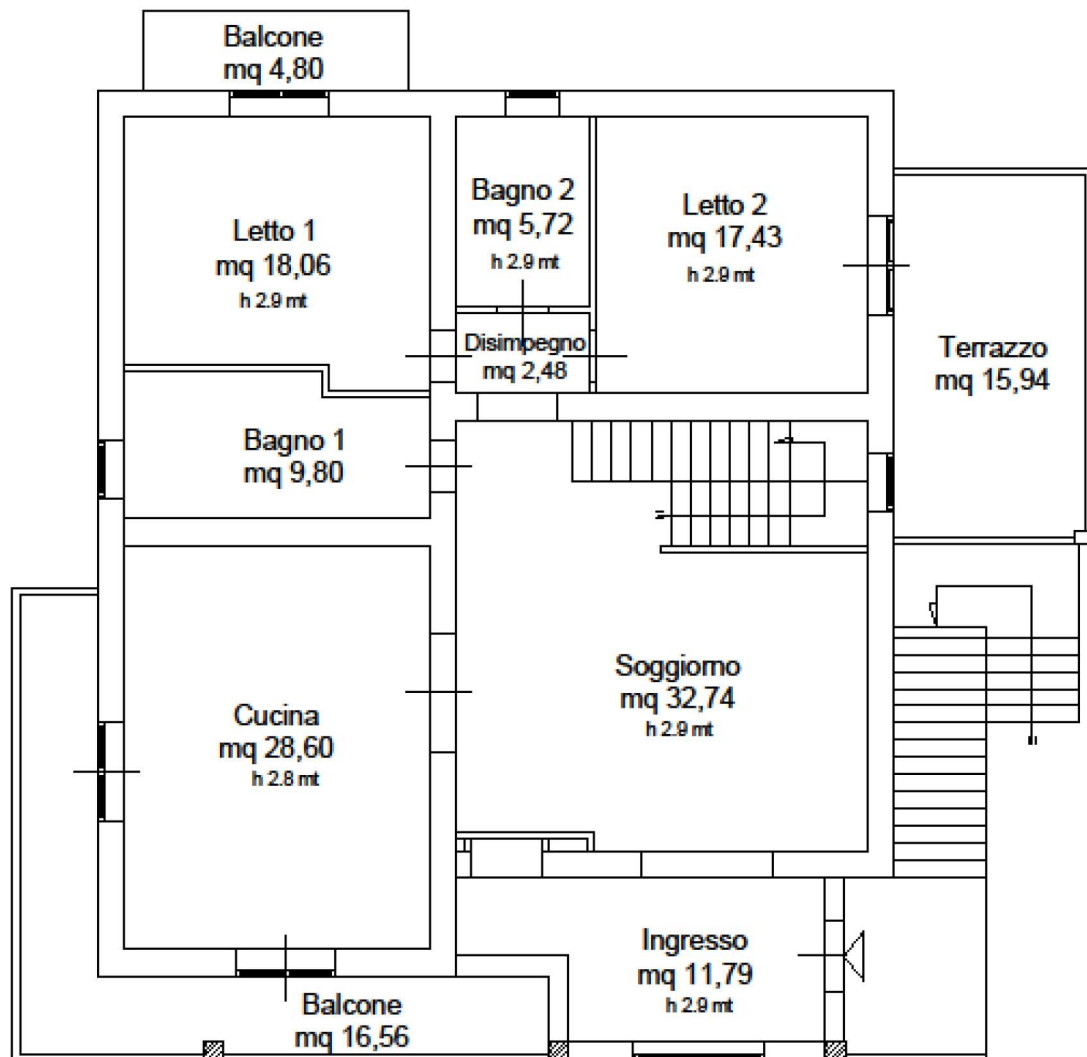
 SUB 2



Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedura esecutiva R.g.e.i. n. 80/2025	
Pianta piano Terra - Stato di fatto F102 - particella 101	Scala 1/100
Il CTU Ing. Giuseppe ERRICO	All.to

Figura 5 – Planimetria stato di fatto piano terra

Pianta Primo Piano - Stato di fatto

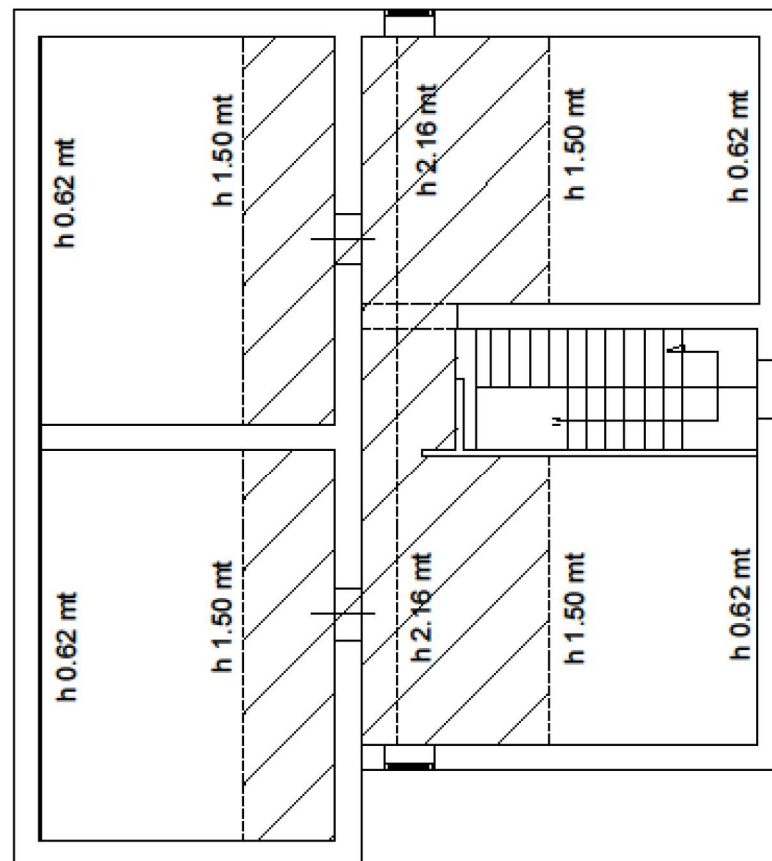


Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedura esecutiva R.g.e.i. n. 80/2025	
Pianta piano Primo - Stato di fatto F102 - particella 101	Scala 1/100
Il CTU Ing. Giuseppe ERRICO	All.to

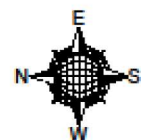
Figura 6 - Planimetria stato di fatto primo piano



Pianta Sottotetto - Stato di fatto



 S = 46,42 mq



Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedura esecutiva R.g.e.i. n. 80/2025	
Pianta sottotetto - Stato di fatto F102 - particella 101	Scala 1/100
Il CTU Ing. Giuseppe ERRICO	All.to

Figura 7 - Planimetria stato di fatto sottotetto



4.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

*Quesito c: alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile)*

Il fabbricato risulta ultimato nell'anno 1983, originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio e successivamente oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n. 4737 del 02.07.1997, intestata alla sig.ra Solla Ada, provvedimento non revocato né annullato.

Il fascicolo della concessione non è stato reperito presso gli archivi comunali, come comunicato dall'Ufficio Urbanistica a seguito di richiesta di accesso agli atti prot. n. 116928 del 16.10.2025. (**Allegato 12: RGEI 80_2025_Richiesta titolo originario e Certificato di agibilità riscontro dell'Ufficio Urbanistica_A12**).

Gli atti disponibili risultano i seguenti titoli edilizi:

- DIA prot. n. 780 del 13.01.2009;
- Permesso di Costruire prot. n. 121557 dell'11.12.2020 (respinto)

(**Allegato 13: RGEI 80_2025_Richiesta accesso atti e Documentazione DIA e PdC_A13**)

La DIA 2009 costituisce pertanto ultimo titolo edilizio valido ed efficace.

Lo stato legittimo è stato individuato negli elaborati grafici allegati alla DIA, verificati mediante confronto con:

- elaborati depositati presso Genio Civile
- planimetrie catastali storiche
- rilievo dello stato dei luoghi

Ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001 lo stato legittimo dell'immobile è quello risultante dalla DIA 2009.



Verifica dello stato di fatto e difformità edilizie

Dal confronto tra stato assentito e quanto rilevato in sede di sopralluogo si segnalano le seguenti difformità:

unità immobiliare piano terra

- ampliamento di volume al piano terra per la realizzazione di una cucina della superficie di mq 11,63;
- apertura di un vano finestra (letto 2);
- diversa distribuzione degli spazi;
- chiusura porta per accesso esterno letto 1;
- parete di chiusura per separare le due unità immobiliari;
- apertura vano porta camera letto 1;
- apertura vano porta camera letto 2 per accesso ripostiglio;
- Modifica dimensioni luce porta secondo tratto ingresso;
- Realizzazione servizi igienici
- Chiusura vano porta Bagno 1;

A supporto di quanto sopra, si riportano le planimetrie di confronto tra lo stato assentito e lo stato di fatto (Figure 8 - 9).



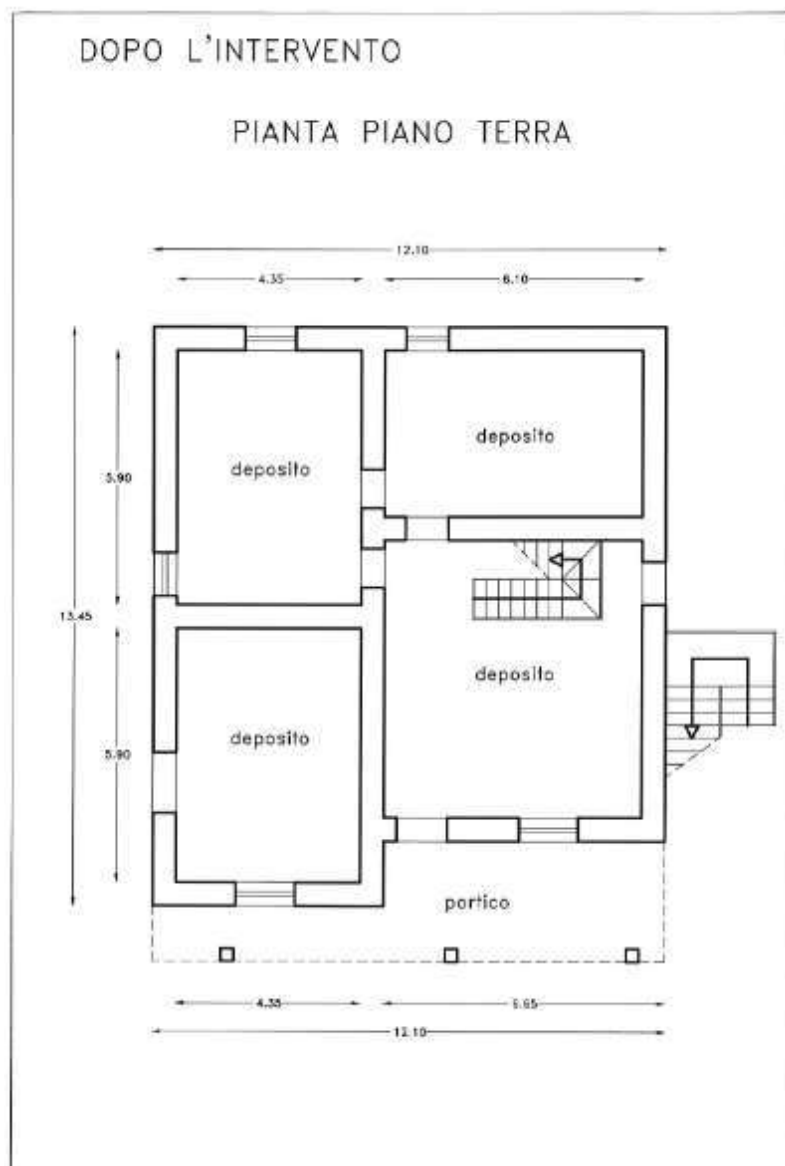
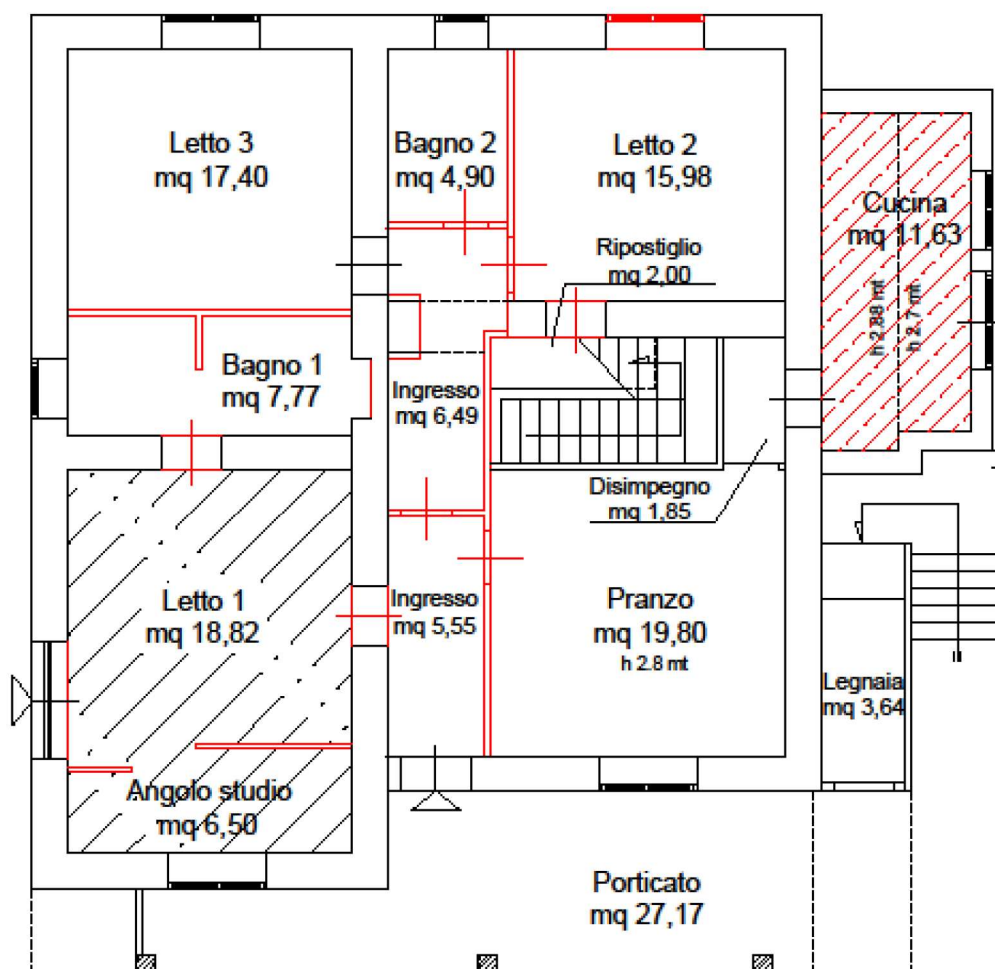


