
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **27/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-03-2026 ore 10:20**

data udienza di rinvio: **24-06-2026 ore 10:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Numero Totale Lotti = 2

Lotto 1 - Foglio 14 p.IIIa 1488 Sub 7 (ex Sub 3);

Lotto 2 - Foglio 14 p.IIIa 1488 Sub 6 (ex Sub 3);

Esperto alla stima: Enrico Della Ratta

Codice fiscale: DLLNRC72B25I197J

Studio in: Via Santisi 5 - 82019 - Sant'Agata de' Goti (Bn)

Telefono: 3335356911

Email: arch.edr@libero.it

Pec: enrico.dellaratta@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località/Via Forma snc – Periferia/Zona Agricola – Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

Corpo: Unità Abitativa in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, sub 7 (abitazione);

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

NB. L'immobile entro il quale è ubicato il bene oggetto di stima è stato realizzato per mezzo di un Permesso di Costruire per un "Immobile Rurale" dove la porzione di immobile che oggi corrisponde alla p.lla 1488 sub 7 (ex sub 3 - oggetto di stima) era urbanisticamente prevista come Deposito Agricolo.

In fase di costruzione sono state poi realizzate rifiniture interne tipiche di una unità abitativa per civile abitazione. Quindi, nel rispetto delle norme catastali per poter regolarizzare tale situazione occorre prima procedere alla demolizione di alcune rifiniture tipiche della categoria catastale A, cioè unità immobiliari destinate ad uso abitativo, e poi procedere all'accatastamento come deposito attrezzi agricoli (C/2)

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** – CF. **OMISSIS**, foglio 14, particella 1488, subalterno 7 (ex Sub 3), comune Guardia Sanframondi (Bn), indirizzo Via Forma snc, Piano 1, categoria A/3, classe 1, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 146 mq Totale escluse aree scoperte 132 mq., rendita Euro 355,06

Lotto: 002 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 6 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito/Garage sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, sub 6;

Categoria: Deposito [C/2]

OMISSIS nato a nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** – CF. **OMISSIS**, foglio 14, particella 1488, subalterno 6 (ex Sub 3), comune Guardia Sanframondi (Bn), indirizzo Via Forma snc, piano T, categoria C/2 (Deposito), classe 2, Consistenza 93, Superficie 105, rendita € 201,73

2. Stato di possesso

Bene: Via Forma snc – Periferica/ Zona Agricola – Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di Tipo Economico sito in Guardia Sanframondi (Bn) al foglio 14, p.lla 1488, sub 7 (ex Sub 3) Cat. A/3 = Abitazione di tipo Economico;

Possesso: Bene libero (al momento del sopralluogo)

Lotto: 002 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 6 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito attrezzi Agricoli in Guardia Sanframondi (Bn) al foglio 14, p.lla 1488, sub 6 (ex Sub 3) Cat. C/2 = Deposito;

Possesso: Bene libero (al momento del sopralluogo)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Forma snc – Zona Periferica/Agricola – Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di tipo Economico (A/3) sito in Guardia Sanframondi (Bn) al foglio 14, p.lla 1488, sub 7;

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 002 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 6 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito/Garage sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, sub 6;

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Forma snc – Zona Periferica/Agricola – Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di tipo Economico (A/3) sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, Sub 7;

Creditori Iscritti: **OMISSIS** con sede legale in **OMISSIS** alla Via **OMISSIS**, CF **OMISSIS**, e per essa quale mandataria **OMISSIS** con sede legale in **OMISSIS**, Viale **OMISSIS**, CF **OMISSIS**, P.IVA **OMISSIS**;

Lotto: 002 - Foglio 14 p.lla 1488, Sub 6 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito Agricolo/Garage sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, Sub 6 (ex Sub 3);

Creditori Iscritti: **OMISSIS** con sede legale in **OMISSIS** alla Via **OMISSIS**, CF **OMISSIS**, e per essa quale mandataria **OMISSIS** con sede legale in **OMISSIS**, Viale **OMISSIS**, CF **OMISSIS**, P.IVA **OMISSIS**;

5. Comproprietari

Bene: Via Forma snc – Zona Periferica/Agricola – Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di tipo Economico (A/3) sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, Sub 7;

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 6 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito Agricolo in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, Sub 6;

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Forma snc - Zona Periferica/Agricola – Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di tipo Economico (A/3) sito in GUARDIA SANFRAMONDI (BN) al foglio 14, p.lla: 1488, Sub 7;

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 6 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito Agricolo in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, Sub 6;

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Forma snc - Zona Periferica/Agricola – Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di tipo Economico (A/3) sito in GUARDIA SANFRAMONDI (BN) al foglio 14, p.lla: 1488, Sub 7;

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 002 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 6 (ex Sub 3);

Corpo: Deposito Agricolo sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, Sub 6;

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Forma snc - Periferia – Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001 - Foglio 14 p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

Valore complessivo intero: 50.088,00

Lotto: 002 - Foglio 14 p.lla 1488 Sub 6 (ex Sub 3);

Valore complessivo intero: 33.769,40



Beni in **Guardia Sanframondi (BN)**
Località **Forma**
Via/Località **Forma snc**

Lotto: 001 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 7 (ex Sub 3);

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:

Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di tipo Economico (A/3) GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.la: 1488, Sub 7 (ex Sub 3);
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Guardia Sanframondi (BN); CAP: 82034; Contrada/Via: Forma, snc

Note: Il bene oggetto di stima si trova nel comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) alla Contrada/Località/Via Forma, snc, in una zona Periferica/Agricola (Zona E - Periferia - del vigente P.R.G.) Dalle indagini eseguite risulta, tra le altre cose, che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio, datata 03.03.2009, prot. N. BN0048766, **NON È CONFORME** allo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (Assenza di un tratto del balcone sul fronte posteriore, assenza di un tratto di scale esterne che conducono al Primo Piano e la chiusura del vano scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo). Si è proceduto pertanto alla regolarizzazione dei vizi riferiti al Balcone sul fronte posteriore, alla scala di accesso ed al frazionamento mediante la redazione del DOCFA (DOCUMENTI Catasto Fabbricati). (cfr. all. 3 e risposta quesito lettera c) **Non è stato possibile invece rettificare la categoria catastale del Piano Primo (attuale sub 7, ex sub 3) dall'attuale A/3 (Abitazione di tipo Economico) alla corretta destinazione urbanistica (Deposito attrezzi agricoli - Categoria Catastale C) per mezzo della quale è stato rilasciato il titolo Edilizio. Infatti il livello delle rifiniture interne, tipiche di una unità immobiliare per civile abitazione, ne ostacolano la procedura. Quindi, nel rispetto delle norme catastali occorre prima procedere alla demolizione di alcune rifiniture tipiche della categoria catastale A, cioè unità immobiliari destinate ad uso abitativo, e poi procedere all'accatastamento come deposito attrezzi agricoli (C/2)**

Le rettifiche catastali eseguite hanno alterato i dati catastali che si riportano di seguito:

Bene sito nel Comune di Guardia Sanframondi (Bn) alla Via Forma, snc.

Foglio 14, p.la 1488, SUB 7 (ex Sub 3) – Cat.: A/3; Classe: 1; Consistenza: 5,5 vani; Sup. Cat.: Tot. 146 mq – R.C. Euro 355,06 - (cfr. all. 3)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via **OMISSIS** – **OMISSIS** - Stato Civile: nd - Ulteriori informazioni sul debitore: nd

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero, ma con evidenti segni di lavori in corso di esecuzione (su Impianto elettrico, sostituzione caldaia, cfr foto in allegato). L'accesso è stato eseguito insieme al Custode (Avv. Leopoldo Papa) ed accompagnati, previa autorizzazione del GE, dal fabbro per l'apertura forzata della porta d'ingresso ed esponenti del Corpo di Polizia Locale.

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** – CF. **OMISSIS**, foglio 14, particella 1488, subalterno 7 (ex Sub 3), comune Guardia Sanframondi (Bn), Via Forma, snc, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 146 mq., rendita € Euro 355,06

Derivante da:

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 14/03/2026 Pratica n. BN0024426 in atti dal 16/03/2026



Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1143412.14/03/2026 DIVISIONE (n.24426.1/2026)

Millesimi di proprietà di parti comuni: BCNC - Corte e strada di accesso, distinti in catasto al foglio 14 p.la 1488 sub 1, BCNC ai sub 4, 5, 6, 7.