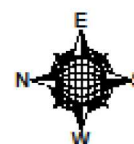
Figura 8 - Planimetria piano terra DIA. 780 del 13.01.2009



Pianta Piano Terra Stato di fatto e opere realizzate



-  SUB 2
-  Superficie ampliata
-  Opere realizzate



Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva R.g.e.i. n. 80/2025

Pianta piano Terra -
Stato di fatto e opere realizzate
F102 - particella 101

Scala
1/100

Il CTU Ing. Giuseppe ERRICO

All.to

Figura 9 - Planimetria piano terra stato di fatto

unità immobiliare primo piano

- realizzazione di un terrazzo della superficie di mq 15,94, in copertura del volume ampliato al piano terra;
- realizzazione di un ingresso con ampliamento volumetrico mediante chiusura perimetrale di porzione di balcone, per una superficie di mq 11,79;
- modifica della distribuzione interna con traslazione di tramezzo nel bagno 1;
- variazione della luce di accesso di un vano porta in corrispondenza dell'ingresso;
- realizzazione di tramezzatura in corrispondenza dell'ingresso;

A supporto di quanto sopra, si riportano le planimetrie di confronto tra lo stato assentito e lo stato di fatto (Figure 10 e 11).

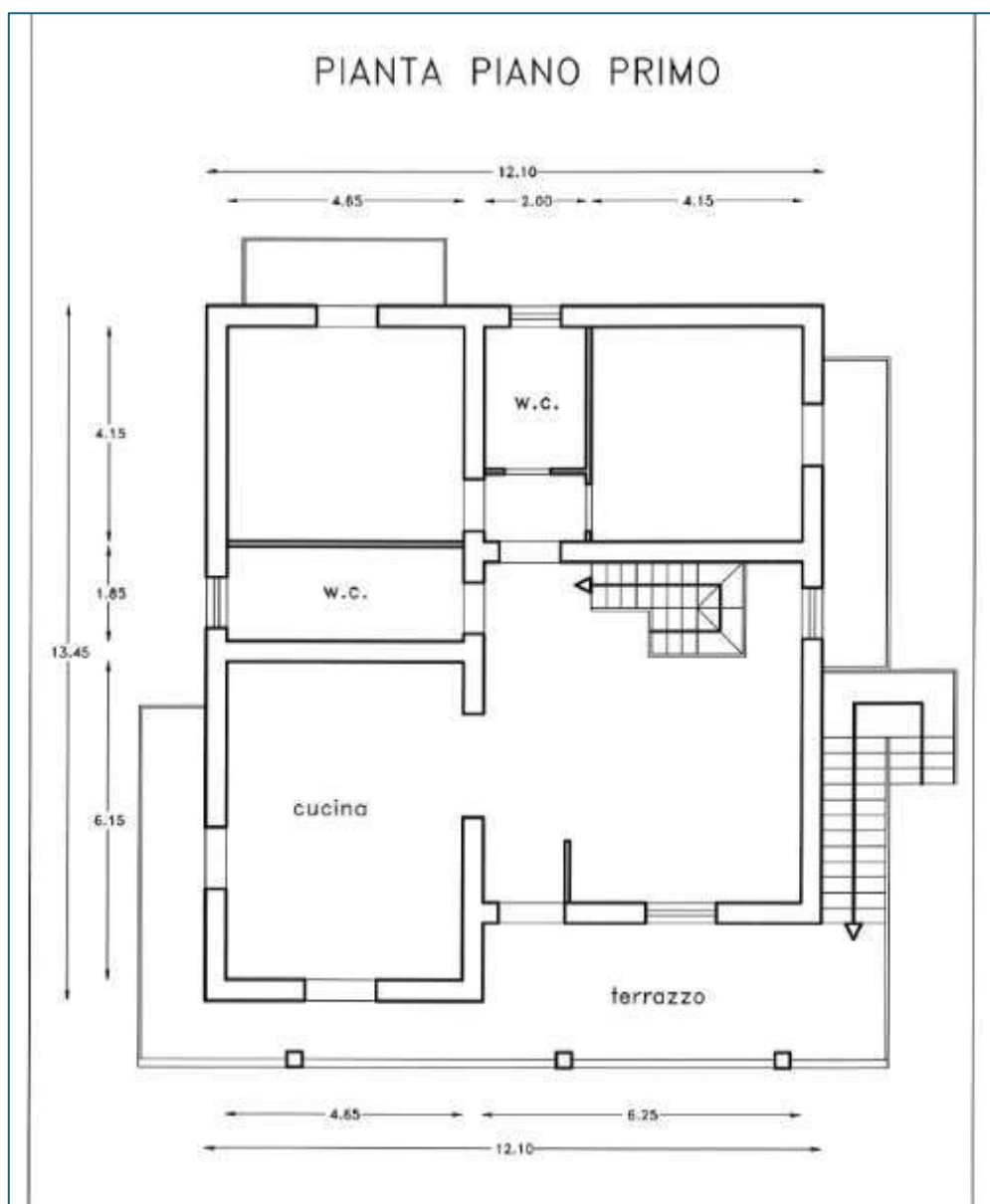
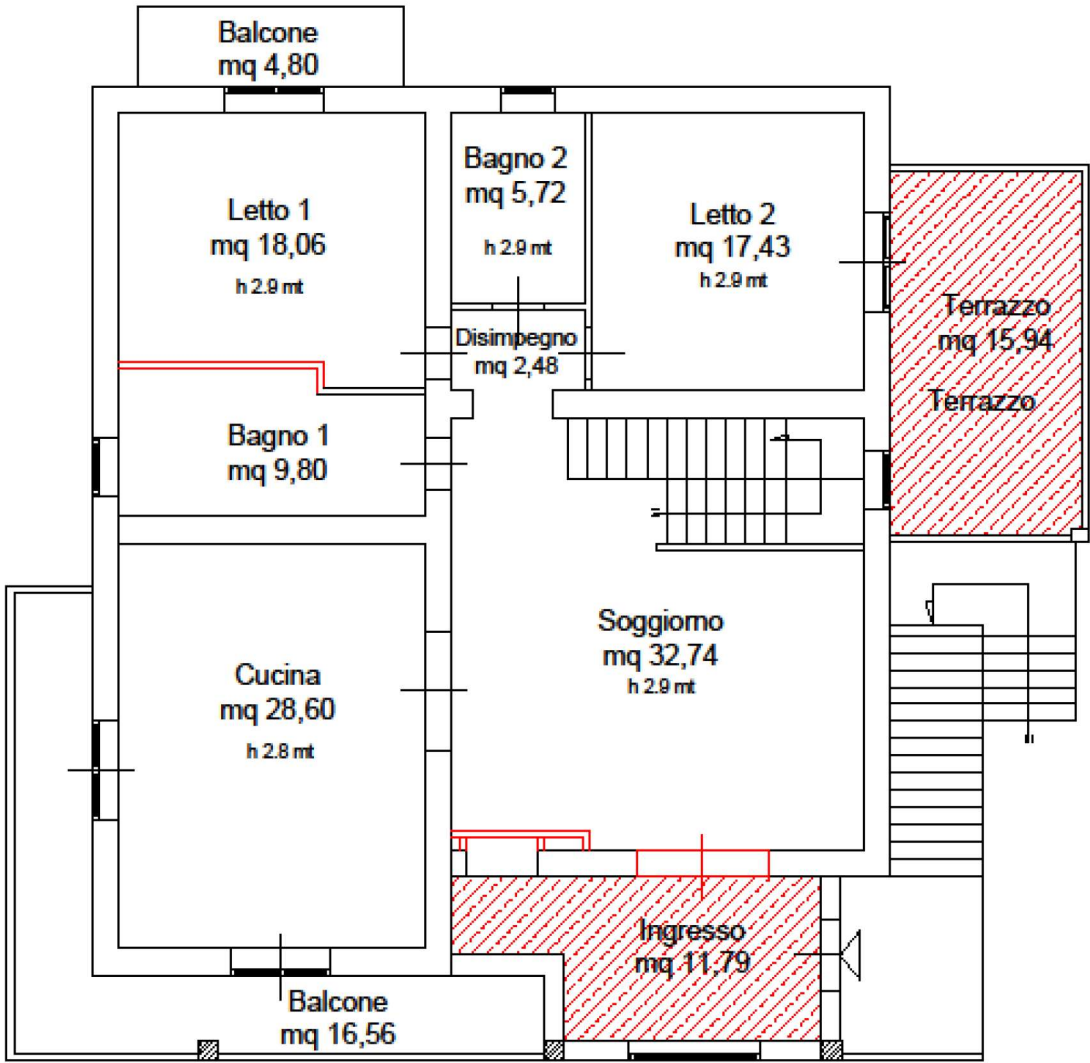


Figura 10 - Planimetria primo piano DIA 780 del 13.01.2009



Pianta Primo Piano - Stato di fatto e opere realizzate



Superficie ampliata



Opere realizzate



Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva R.g.e.i. n. 80/2025

Pianta piano Primo -
Stato di fatto opere realizzate
F102 - particella 101

Scala
1/100

Il CTU Ing. Giuseppe ERRICO

All.to

Figura 11 - Planimetria primo piano stato di fatto



Area esterna

- sul terreno censito alla particella 202 è stato realizzato un deposito autonomo di 30 mq, come rappresentato nelle Figure 12,13 e 14.