Confini:

I beni confinanti con la strada di accesso e la corte (BCNC - p.la 1488 sub 1) sono:

- Ad EST con le p.lle 1714 e 1715;
- A NORD con le p.lle 1486 e 1187;
- Ad OVEST con le p.lle 1484 e 1485;
- A SUD con la strada comunale FORMA

I beni confinanti con la p.la 1488 sub 7 (Lotto 1) sono:

- Ad EST con le p.lle 1486;
- A NORD con le p.lle 1486;
- Ad OVEST con la p.la 1488 sub 4 e sub 5;
- A SUD con la Corte comune (BCNC p.la 1488 sub 1);

Conformità catastale:

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate diverse irregolarità catastali, alcune poi corrette dopo aver ottenuto l'autorizzazione dal Giudice, per mezzo della presentazione di un Docfa, riferite in particolare alla mancanza di un tratto del balcone posteriore, alla mancanza di un tratto di scala esterno di accesso al piano primo e alla chiusura del vano scala di collegamento tra il Piano Terra/Garage/Deposito con il piano superiore con la conseguenza della formazione di un secondo lotto di vendita (P.la 1488 sub 6).

Non è stato possibile invece rettificare la categoria catastale del Piano Primo (p.la 1488 sub 7 – ex Sub 3) dall'attuale A/3 (Abitazione di tipo Economico) alla corretta destinazione urbanistica (Deposito attrezzi agricoli) grazie alla quale è stato rilasciato il titolo Edilizio originario in quanto il livello delle rifiniture interne, tipiche di una unità immobiliare per civile abitazione (Categoria catastale A), ne ostacolano la procedura. **Quindi, nel rispetto delle norme catastali occorre prima procedere alla demolizione di alcune rifiniture tipiche della categoria catastale A (Unità Immobiliare per civile abitazione) e poi procedere al cambio della categoria catastale idonea al titolo edilizio rilasciato cioè deposito attrezzi agricoli.**

Regolarizzabili mediante:

Demolizione di alcune rifiniture interne riportando l'ambiente compatibile con la destinazione urbanistica che ha dato origine al titolo edilizio, presentazione di DOCFA per cambio categoria catastale da Abitazione di Tipo Economico (A/3) a Deposito (C/2) con una **spesa finale totale stimata in circa € 4.000,00 (Euro quattromila/00) comprensivi di Demolizione ripristino stato dei luoghi e Rettifica categoria catastale**

Descrizione delle opere da sanare:

A seguito dei sopralluoghi espletati sul bene oggetto di stima, sono state riscontrate difformità che hanno comportato atti di AGGIORNAMENTO CATASTALE ai sensi della lettera e) dei QUESITI ALL'ESPERTO STIMATORE.

Infatti dalle indagini eseguite risulta che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio, datata 03.03.2009, prot. N. BN0048766, NON era CONFORME allo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (Assenza di un tratto del balcone sul fronte posteriore, chiusura del vano scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo, assenza di un tratto della prima rampa di scale esterna che conduce al Piano Primo).

Non è stato possibile invece rettificare la categoria catastale del Piano Primo (p.la 1488 sub 7 – ex Sub 3) da A/3 (Abitazione di tipo Economico) alla corretta destinazione urbanistica (Deposito attrezzi agricoli) grazie alla quale è stato rilasciato il titolo Edilizio originario in quanto il livello delle rifiniture interne, tipiche di una unità abitativa per civile abitazione, ne ostacolano la procedura. **Quindi, nel rispetto delle norme catastali occorre prima procedere alla demolizione di alcune rifiniture tipiche della categoria catastale A (Abitazioni) e poi procedere al cambio della categoria catastale idonea al titolo edilizio rilasciato - deposito attrezzi agricoli (C/2)**

Per quanto sopra si dichiara ad oggi la conformità catastale (A/3), ma con l'obbligo per l'acquirente di eseguire le operazioni di regolarizzazione indicate nella relazione (Deposito C/2)



Note:

In sintesi sono stati eseguiti interventi di regolarizzazione catastale che in sintesi hanno riguardato:

- inserimento del tratto di balcone esterno al Primo Piano,
- inserimento del tratto di scala esterno di accesso al Piano Primo
- Frazionamento della p.lla 1488 sub 3 (con la conseguente formazione di un Secondo lotto di vendita – cfr. Lotto 2) per la chiusura del vano scala di collegamento tra il Deposito/Garage del Piano Terra (attuale Sub 6) con il Piano Primo (attuale Sub 7)

Note generali: Non è stato possibile invece rettificare la categoria catastale del Piano Primo (p.lla 1488 sub 7 – ex Sub 3) da A/3 (Abitazione di tipo Economico) alla corretta destinazione urbanistica C/2 (Deposito attrezzi agricoli) grazie alla quale è stato rilasciato il titolo Edilizio originario (Fabbricato Rurale) in quanto il livello delle rifiniture interne, tipiche di una unità abitativa per civile abitazione, ne ostacolano la procedura. Quindi, nel rispetto delle norme catastali occorre prima procedere alla demolizione di alcune rifiniture tipiche della categoria catastale A (Abitazioni) e poi procedere al cambio della categoria catastale idonea al titolo edilizio rilasciato – Ala del Fabbricato Rurale adibita a Deposito attrezzi agricoli (C/2) La spesa finale è stata stimata in circa € 4.000,00 (Euro quattromila/00) comprensivi di Demolizione ripristino stato dei luoghi e Rettifica categoria catastale)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è ubicato in una zona periferica/agricola del Comune di Guardia Sanframondi (Bn), alla località Forma snc, (Zona E – Zona Agricola del vigente P.R.G.)

Caratteristiche zona: periferica/agricola

Area urbanistica: Agricola a traffico limitato e locale.

Servizi presenti nella zona: La zona, benché confinante a Nord con il centro storico è sprovvista di molti servizi di urbanizzazione primaria (marciapiedi, fognatura comunale, gas, illuminazione pubblica) mentre le attrezzature e i servizi sociali di carattere locale riferiti all'urbanizzazione secondaria sono presenti nelle zone centrali del Comune.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Andando verso SUD troviamo Zone Agricole mentre verso Nord ci avviciniamo verso il centro del Comune.

Importanti centri limitrofi: Telesse Terme, San Lorenzo Maggiore, Cerreto Sannita

Attrazioni paesaggistiche: Monte Taburno - Parco Regionale Taburno-Camposauo.

Attrazioni storiche: Centro Termale Telesse Terme, Centro Storico di Cerreto Sannita.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Telesse Terme, Linea Autobus A.I.R. ed EAV BUS a 10 km

3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava disabitato/libero. E' stato necessario accedere forzando la porta d'ingresso con l'aiuto di un fabbro (che è stato preventivamente autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione a seguito della richiesta del Custode Avv. Leopoldo Papa). Una volta varcata la soglia d'ingresso sono stati notati interventi in corso di esecuzione riguardanti l'impianto elettrico e la caldaia (cfr. All. Foto)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO - RP.n.

OMISSIS del **OMISSIS** – RG. N. **OMISSIS** - Pubblico Ufficiale **OMISSIS** - Repertorio

OMISSIS del **OMISSIS** - **a favore:** di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, domicilio ipotecario

eletto in **OMISSIS**, piazza **OMISSIS** e **contro:** **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**,

OMISSIS nata in **OMISSIS** il **OMISSIS** (debitore non datore di ipoteca).



- **Pignoramento immobiliare n. 2162 del 04.03.2025 a favore:** di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** e **contro:** **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, Pubblico Ufficiale: UNEP presso il Tribunale di Benevento, in data 0302.2025 Rep. 164
Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di tipo Economico (A/3) sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.la: 1488, sub 3 (attuale Sub 7);

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Trattasi di interventi, ad oggi non preventivati, che dovranno essere previsti sulla Corte comune e la strada di accesso (BCNC distinto in catasto al foglio 14 p.la 1488 sub 1) che dalla Strada comunale Forma conduce all'immobile entro il quale sono collocate le 2 particelle oggetto di stima.

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (Lotto n.1)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Note Indice di prestazione energetica: APE ASSENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** - C.F. **OMISSIS**;

Dal 14.03.2026:

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** – CF. **OMISSIS**, foglio 14, par-ticella 1488, subalterno 7 (ex Sub 3), comune Guardia Sanframondi (Bn), Via Forma, snc, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 146 mq., rendita € Euro 355,06

Derivante da:

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 14/03/2026 Pratica n. BN0024426 in atti dal 16/03/2026 - Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1143412.14/03/2026 DIVISIONE (n.24426.1/2026) - Millesimi di proprietà di parti comuni: BCNC - Corte e strada di accesso, distinti in catasto al foglio 14 p.la 1488 sub 1, BCNC ai sub 4, 5, 6, 7.