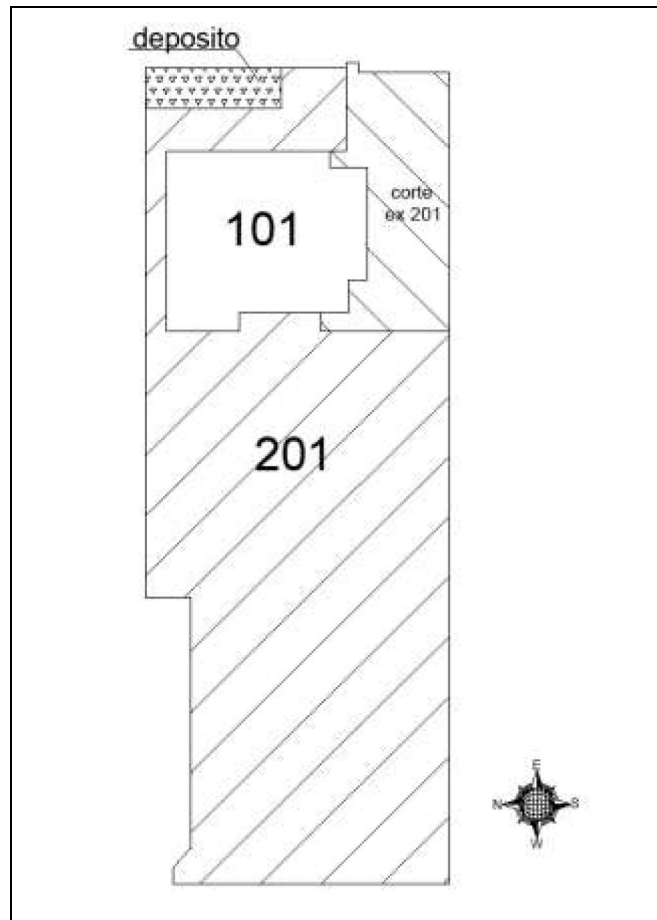


Figura 12 - Planimetria generale



Figura 13 - Dettaglio locale esterno abusivo



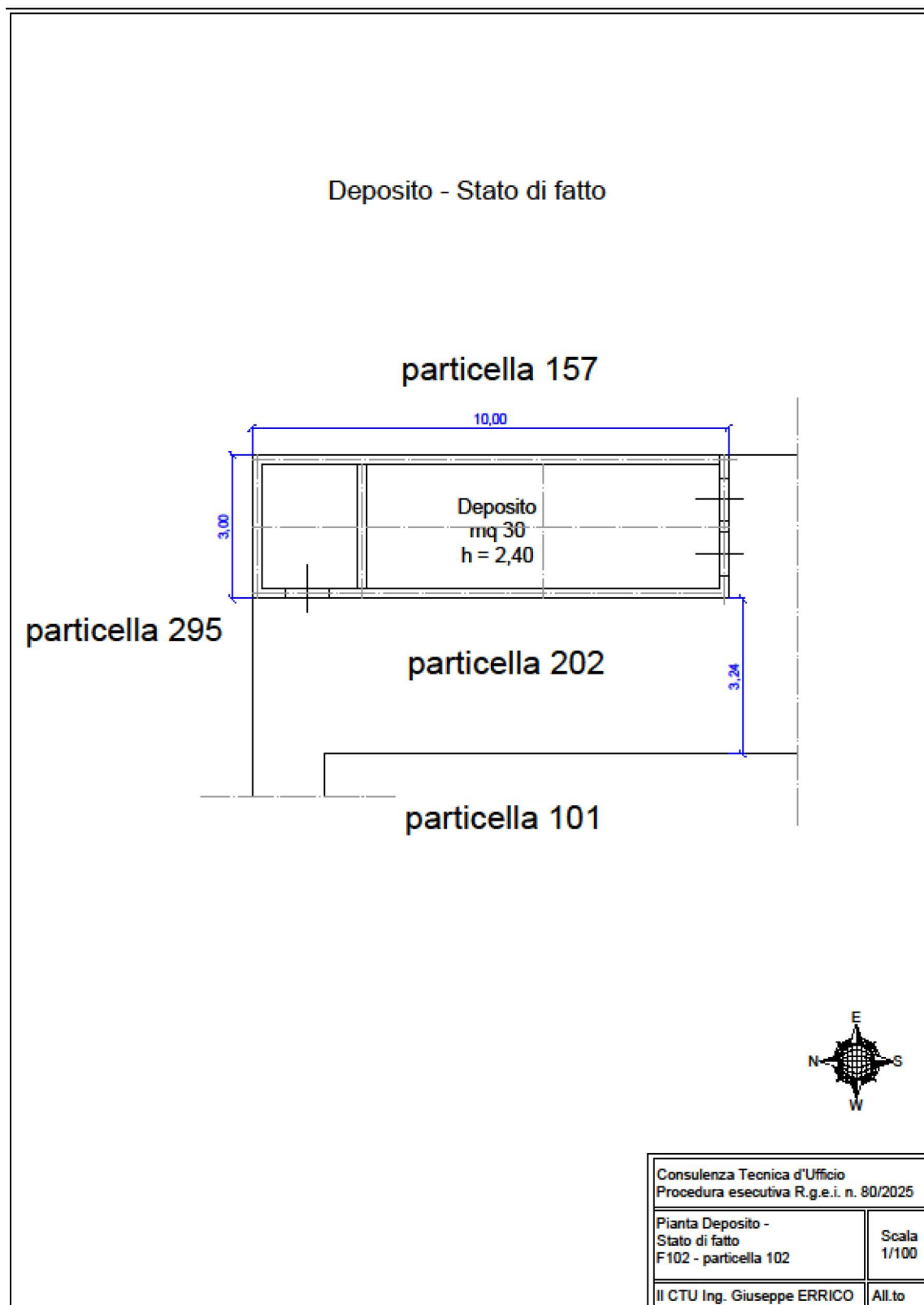


Figura 14 - Planimetria deposito stato di fatto



Per sottotetto e copertura non sono disponibili grafici di confronto e non è possibile verificare difformità.

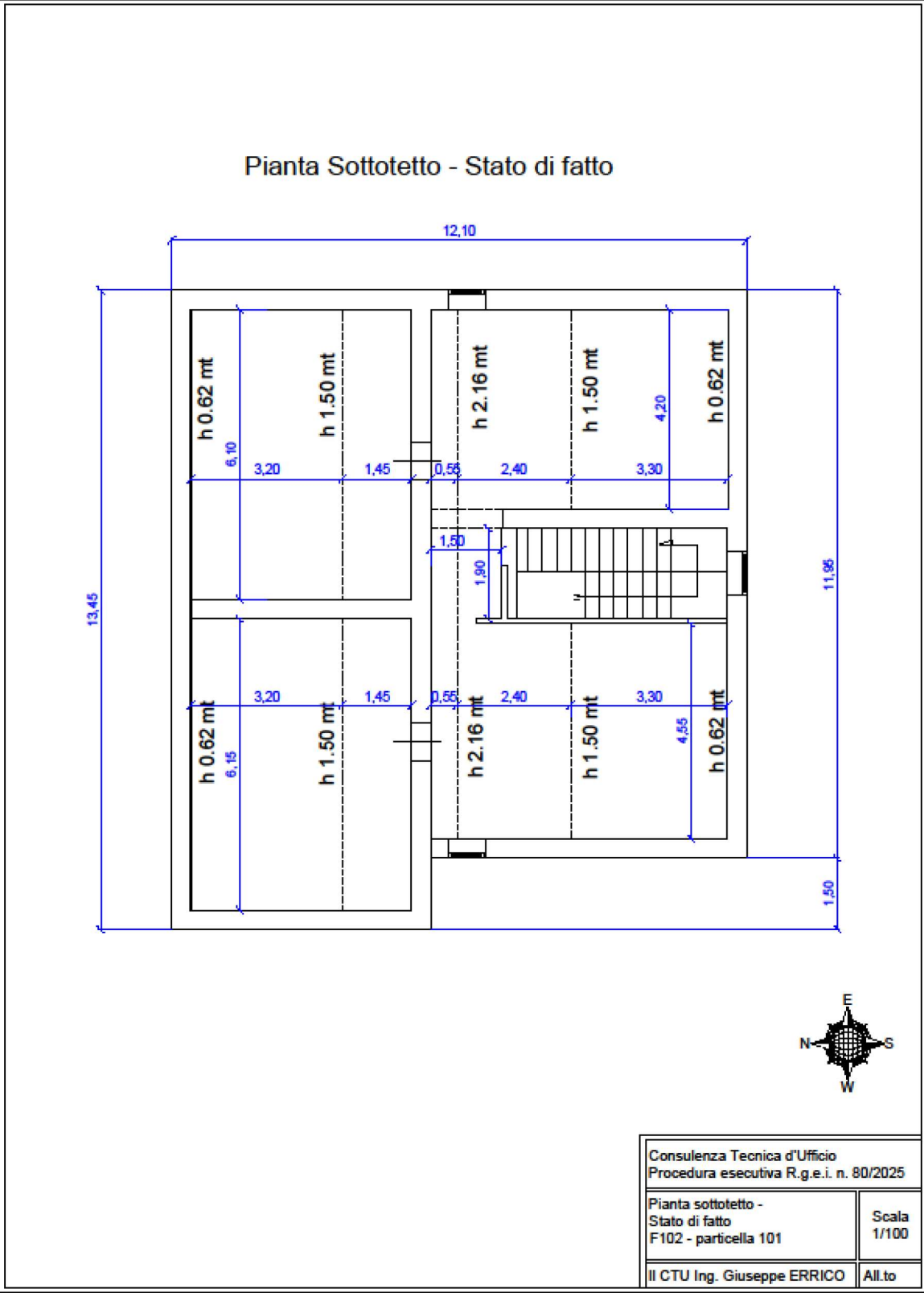


Figura 15 - Pianta stato di fatto sottotetto



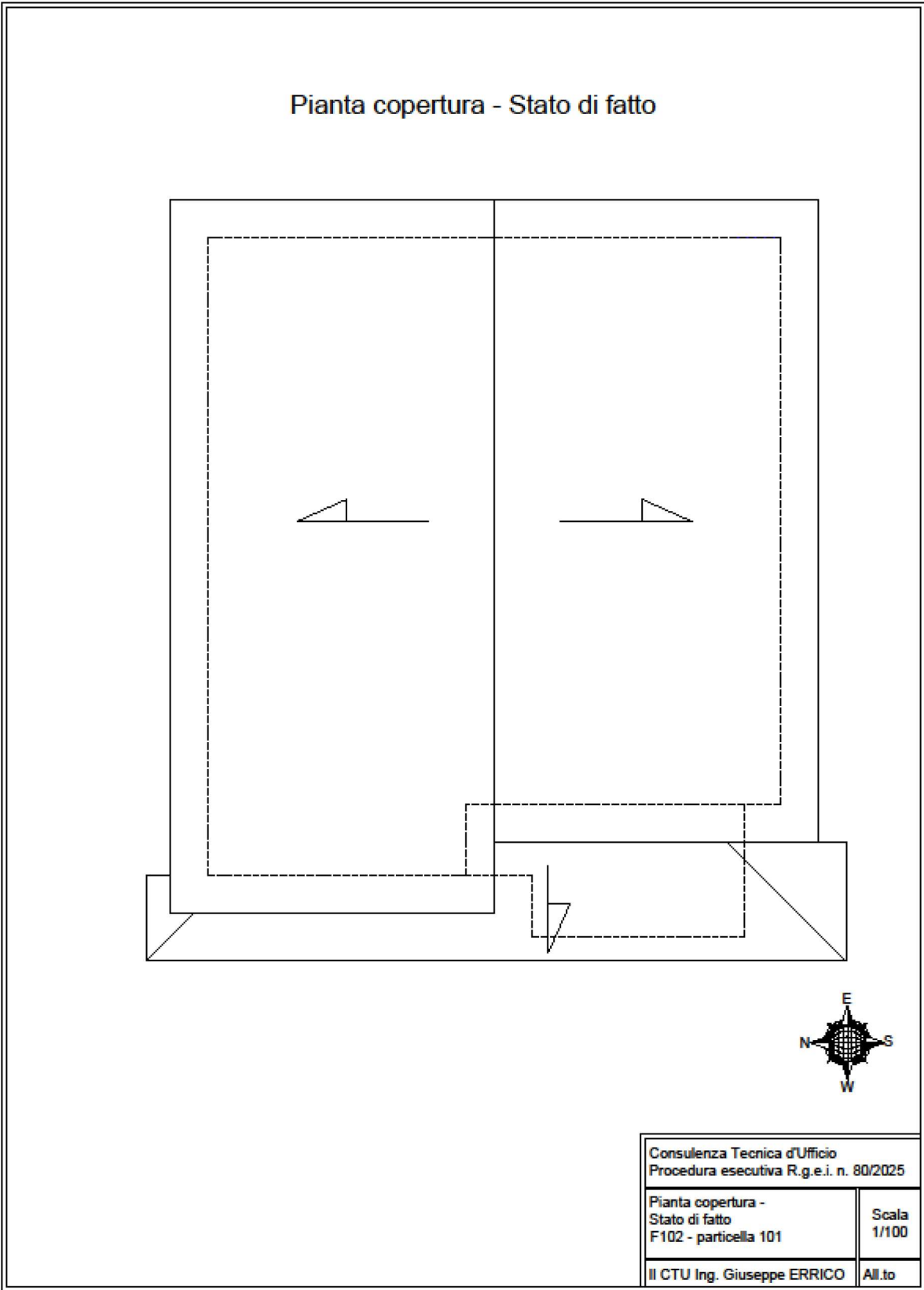


Figura 16 – Planimetria stato di fatto copertura



Regolarizzazione degli abusi edilizi

La data di esecuzione delle opere non è documentalmente certa, ma della documentazione fotografica disponibile e dagli atti reperiti, risulta possibile definire la realizzazione in epoca successiva alla presentazione della D.I.A. del 2009 e comunque antecedente all'anno 2020, data di presentazione del PdC respinto.

Visto che le opere abusive sono state realizzate dopo il 2003, limite ultimo del terzo Condono, e dopo il 2009, data dello stato legittimo, non risultano sanabili mediante condono edilizio tardivo, nel dettaglio:

- gli abusi sono stati realizzati successivamente ai termini previsti dalle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003.

unitamente

- le ragioni di credito non sono antecedenti alle leggi n. 47/1985, 724/1994 e 326/2003; Inoltre le opere risultano non sanabili rispetto ad una sanatoria ordinaria in conformità all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non è rispettata la doppia conformità, rispetto alle normative N.T.A. del P.U.C. di Benevento (Zona E1), alla data attuale, e rispetto al piano regolatore vigente alla data di realizzazione degli abusi.

Il Piano Urbanistico attuale, art.122, autorizza interventi edilizi finalizzati a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e divieto di nuove volumetrie residenziali.

Gli ampliamenti realizzati non costituiscono pertinenze agricole e generano aumento di SUL e volume. Quindi non conformi alla disciplina urbanistica vigente e risultano non sanabili e devono essere demoliti.

I locali posti al piano terra, assentiti come depositi, sono dotati di servizi e finiture tali da conferire caratteristiche riconducibili a un uso residenziale. Ai sensi degli artt. 120, 121 e 122 delle NTA del P.U.C in corso di validità non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in residenziale. Per tanto devono mantenere l'originaria funzione di deposito e la distribuzione interna dell'unità immobiliare deve essere riportata allo stato assentito con la D.I.A. del 2009.

Le opere realizzate al piano terra e al primo piano devono essere demolite e riportare l'immobile nello stato asseverato rappresentato nei grafici di progetto nella DIA del 2009 con istanza SCIA di ripristino.

Il locale esterno realizzato sulla particella 202 risulta non sanabile, secondo l'Art. 122 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC che stabilisce l'inedificabilità nell'area E1, dovrà essere demolito con ripristino dello stato dei luoghi con istanza SCIA di ripristino.



L'intervento relativo all'apertura della finestra nel vano letto 2 dell'unità immobiliare al piano terra e la realizzazione del tramezzo interno nel bagno 2 dell'unità immobiliare al primo piano costituiscono interventi di manutenzione straordinaria risultano regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b, del DPR 380/2001.

Oneri per il ripristino stato dei luoghi e regolarizzazioni

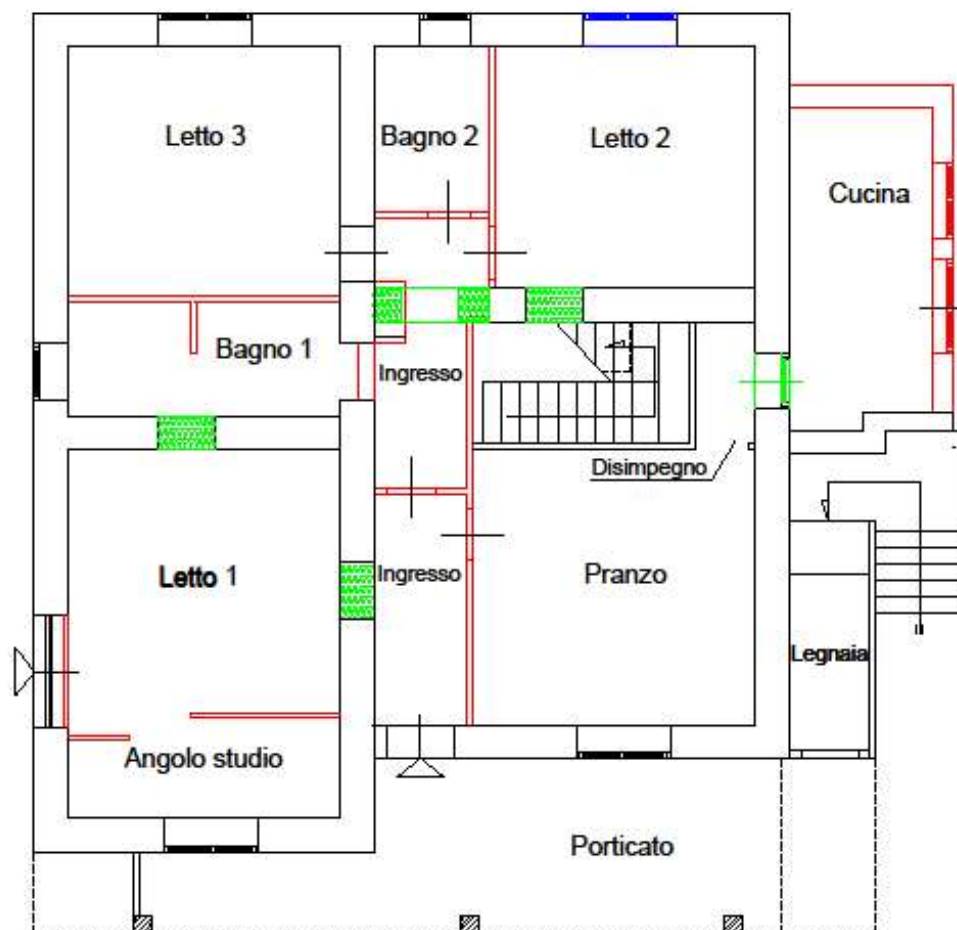
Gli oneri per il ripristino stato dei luoghi e regolarizzazioni sono valutabili, approssimativamente in **€ 42.530,11** ripartiti come di seguito indicati:

- **€ 38.298,11** secondo stima di dettaglio allegata. (**Allegato 15: RGEI 80_2025_Stima lavori di ripristino_A15**). La stima dei lavori di ripristino è stata redatta assumendo quale riferimento il Prezzario della Regione Campania – edizione 2026, dal quale sono stati desunti i prezzi unitari delle singole lavorazioni. Per le lavorazioni non riconducibili a specifiche voci del suddetto prezzario, la relativa valutazione economica è stata determinata a corpo mediante stima tecnico-economica effettuata per analogia con lavorazioni similari.
- Sanzione amministrativa, diritti di segreteria per istruttoria SCIA in sanatoria e ripristino stato dei luoghi, **€ 1.182,00**;
- Oneri professionali comprensivo di IVA circa **€ 3.050**.

Di seguito si riportano gli elaborati dove sono indicate le opere da eseguire e lo stato finale.



Pianta Piano Terra - Opere demolizione e ripristino



Demolizioni
 Opere di ripristino
 Opere da regolarizzare



Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedura esecutiva R.g.e.i. n. 80/2025	
Pianta piano Terra - Demolizioni e Ripristino F102 - particella 101	Scala 1/100
Il CTU Ing. Giuseppe ERRICO	All.to

Figura 17 - Dettaglio opere da demolire e ripristinare

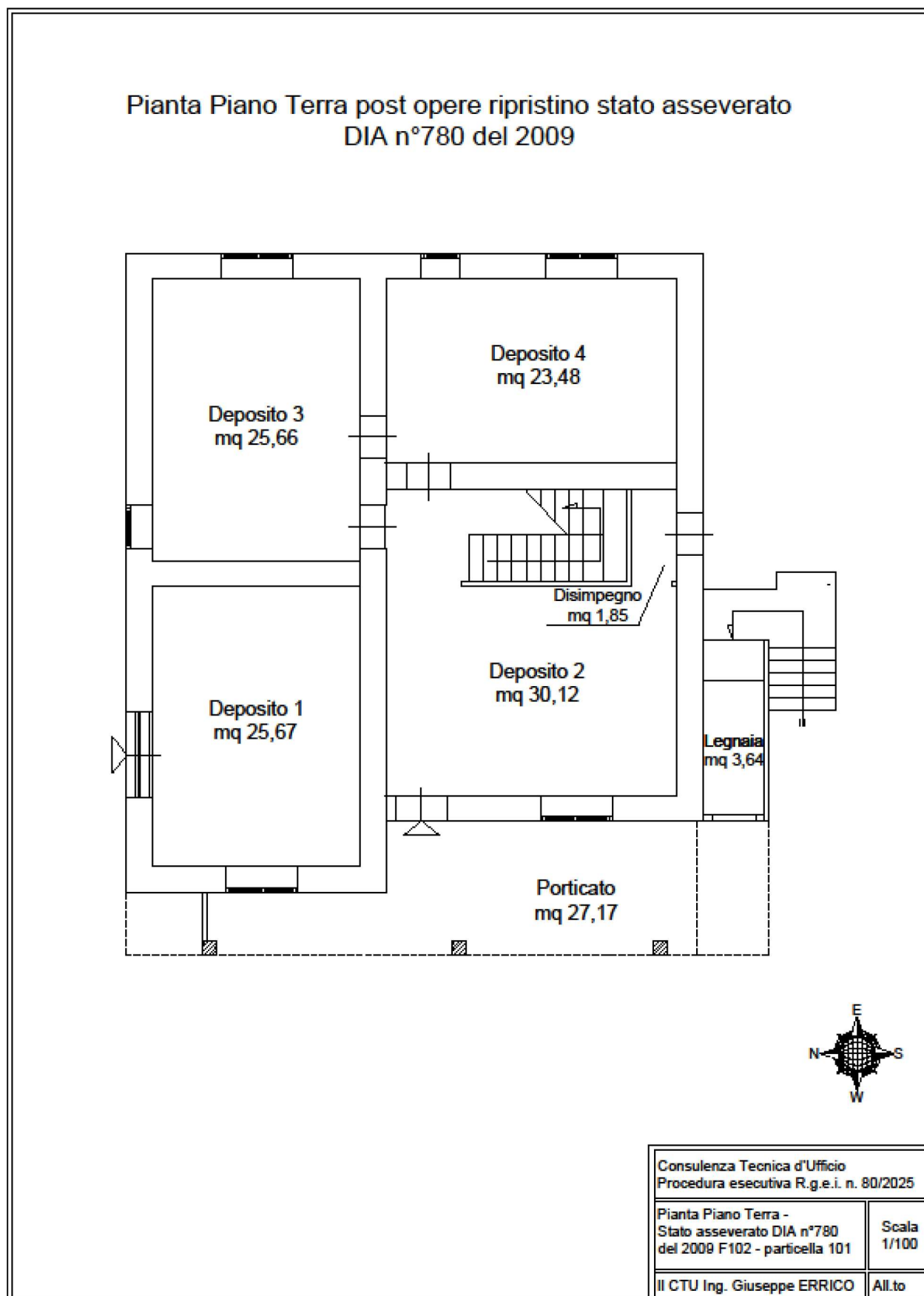
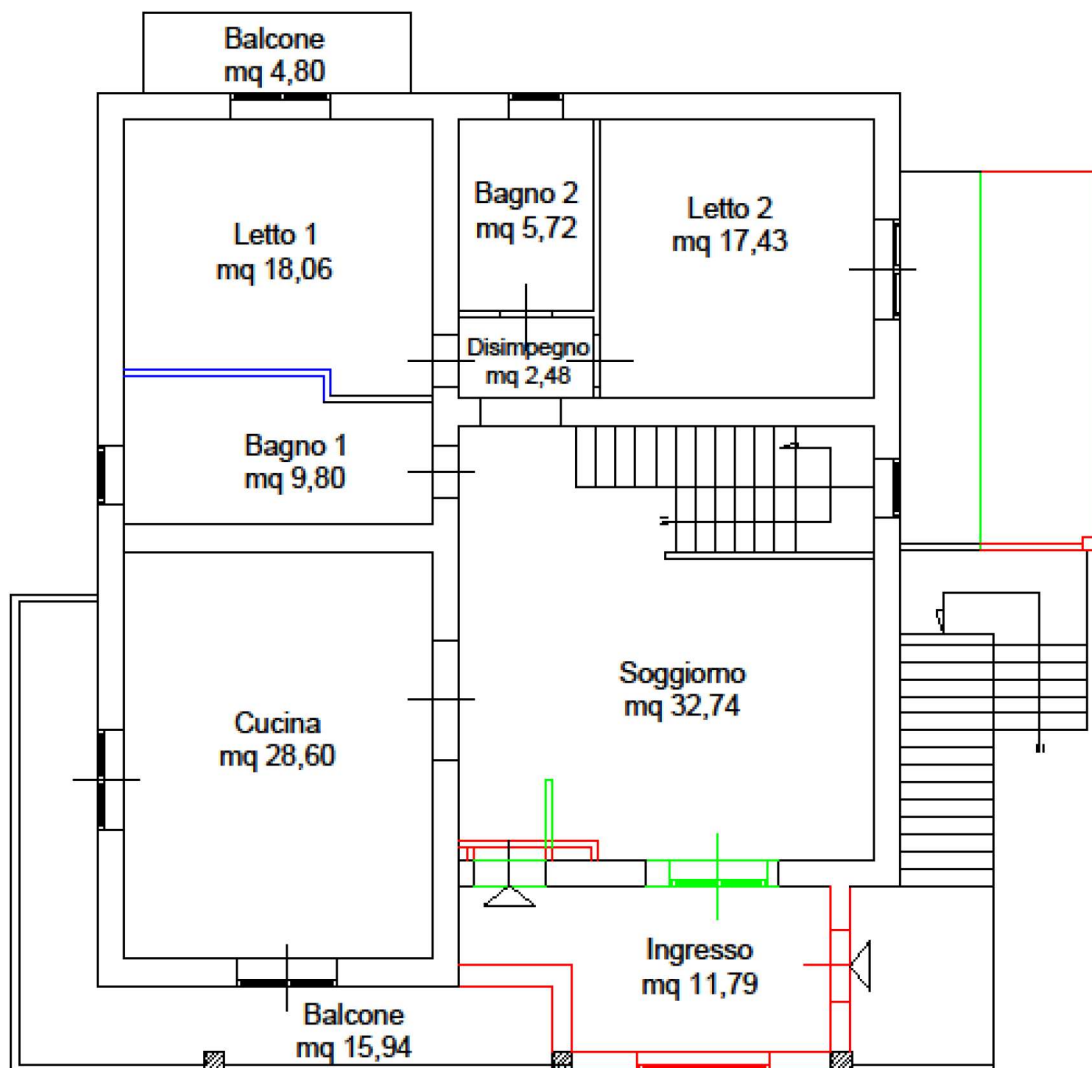


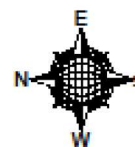
Figura 18 - Planimetria asseverata secondo DIA 780 del 13.01.2009

Pianta Primo Piano - Demolizioni e Ripristino



Demolizioni
 Opere di ripristino

Opere da regolarizzare



Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedura esecutiva R.g.e.i. n. 80/2025	
Pianta piano Primo - Stato di fatto F102 - particella 101	Scala 1/100
Il CTU Ing. Giuseppe ERRICO	All.to