Proprietario/i ante ventennio ad oggi.

Ante ventennio. Già di proprietà di **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** per diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con Atto notarile pubblico di **OMISSIS** a rogito Dott. **OMISSIS** del **OMISSIS** rep. **OMISSIS**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il **OMISSIS** al n. **OMISSIS** di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi oltre al Permesso di Costruire che ha legittimato il bene oggetto di stima ed i n.2 rinnovi del PdC, non è stata reperita nessuna pratica Edilizia successiva al PdC, che a tutt'oggi risulta scaduto e nessuna comunicazione di ultimazione dei lavori è stata inoltrata al comune come pure i relativi certificati degli impianti (Elettrico, Termico, Idrico)

N.B. Non risulta nessuna comunicazione di fine lavori e conseguente dichiarazione di conformità degli impianti e dei lavori eseguiti.

7.1 Conformità edilizia:

Nel corso dei sopralluoghi e dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) sono state riscontrate diverse irregolarità sul bene oggetto di stima sia Catastali, Urbanistiche ed Edilizie.

Tra le irregolarità Edilizie si citano:



- la difformità della scala di accesso al Piano Primo;
- la realizzazione di un tratto del balcone al Piano Primo che affaccia sul prospetto posteriore;
- la realizzazione di un balcone al piano sottotetto che affaccia su prospetto posteriore;
- Il prolungamento di una parte della copertura sul fronte posteriore, in corrispondenza del balcone al piano sottotetto;

Note sulla conformità EDILIZIA:

Le difformità riscontrate rientrano nella casistica degli interventi di minore entità sanabili per mezzo di una Sanatoria Strutturale (SCIA in SANATORIA) da presentare sia al Comune che al Genio Civile con un costo presunto pari ad € 3.000,00 escluso sanzioni amministrative.

Note generali sulla conformità EDILIZIA:

LE IRREGOLARITA' EDILIZIE possono essere sanate come di seguito specificato:

- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA (SCIA* in SANATORIA) = € 1.500,00 (Spese Tecniche) + 1.032,00 (Sanzione Amm.va) / * Trattasi di SCIA in SANATORIA UNICA sia per sanare le irregolarità URBANISTICHE che EDILIZIE
- SANATORIA al Genio Civile = € 2.500,00 (Spesa presunta Sanzione + Istruttoria)

NB. La SCIA in SANATORIA è UNICA sia per l'aspetto Urbanistico/Edilizio che quello Catastale.

TOTALE SPESE PRESUNTE = € 1.500,00* (Urb) + € 1.032,00* (Urb) + € 2.500,00 (GC) = € 5.032,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	N°3 del 22/03/1985
Zona omogenea:	L'immobile identificato in Catasto al Foglio n. 14 Particella n. 1488 (1.420 mq) ricade nel piano: 1. PRG • per 1.420 mq nella zona E - Zone di uso agricolo 2. PSAI • per 772 mq nella zona A3 - Area di Media Attenzione • per 648 mq nella zona A3 - Area di Medio-Alta Attenzione
Norme tecniche di attuazione:	1. PRG - ZONA E - Zona di uso agricolo - Art. 26 2. PSAI - A2 - AREA DI MEDIA ATTENZIONE (Art. 9) 2. PSAI - A3 - AREA DI MEDIO- ALTA ATTENZIONE (Art. 7)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,10 mc/mq di cui 0,03 utilizzato per abitazione
Altezza massima ammessa:	7,5 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità Urbanistica:

Nel corso dei sopralluoghi e dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) sono state riscontrate diverse irregolarità sul bene oggetto di stima sia Catastali, Urbanistiche che Edilizie.