Figura 19 - Planimetria primo piano opere demolizioni e ripristino



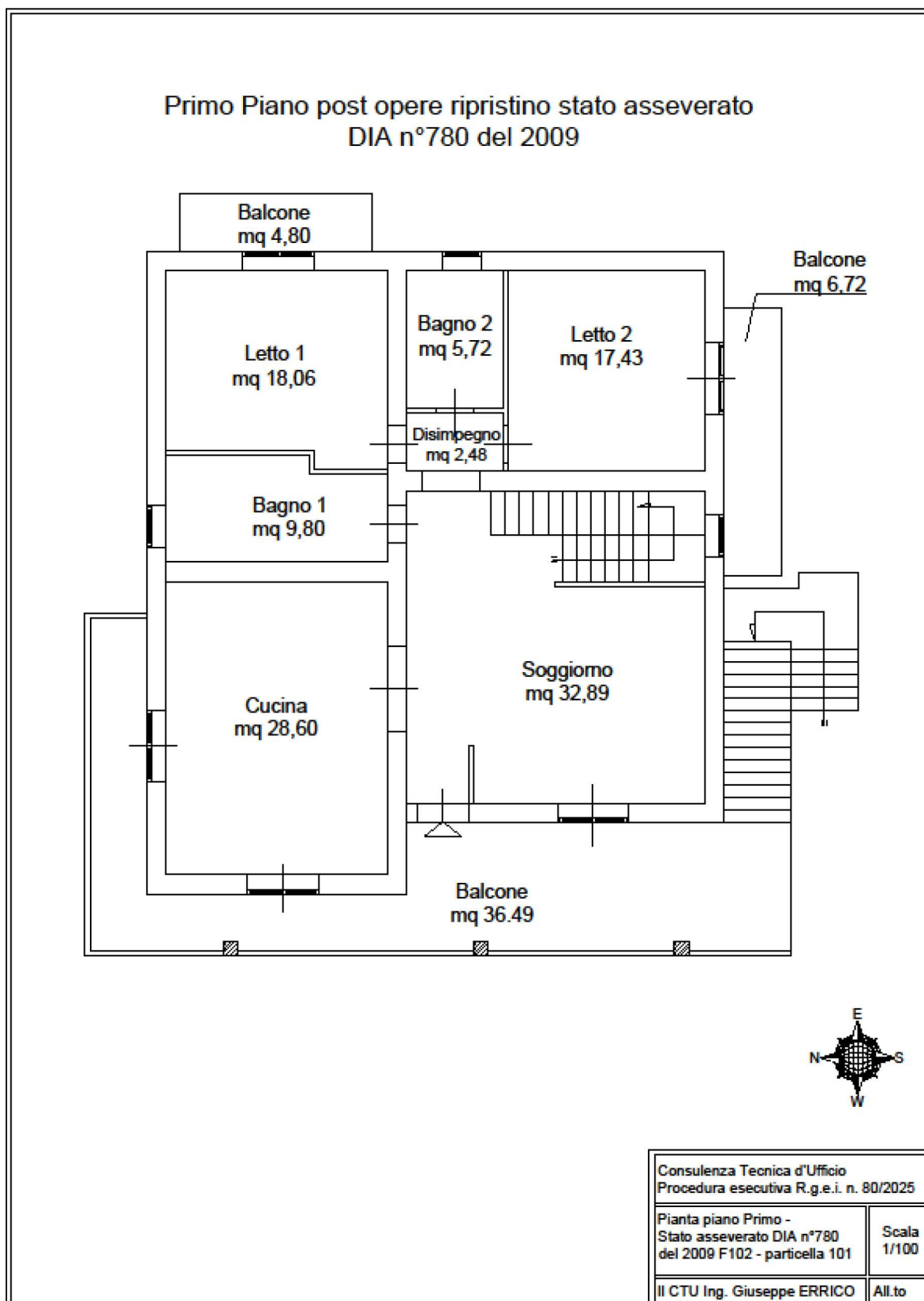


Figura 20 - Planimetria primo piano secondo DIA 780 del 13.01.2009



In riferimento allo stato in cui l'immobile dovrà essere ripristinato si riportano le superfici nette e il calcolo della superficie commerciale rispetto alla quale verrà eseguita la stima.

Appartamento piano terra			
Locale	Superficie Netta (mq)	Coefficiente (DPR.138/98)	Superficie Commerciale (mq)
Vano scala	6,73	50%	3,37
Deposito 1	25,67	50%	12,84
Deposito 2	30,12	50%	15,06
Deposito 3	25,66	50%	12,83
Disimpegno	1,85	50%	0,93
Deposito 4	23,48	50%	11,74
Totale superficie netta	113,51		
Muri divisorii e perimetrali	39,26	50%	19,63
Legnaia (h>1,5 mt)	3,64	25%	0,91
Porticato	27,17	35%	9,57
Totale superficie commerciale lorda			86,87

Tabella 5 - Superficie commerciale unità piano terra

Appartamento primo piano			
Locale	Superficie Netta (mq)	Coefficiente (DPR.138/98)	Superficie Commerciale mq)
Soggiorno	32,74	100%	32,74
Cucina	28,60	100%	28,60
Bagno 1	9,80	100%	9,80
Disimpegno	2,48	100%	2,48
Letto 1	18,06	100%	18,06
Bagno_2	5,72	100%	5,72
Letto 2	17,43	100%	17,43
Vano scala	7,22	100%	7,22
Totale superficie netta	122,05	100%	-
Muri divisorii e perimetrali	30,72	100%	30,72
Balcone scoperto Letto 1	4,80	30%	1,44
Balcone scoperto Letto 2	6,72	30%	2,02
Balcone coperto	36,49	35%	12,77
Sottotetto (1.5 mt<h<2.16 mt)	46,42	35%	16,25
Totale superficie commerciale lorda			185,24

Tabella 6 - Superficie commerciale unità primo piano



Aree esterne – pertinenze			
Area	Superficie Netta (mq)	Coefficiente (DPR.138/98)	Superficie Commerciale (mq)
corte + ex particella 201 (101 mq + 63 mq)	164,00	10%	16,40
Superficie ampliamento cucina	15,23	10% fino a 25mq	1,52
Giardino/parcheggio particella 202	1074,00	10% fino alla sup. coperta l'eccedenza al 2%	43,25
Totale superficie commerciale lorda			61,17

Tabella 7 - Superficie commerciale aree esterne

Riepilogo superficie commerciale del compendio:

Unità	Superficie commerciale mq
Unità immobiliare piano terra	86,87
Unità immobiliare primo piano	185,24
aree esterne – pertinenze	61,17
Totale superficie commerciale	333,28

Tabella 8 - Riepilogo superficie commerciale

Verifiche presso il Genio Civile

Dalle verifiche effettuate presso il Genio Civile di Benevento, a seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa via PEC in data 14.10.2025, prot. n. 0579825/2025, risulta depositata una pratica con n. 3395 del 18.08.1984, relativa a progetto in sanatoria per la costruzione di un fabbricato in muratura ordinaria, corredata da relazione di calcolo, e progetto architettonico (**Allegato 14: RGEI 80_2025_Documentazione Genio Civile_A14**).

Tale progetto risulta riferito allo stato originario dell'immobile e non risulta depositato il certificato di collaudo statico.

Parimenti, per le opere assentite con la DIA del 2009 e per le opere abusive eseguite successivamente, non risulta depositata alcuna pratica strutturale né certificato di collaudo.

Vista l'assenza del progetto strutturale dell'immobile secondo lo stato di fatto e del rilascio del certificato di collaudo è necessario presentare un'autorizzazione sismica in sanatoria per l'intero immobile in accordo alle normative vigenti.

Oneri per sanatoria sismica

Gli oneri per la sanatoria sismica sono valutabili, approssimativamente in € **16.720,00** € ripartiti come di seguiti indicati:

- presentazione dell'autorizzazione sismica in sanatoria, con versamento dei relativi diritti in misura doppia a favore del Comune di Benevento: € 2.080,00;



➤ oneri professionali per indagini geologiche, geotecniche, prove sui materiali, redazione della relazione di calcolo strutturale e collaudo statico, comprensivi di IVA € 14.640,00. Si precisa che eventuali interventi di adeguamento sismico non sono quantificabili allo stato degli atti.

Verifica del requisito di abitabilità / agibilità

L'immobile risulta privo di certificato di abitabilità/agibilità, sia con riferimento al fabbricato originario ultimato nel 1983, sia con riferimento alle opere assentite nella D.I.A. del 2009 (**Allegato 12**). Ai sensi dell'art. 19 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'agibilità deve essere attestata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Risulta pertanto necessario procedere alla regolarizzazione, previo collaudo e certificazione di tutti gli impianti tecnologici presenti nell'immobile, in conformità al D.M. 37/2008: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto gas, serbatoi GPL esterni.

Oneri per il conseguimento dell'agibilità

Gli oneri per il conseguimento dell'agibilità sono valutabili, approssimativamente in **€ 3.384,00** ripartiti come di seguito elencati:

- Diritti di segreteria per istruttoria SCA e marche da bollo € 200,00;
- Sanzione amministrativa secondo quanto stabilito dalla normativa edilizia (art. 24, comma 3, D.P.R. 380/01) in quanto la data di completamento dei lavori eseguiti rispetto alla DIA è maggiore dei 60 giorni € 464,00;
- Oneri per rilascio delle certificazioni previste dagli artt. 24 e 35 del D.P.R. 380/2001 e dal D.M. 37/2008 degli impianti (Elettrico, Riscaldamento, Idrico sanitario, trasporto ed utilizzo del gas, Radio televisivo ed elettronico) circa € 1.500,00;
- Oneri professionali comprensivi di IVA per la predisposizione SCA € 1.220,00.

Riepilogo oneri

Alla data di redazione della presente relazione, i costi complessivi stimati per la regolarizzazione risultano i seguenti:

1. Oneri per la sanatoria edilizia e ripristino stato dei luoghi.....**€ 42.530,11 €;**
2. Oneri per sanatoria sismica.....**€ 16.720,00;**
3. Oneri per il conseguimento dell'agibilità.....**€ 3.384,00**
- 4. Totale complessivo stimato.....€ 62.634,11**



4.4 Attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

Quesito d'indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE)

Durante i sopralluoghi l'esecutata ha comunicato di non possedere il certificato in oggetto per l'immobile staggito. Successivamente è stata inoltrata richiesta al Catasto Energetico della regione Campania di ricevere copia attestato APE. In data 15/10/2025 gli enti di competenza hanno comunicato che nel sistema telematico non è presente il certificato APE per l'unità immobiliare in questione.

I costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica ammontano a circa € 350,00 compreso Iva e cassa.

(Allegato 16: RGEI 80_2025_Dichiarazione Catasto Energetico Regione_A16).



4.5 Identificazione catastale

Quesito e all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

Dalle verifiche effettuate, l'immobile oggetto di stima risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Benevento con le seguenti risultanze:

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita	Diritti
102	101	1	A/3	13 vani	€ 1510,64	Proprietà [redacted] 1/1
102	101	2	C/2	25 mq	€ 80,05	Proprietà [redacted] 1/1

Tabella 9 - Riepilogo dati catasto urbano

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità.	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Diritti
102	201	Soppresso	-	-	-	Proprietà [redacted] 1/1
102	202	SEM – IRR – ARB	10 are 74 ca	€ 18,86	€ 9,15	Proprietà [redacted] 1/1

Tabella 10 - Riepilogo dati catasto terreni

Il compendio immobiliare comprende una corte esclusiva di superficie 162 mq derivante dalla fusione della ex particella 201 e la superficie della particella 101.

Le planimetrie catastali attualmente depositate risultano aggiornate a seguito della variazione del 22/04/2022 per “Ampliamento per diversa distribuzione degli spazi interni” (**Allegato 17: RGEI 80_2025_DOCFA Pratica n. BN0022781_A17**)



A seguito dei sopralluoghi effettuati e del confronto tra le planimetrie catastali, lo stato dei luoghi e il titolo edilizio assentito, per le varie porzioni dei beni staggiati si rilevano delle difformità catastali.

Nel dettaglio per l'unità immobiliare al piano terra le planimetrie catastali risultano non conformi allo stato di fatto e al titolo edilizio assentito (DIA 2009).

Per una migliore comprensione di seguito sono riportate le planimetrie catastali, fig.re 21 e 22, la planimetria stato di fatto, fig. 23, e la planimetria assentita dalla DIA 2009, fig. 25, del piano terra.



Figura 21 - Planimetria catastale piano terra sub1



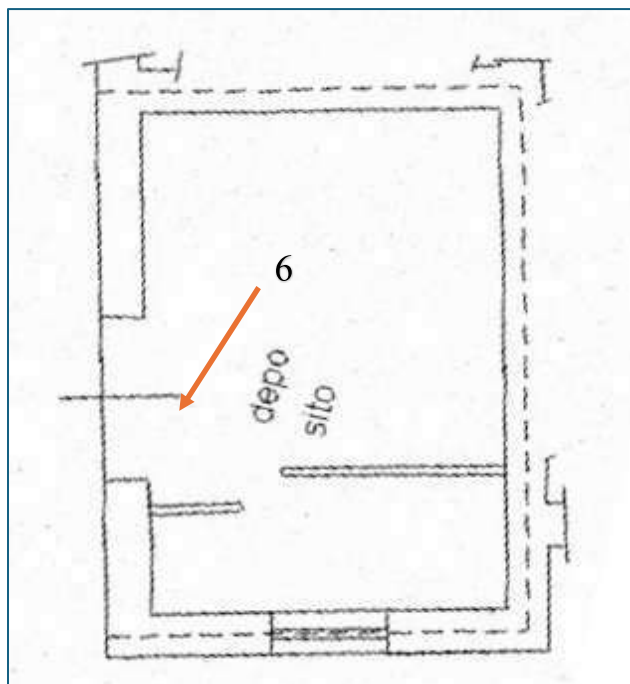


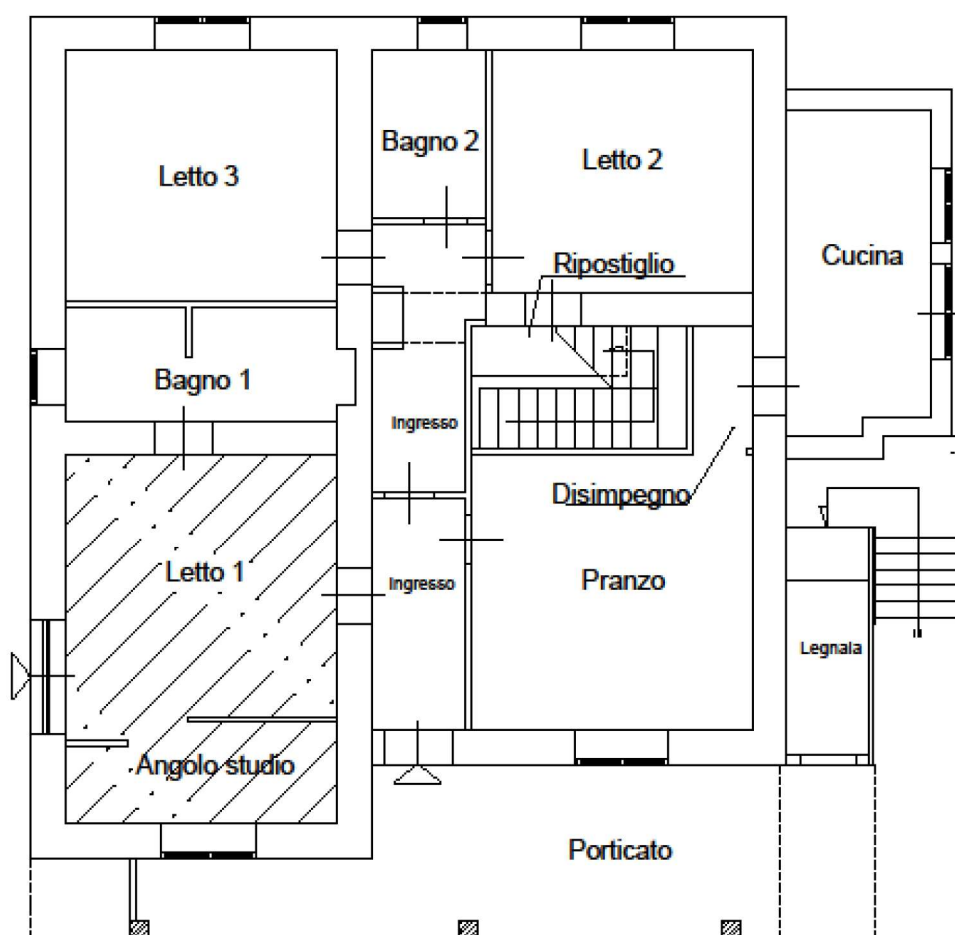
Figura 22 - Planimetria catastale sub 2 piano terra

Le difformità riscontrate nella planimetria catastale vs lo stato di fatto sono:

1. Diversa dimensione del bagno 1;
2. Diversa dimensione della luce vano finestra letto 2;
3. Diversa tramezzatura parete destra corridoio;
4. Apertura vano camera letto 1 e bagno 1;
5. Apertura vano camera da letto 1 e corridoio;
6. Chiusura porta per accesso esterno letto 1;



Pianta Piano Terra Stato di fatto



 SUB 2



Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedura esecutiva R.g.e.i. n. 80/2025	
Pianta piano Terra - Stato di fatto F102 - particella 101	Scala 1/100
Il CTU Ing. Giuseppe ERRICO	All.to

Figura 23 – Planimetria piano terra stato di fatto



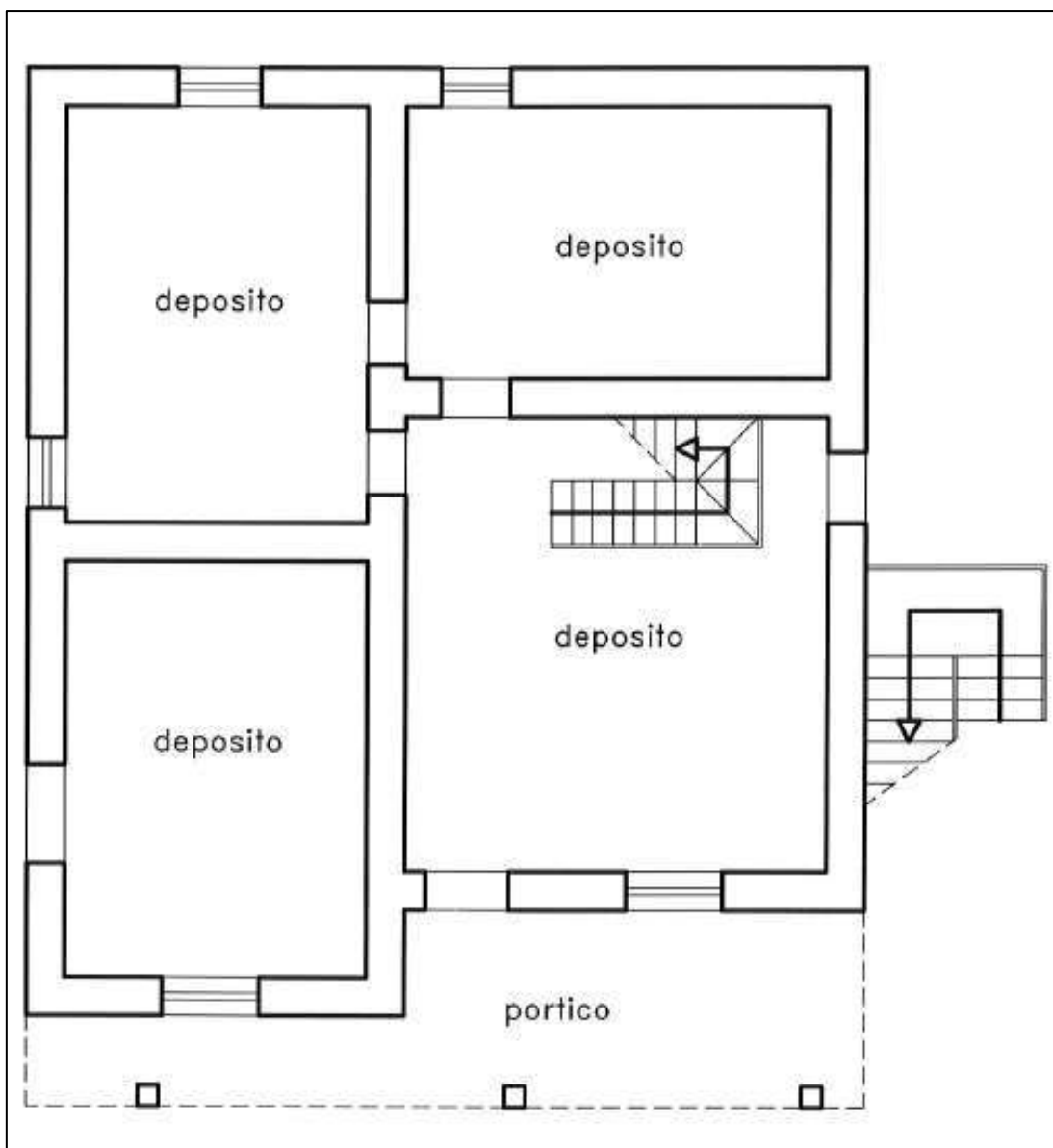


Figura 24 - Planimetria piano terra assentita DIA 780 del 13.01.2009

Da come si evince la planimetria catastale del piano terra non rappresenta correttamente lo stato legittimo dell'immobile in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi.

Inoltre dalle visure catastali l'unità immobiliare al piano terra, ad eccezione di un vano, risulta censito in categoria A/3 (abitazione) unitamente all'unità immobiliare posta al piano primo, nonostante la diversa destinazione d'uso assentita dal titolo edilizio, rendendo l'attuale classificazione catastale non coerente.



Anche per l'unità immobiliare al primo piano si sono riscontrate della difformità tra la planimetria catastale, fig.25, lo stato di fatto, fig. 26 e lo stato legittimo fig.27.

Da un confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si segnala:

1. difformità della dimensione del balcone sul fronte Est,
2. diversa luce della porta di accesso al disimpegno,
3. difformità delle tramezzature nella porzione a sinistra del soggiorno,

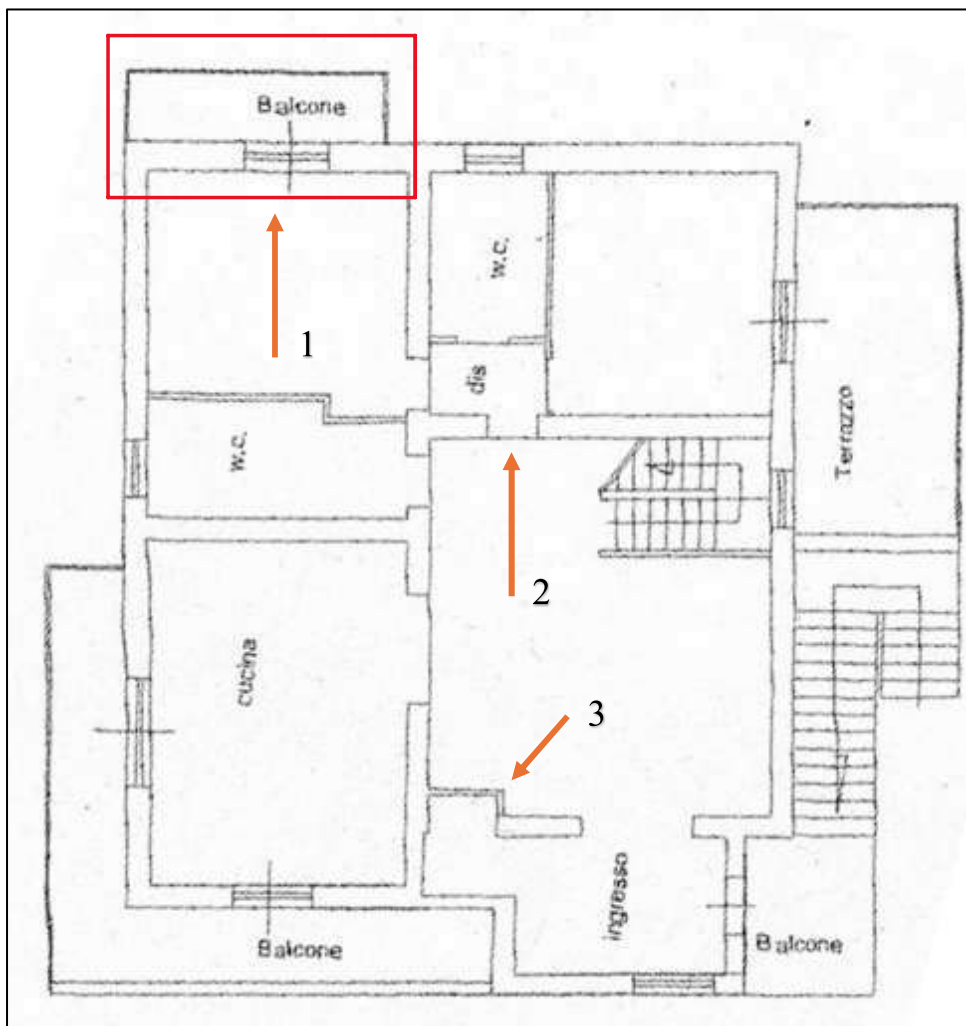


Figura 25 - Planimetria catastale primo piano



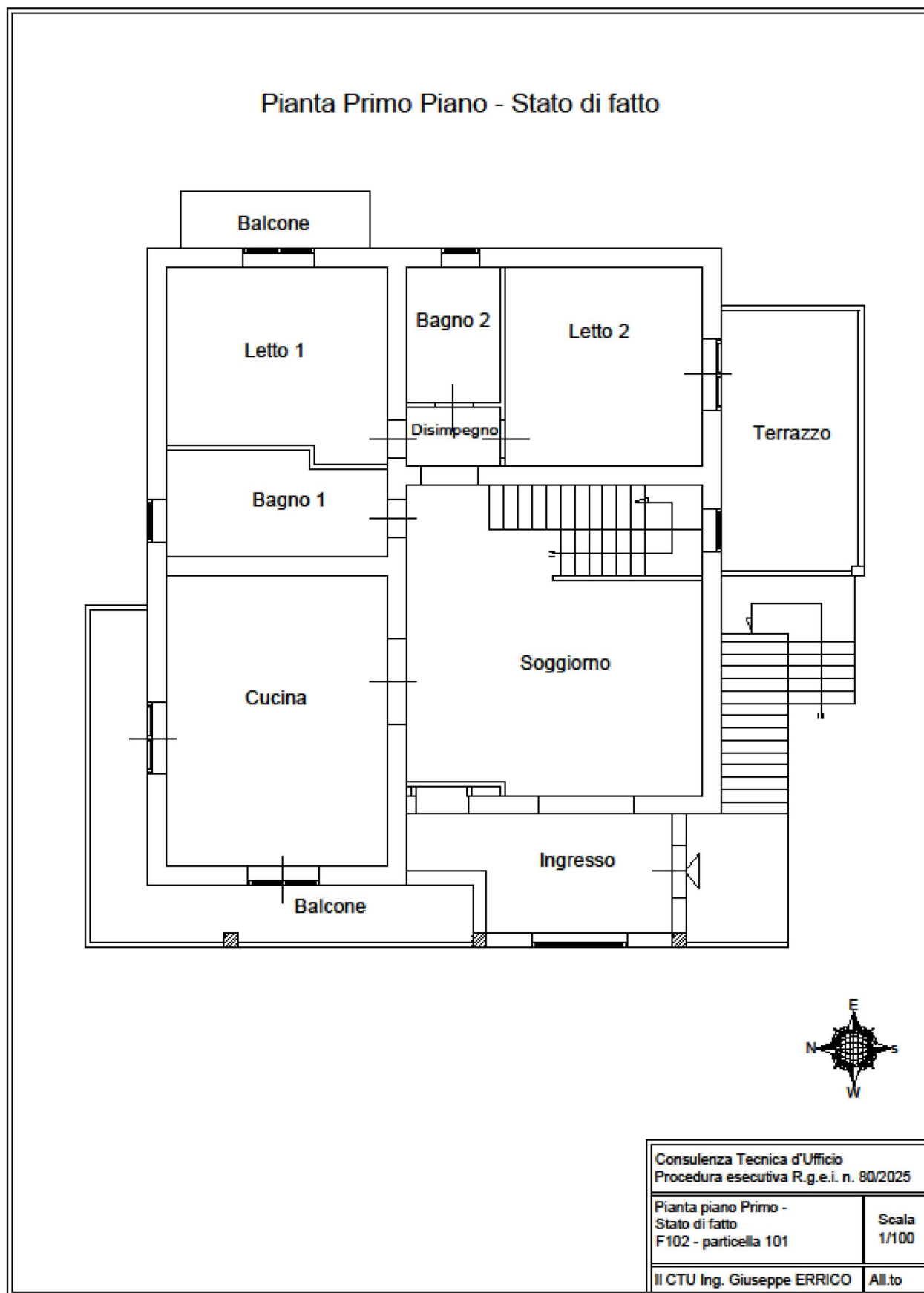


Figura 26 - Planimetria stato di fatto primo piano



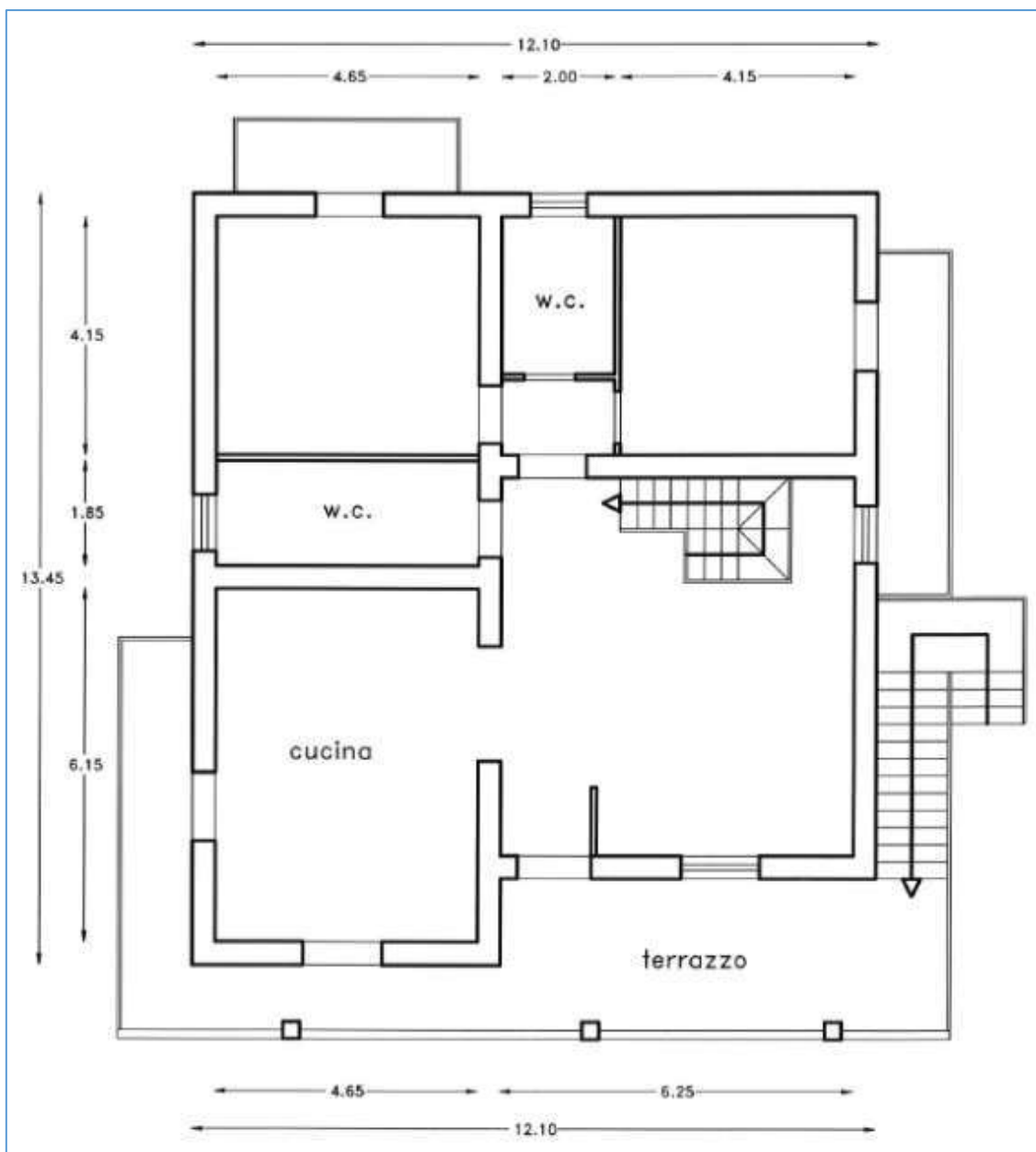


Figura 27 – Planimetria primo piano DIA 780 del 13.01.2009

Da un confronto tra la planimetria catastale e lo stato legittimo non vi è conformità per i seguenti motivi:

1. difformità della dimensione del balcone sul fronte Est;
2. variazione della luce di accesso vano porta disimpegno;
3. difformità delle tramezzature nella porzione a sinistra del soggiorno;
4. modifica della distribuzione interna con traslazione di tramezzo nel bagno 1;



Si evidenzia che il sottotetto è funzionalmente collegato all'unità immobiliare al primo piano attraverso la scala interna e la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto ma risulta inserito nella planimetria complessiva dell'immobile.

Terreno pertinenziale – Particella 202

Il terreno censito al foglio 102 particella 202, catastalmente è qualificato come agricolo, ma attualmente è utilizzato come area pertinenziale esclusiva del fabbricato, area di parcheggio, e spazio esterno di servizio.

Pertanto la classificazione catastale non risulta coerente con l'uso reale.

Alla luce di ciò, si ritiene necessario procedere alla regolarizzazione mediante aggiornamento cartografico e censuario, con attribuzione della qualità di ente urbano e accorpamento alla particella del fabbricato, in conformità alle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati in materia di variazioni oggettive.

Ex particella 201

La particella 201 risulta soppressa a seguito di aggiornamento catastale ed accorpata alla particella 101. (**Allegato 10 : RGEI 80_2025_Variazione di Tipo Mappale 19815_A10**)

Allo stato attuale la particella è una corte esclusiva dell'immobile di superficie complessiva di 162 mq.

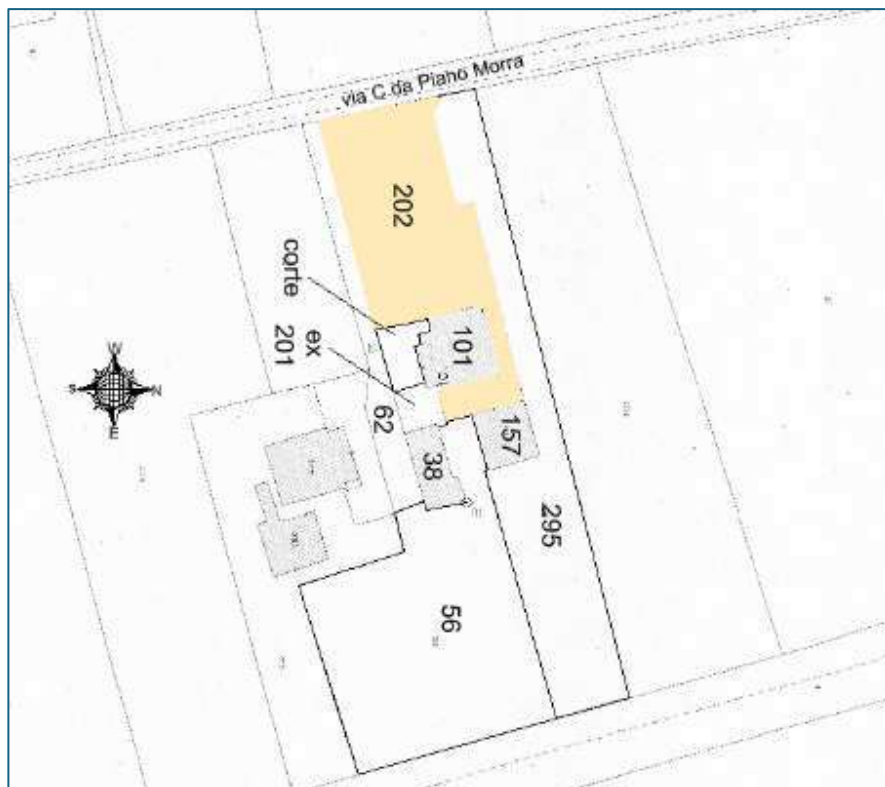


Figura 28 - Dettaglio particella ex 201



Secondo quanto descritto lo stato attuale dell'immobile risulta privo delle condizioni di conformità catastale ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010 e si rende necessario procedere ai seguenti adempimenti al fine di regolarizzare la situazione catastale:

- predisposizione di tipo Mappale per la particella 202, finalizzato al passaggio da qualità agricola a ente urbano e relativo accorpamento al fabbricato;
- presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento planimetrico secondo quanto emerso dalla conformità urbanistica e la corretta individuazione delle unità immobiliari, con creazione di distinti subalterni per:
 - unità immobiliare piano terra;
 - unità immobiliare primo piano comprensiva di sottotetto.

Tali adempimenti dovranno essere eseguiti successivamente alla regolarizzazione urbanistica descritte nel relativo paragrafo.

I costi stimati per la regolarizzazione catastale ammontano complessivamente a circa € **2.500,00**, così distinti:

- Diritti di segreteria per Pregeo Tipo Mappale e DOCFA € 300,00;
- Oneri professionali, rilievi, Cassa e IVA circa € 2.200,00



4.6 Indicazione dello stato di possesso degli immobili

Quesito f: all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare posta al piano primo risulta in possesso e abitata dal nucleo familiare dell'esecutata, che utilizza come camere da letto anche due vani del sottotetto.

L'unità immobiliare posta al piano terra risulta invece occupata da terzi con regolare contratto di locazione.

Il conduttore è il sig.

Il contratto di locazione risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data

Il contratto, copia rilasciata dall' Agenzia dell'Entrate, ha durata di anni quattro, con decorrenza dal 01/05/2025 e scadenza al 30/04/2029 e, in assenza di disdetta da comunicarsi nei termini di legge, si rinnoverà automaticamente per ulteriori quattro anni.

Il canone annuo pattuito è pari a € 6.000,00, da corrisponderci in rate mensili di € 500,00. Alla stipula del contratto, il conduttore ha versato alla locatrice (esecutata) una cauzione di € 1.000,00, pari a due mensilità del canone, che verrà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

Il recesso anticipato dal contratto è disciplinato ai sensi dell'art. 4 della L. 392/1978 e dell'art. 2 della L. 431/1998.

Durante i sopralluoghi il conduttore non è stato incontrato in quanto assente per un

l'accesso all'immobile è stato consentito da suoi conoscenti.

Si osserva che, l'appartamento in locazione per quanto precedentemente detto risulta urbanisticamente assentito come deposito e con utilizzo non conforme alla sua destinazione.

(Allegato 18: RGEI 80_2025_Contratto di locazione_A18)



4.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Quesito g: alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate e da quanto esposto nei precedenti paragrafi si attesta che l'unità staggita sita nel Comune di Benevento, via c.da Piano Morra n. 67, censita al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 102 – particella 101 sub 1 e sub 2
- Foglio 102 – particella 202

può essere considerata legittima dal punto di vista urbanistico, ad esclusione delle porzioni abusive precedentemente descritte, che dovranno essere regolarizzate o riportate allo stato dei luoghi asseverato.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie Catastali presentano difformità rispetto allo stato di fatto, in particolare:

Piano primo: è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale secondo quanto descritto nei precedenti paragrafi;

Piano terra: dovrà essere aggiornata la planimetria secondo quanto asseverato nell'ultimo titolo edilizio e dovrà essere attribuita la corretta categoria catastale C/2 (deposito) rispetto all'attuale classificazione A/3 (abitazione).

Pertanto, i costi per le regolarizzazioni risultano:

- Costi per regolarizzazione edilizia, sismica, ripristino dello stato dei luoghi e conseguimento dell'agibilità circa € **62.634,11**;
- Costi per la regolarizzazione catastale circa € **2.500,00**

Il costo complessivo stimato, alla data della presente relazione, ammonta a circa € **65.134,11**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

I Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (art. 586 c.p.c.) sono di seguito riepilogati:



- Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario – Iscrizione del 19/03/2010 – Registro particolare 535 Registro Generale 3338 Notaio Iannella Giovani Repertorio 32906/12039 del 17/03/2010
 - Pignoramento per il Tribunale di Benevento – trascrizione del 13/06/2025 – Registro Particolare 6290 – Registro Generale 7552 – Repertorio 1448 del 15/05/2025.
 - Pignoramento per il Tribunale di Benevento – trascrizione del 15/12/2025 – Registro Particolare 12409 – Registro Generale 14989 – Repertorio 3101 del 17/11/2025.
- (Allegato 19: RGEI 80_2025_Ispezione Ipotecaria_A19)**



4.8 Spese condominiali e ricostruzione dei proprietari

Quesito h: ad acquisire ogni informazione concernente:

- ❖ *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- ❖ *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- ❖ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- ❖ *eventuali cause in corso*
- ❖ *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

Dato la tipologia di immobile in questione non sono ravvisate circostanze che rendono possibile l'applicazione della legge condominiale.

Di seguito sono riassunti i precedenti proprietari nel ventennio con gli estremi degli atti d'acquisto:

<i>Venditore</i>	<i>Acquirente</i>	<i>data atto</i>	<i>Notaio</i>	<i>Reperto rio</i>	<i>Registro Particolare</i>	<i>Registro Generale</i>	<i>data di trascrizione</i>
		11/04/2000	Filippo Marinelli	5778	3461	4226	19/04/2000
		20/06/2000	Pubblico ufficiale Tribunale	1	5119	7310	22/05/2009
		19/06/2009	Sanguuolo Vito Antonio	59678	6466	9065	01/07/2009

Tabella 11 - Elenco proprietari



4.9 Valutazione economica dei beni

Questo i: alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Criteri e metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni è il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto di immobili con caratteristiche simili e per i quali sono disponibili i valori di mercato espressi in termini di valore unitario al metro quadrato.

La superficie presa a riferimento è la superficie lorda commerciale, comprensiva delle superfici non residenziali (SNR), quali depositi, sottotetti, corti e giardino pertinenziale.

Successivamente il valore unitario è stato corretto mediante l'utilizzo di coefficienti di correzione relativi:

- alle caratteristiche estrinseche e di zona δ ;
- alle caratteristiche dell'edificio β ;
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare γ

Per la determinazione del valore unitario di mercato sono stati utilizzati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), aggiornati al primo semestre 2025, relativi al Comune di Benevento, Zona C2 – Microzona 4 (fascia semicentrale).





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/RIONE%20LIBERTIA%20-%20VIA%20NAPOLI

Codice zona: C2

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1150	L	4	5,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	850	L	3,6	5,1	N

Figura 29 – Valore unitario OMI

Per abitazioni di tipo economico come quella oggetto di stima (categoria catastale A/3) e con stato conservativo normale, i valori di mercato risultano compresi tra:

- € 650/mq (valore minimo);
- € 850/mq (valore massimo).

Come valore di riferimento è stato assunto il valore medio pari a € 750/mq, che risulta coerente con le caratteristiche dell'immobile e confermato da informazioni acquisite presso operatori immobiliari locali.

Caratteristiche estrinseche – Coefficienti di zona

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica, e risulta non direttamente servita da mezzi di trasporto pubblico e non facilmente raggiungibili a piedi; il principale crocevia urbano di riferimento (Piazzale degli Atleti) risulta distante a circa 1 km.

- Il coefficiente posizionale attribuito è $\delta_1 = 1,00$.
- L'elemento di pregio più vicino risulta posto a distanza compresa tra 0,5 km e 1 km (centro commerciale); il relativo coefficiente è $\delta_2 = 1,00$.

Le dotazioni di urbanizzazione primaria (rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica) risultano presenti; il coefficiente attribuito è $\delta_3 = 1,00$.



Per quanto concerne le caratteristiche funzionali destinate a soddisfare i bisogni immateriali si segnala quanto segue:

- presenza di scuole nelle vicinanze (istituti scolastici di ordine superiore e università):
- $\delta_4 = 1,00$;
- assenza di giardini pubblici: $\delta_5 = 0,95$;
- assenza di fermate autobus raggiungibili a piedi: $\delta_6 = 0,90$;
- assenza di stazione ferroviaria (attualmente dismessa): $\delta_7 = 1,00$;
- presenza di negozi e supermercati: $\delta_8 = 1,05$;
- presenza di impianti sportivi: $\delta_9 = 1,03$.
- Le caratteristiche estetiche e ambientali dell'area risiede l'immobile sono state valutate come di seguito riepilogate:
 - presenza di elementi naturali predominanti: $\delta_{10} = 1,00$;
 - assenza di elementi artificiali impattanti sull'aspetto visivo: $\delta_{11} = 1,02$;
 - panoramicità senza incidenza significativa: $\delta_{12} = 1,00$;
 - assenza di parchi pubblici o aree verdi nelle vicinanze: $\delta_{13} = 1,00$;
 - assenza di strutture artificiali da attraversare: $\delta_{14} = 1,02$;
 - assenza di scorci ambientali caratteristici: $\delta_{15} = 1,00$.
- Il contesto urbano in cui è ubicato l'immobile non risulta degradato e presenta un livello medio di microcriminalità: $\delta_{16} = 1,00$.
- L'area urbana è scarsamente trafficata e si ritiene un'area silenziosa: $\delta_{17} = 1,05$.

Il prodotto dei singoli coefficienti fornisce il coefficiente complessivo di zona dell'immobile, risulta pertanto:

$$\delta = \prod_{i=1}^{17} \delta_i = 1,01$$

Caratteristiche dell'edificio

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche a cui è stata espressa la seguente valutazione:

- stato manutentivo mediocre: $\beta_1 = 0,95$;
- vetustà pari a 16 anni, considerando gli interventi manutentivi del tetto, intonaco esterno, eseguiti nel 2009 (DIA n. 1780 del 13/01/2009): $\beta_2 = 0,845$;
- assenza di elementi architettonici di pregio: $\beta_3 = 1,00$;
- presenza di recinzione perimetrale che delimita la proprietà: $\beta_4 = 1,02$;
- impianto citofonico funzionante: $\beta_5 = 1,02$;



- presenza di ampio parco, giardino e parcheggio: $\beta_6 = 1,06$;
- tipologia edilizia di casa singola: $\beta_7 = 1,04$;
- finiture di tipo civile: $\beta_8 = 1,00$.

Il prodotto dei singoli coefficienti fornisce il **coefficiente complessivo dell'edificio**, risulta pertanto:

$$\beta = \prod_{i=1}^8 \beta_i = 0,92$$

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono state valutate come segue:

- piano primo senza ascensore: $\alpha_1 = 1,02$;
- illuminazione naturale media alcuni vani presentano poca luce naturale: $\alpha_2 = 0,92$;
- buona ventilazione e l'altezza utile dei singoli vani risulta compresa tra 2,70 m e 3,00 m: $\alpha_3 = 1,07$;
- la distribuzione degli ambienti è funzionale e gli spazi sono ben distribuiti: $\alpha_4 = 1,00$;
- la dimensione dei vani è buona permettendo di svolgere le ordinarie esigenze abitative (circa 100 mq con due bagni): $\alpha_5 = 1,05$;
- assenza di zone morte: $\alpha_6 = 1,00$;
- collegamento con sottotetto ad uso deposito: $\alpha_7 = 1,03$;
- dotazione dei bagni di buona qualità: $\alpha_8 = 1,10$;
- qualità della cucina buona: $\alpha_9 = 1,00$;
- finiture mediocri: $\alpha_{10} = 0,90$;
- stato manutentivo mediocre: $\alpha_{11} = 0,98$;
- impianto di riscaldamento privo di caldaia: $\alpha_{12} = 0,90$;
- efficienza energetica molto bassa: $\alpha_{13} = 0,90$;
- orientamento ottimale: $\alpha_{14} = 1,00$;
- esposizione su due lati: $\alpha_{15} = 1,00$;
- presenza di balconi $\alpha_{16} = 1,10$;
- infissi esterni in cattivo stato manutentivo: $\alpha_{17} = 0,96$;
- vetustà complessiva dell'immobile: $\alpha_{18} = 0,85$.

Il prodotto dei singoli coefficienti fornisce il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare risulta pertanto:



$$\alpha = \prod_{i=1}^{18} \alpha_i = 0,77$$

Il prodotto dei tre coefficienti calcolati fornisce il coefficiente globale di stima

$$\Delta = \delta \times \beta \times \alpha = 1,01 \times 0,92 \times 0,77 = 0,72$$

Il valore di stima dell'immobile, staggito comprensivo di tutte le pertinenze, Valore immobiliare = Vi, è dato dalla seguente formula:

$$Vi = Vu \times Sc \times \Delta$$

a cui corrispondono i valori precedentemente calcolati:

- Vu = Valore unitario: € 750/mq
- Sc = Superficie commerciale complessiva: 333,28mq mq
- Δ = Coefficiente globale: 0,72

$$Vi = \frac{750\text{€}}{\text{mq}} \times 333,28 \text{ mq} \times 0,72 = \text{€ } 179.971,20$$

Dal valore così determinato dovranno essere decurtati i costi Cs:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Oneri per sanatoria sismica..... | € 16.720,00 |
| 2. Oneri per la sanatoria edilizia e ripristino stato dei luoghi..... | € 42.530,11 |
| 3. Oneri per il conseguimento dell'agibilità..... | € 3.384,00 |
| 4. Oneri per regolarizzazioni catastali..... | € 2.500,00 |
| 5. Rilascio certificato APE..... | € 350,00 |

pari complessivamente Cs = **€ 65.484,11.**

Il valore stimato dell'immobile al netto dei costi da sostenere risulta:

$$Vi = \text{€ } 179.971,20 - \text{€ } 65.484,11 = \text{€ } 114.487,00$$



4.10 Quota indivisa

Questi ii: Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero;

Dalle indagini ipotecarie e catastali svolte risulta che i beni oggetto della presente procedura appartengono per la piena proprietà (quota di 1/1) all' esecutata, s

Non risultano, pertanto, altri comproprietari, rendendo superflua la determinazione del valore di quote pro-indivise.

Per quanto concerne la divisibilità del compendio, si ritiene che l'immobile non sia divisibile in natura ai sensi dell'art. 720 c.c. e che debba essere posto in vendita come lotto unico per le seguenti motivazioni tecniche e funzionali:

- ✓ le unità immobiliari (Sub 1 e Sub 2) e la particella 202 (oggetto di estensione del pignoramento) costituiscono un complesso unitario. La particella 202 funge da corte esclusiva, area di pertinenza e, soprattutto, di accesso dalla via Piano Morra per l'intero compendio. Una vendita separata priverebbe le unità dei diritti di passaggio e dell'area di pertinenza.
- ✓ l'unità posta al piano terra risulta legittimata urbanisticamente come deposito (Cat. C/2). Tale unità immobiliare costituisce una superficie accessoria e funzionale all'abitazione principale, dalla quale non può essere separata senza comprometterne la corretta fruizione e il valore di mercato, anche in considerazione della sua destinazione d'uso non residenziale.



5 - CONCLUSIONI

Visti i rilievi eseguiti, l'analisi dei titoli edilizi, documentazione del Genio Civile, e l'aggiornamento dei prezziari (Regione Campania 2026), si stima che il compendio immobiliare sito in Benevento alla contrada Piano Morra n. 67, identificato al Foglio 102 part. 101 sub 1 e 2 e part. 202, ha un valore di mercato di **€ 114.487,00**.

Da tale valore sono stati decurtati complessivamente € 65.484 per oneri di sanatoria sismica, agibilità, regolarizzazione catastale, redazione APE, lavori di ripristino dello stato legittimo e regolarizzazioni urbanistiche.

Nella speranza di aver fornito risposte esaurienti ai quesiti formulati dall'ill.mo G.E., si rimette la presente consulenza, ringraziando per la fiducia accordatagli e ribadendo la massima disponibilità per ulteriori chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Benevento, li 15/03/2026

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe ERRICO



6 – ELENCO ALLEGATI

<i>Allegato 1</i>	<i>RGEI 80_2025_Incarico_A1</i>
<i>Allegato 2</i>	<i>RGEI 80_2025_Giuramento_A2</i>
<i>Allegato 3</i>	<i>RGEI 80_2025_Comunicazioni di sopralluogo_A3</i>
<i>Allegato 4</i>	<i>RGE 80_2025_verbali di sopralluogo_A4</i>
<i>Allegato 5</i>	<i>RGEI 80_2025_Rilievo fotografico_A5</i>
<i>Allegato 6</i>	<i>RGEI 80_2025_Atto di acquisto e pratica DOCFA BN0016089_A6</i>
<i>Allegato 7</i>	<i>RGEI 80_2025_Istanza di chiarimenti_A7</i>
<i>Allegato 8</i>	<i>RGEI 80_2025_Istanza di autorizzazione alla regolarizzazione catastale_A8</i>
<i>Allegato 9</i>	<i>RGEI 80_2025_Visure e planimetrie catastali particelle staggite e confinanti_A9</i>
<i>Allegato 10</i>	<i>RGEI 80_2025_Variazione di Tipo Mappale 19815_A10</i>
<i>Allegato 11</i>	<i>RGEI 80_2025_Certificato di Destinazione Urbanistica_A11</i>
<i>Allegato 12</i>	<i>RGEI 80_2025_Richiesta titolo originario e Certificato di agibilità riscontro dell'Ufficio Urbanistica_A12</i>
<i>Allegato 13</i>	<i>RGEI 80_2025_Richiesta accesso atti e Documentazione DIA e PdC_A13</i>
<i>Allegato 14</i>	<i>RGEI 80_2025_Documentazione Genio Civile_A14</i>
<i>Allegato 15</i>	<i>RGEI 80_2025_Stima lavori di ripristino_A15</i>
<i>Allegato 16</i>	<i>RGEI 80_2025_Dichiarazione Catasto Energetico Regione_A16</i>
<i>Allegato 17</i>	<i>RGEI 80_2025_DOCFA Pratica n. BN0022781_A17</i>
<i>Allegato 18</i>	<i>RGEI 80_2025_Contratto di locazione_A18</i>
<i>Allegato 19</i>	<i>RGEI 80_2025_Ispezione Ipotecaria_A19</i>
<i>Allegato 20</i>	<i>RGEI 80_2025_Planimetrie_A20</i>