Tra le irregolarità Urbanistiche Edilizie troviamo:

- Cambio di destinazione d'uso eseguito al Primo Piano da Deposito Attrezzi Agricoli ad Unità Immobiliare per civile abitazione (**URBANISTICAMENTE NON SANABILE!**)
- Diverso andamento del primo tratto di scale esterne che conducono al Primo Piano;
- Realizzazione di tramezzature interne;
- Realizzazione di un tratto del balcone sul fronte posteriore al Piano Primo;
- Chiusura del vano scala che collega internamente il Piano Terra con il Piano Primo;
- Lievi modifiche delle aperture sui prospetti (Sia al Piano Primo che al Piano Sottotetto);
- Mancanza di alcuni elementi architettonici sui prospetti;



- Realizzazione di un tratto del balcone sul fronte posteriore al Piano Sottotetto;
- Prolungamento della copertura sul fronte posteriore per la protezione del balcone (abusivo) realizzato al Piano Sottotetto;

Inoltre dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) il fascicolo risulta carente della seguente documentazione:

- Dichiarazione di Ultimazione Lavori e conseguente conformità al progetto approvato;
- Dichiarazione di conformità degli impianti;
- Sanatorie per le difformità Urbanistico/Edilizie/Catastali riscontrate nel corso dei sopralluoghi;
- Richiesta di certificato di abitabilità;

Note generali sulla conformità Urbanistica: Le difformità sopra elencate sono Urbanisticamente tutte sanabili ad esclusione del Cambio di Destinazione d'Uso.

LE IRREGOLARITA' URBANISTICHE possono essere sanate, ad esclusione, ripeto, del Cambio di Destinazione d'Uso come di seguito specificato:

• REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA (SCIA* in SANATORIA) = € 1.500,00 (Spese Tecniche Urb) + € 2.500,00 (Spesa presunta Sanzione GC + Istruttoria) + € 1.032,00 (Sanzione Amm.va) / * Trattasi di SCIA in SANATORIA UNICA sia per sanare sia le irregolarità URBANISTICHE che quelle EDILIZIE

TOTALE SPESE PRESUNTE = € 1.500,00* (Urb) + € 2.500,00 (GC) + € 1.032,00* (Urb) = € 5.032,00

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A3]** di cui al punto **Unità Abitativa in Guardia Sanframondi (BN)** al foglio 14, p.la: 1488, sub 7 (ex Sub 3 - Deposito ad uso abitativo);

DESCRIZIONE del I LOTTO per la vendita composto da:

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) foglio 14, p.la: 1488, sub 7 (ex Sub 3); Categoria: A/3; Consistenza: 5,5 vani; Sup. Cat.: 146 mq; Rendita: Euro 355,06;

Il bene oggetto di stima si trova nel comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) alla Contrada/Località/Via Forma, snc, in una zona Periferica/Agricola (Zona E - Periferia - del vigente P.R.G.)

Il Deposito ad Uso Abitativo si sviluppa su 2 livelli, tra il Primo Piano ed il Piano Sottotetto di un Immobile composto anche da altri sub. I confini del Deposito ad Uso Abitativo distinto in catasto con la p.la 1488 sub 3 (Lotto 1) sono i seguenti:

- Ad EST con le p.lle 1486;
- A NORD con le p.lle 1486;
- Ad OVEST con la p.la 1488 sub 4 e sub 5;
- A SUD con la Corte comune (BCNC p.la 1488 sub 1);

Internamente il Deposito rifinito, accatastato ed usato abusivamente come Civile Abitazione (p.la 1488 sub 7 (ex Sub 3) – Categoria Cat. A/3) è così composto (Superficie netta calpestabile): [cfr. allegati]

PIANO PRIMO (p.la 1488 Sub 7, ex Sub 3):

- Corpo Scale (esterno) di accesso al Piano Primo di circa 8,30 mq.
- Terrazzo di smonto della Scala di accesso al Piano Primo di circa 13,40 mq (accesso dalla Corte Comune - BCNC p.la 1488 sub 1).
- Ingresso/Soggiorno/Cucina (Unico Ambiente) di circa 51,45 mq.
- Ripostiglio (Sottoscala) di circa 3,5 mq.
- Camera 1 di circa 15,64 mq.
- Camera 2 di circa 14,25 mq.
- Balcone (che percorre il perimetro SUD, EST, NORD) di circa 37,40 mq.
- Bagno di circa 7,50 mq.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO/SOFFITTA)

- Scala interna di accesso al Piano Sottotetto di circa 4 mq.
- Soffitta (UNICO AMBIENTE COPERTO) di circa 68,50 mq.
- Terrazzo Esterno che affaccia sul prospetto principale (Sud) di circa 23,50 mq;
- Balcone che affaccia sul prospetto posteriore di circa 4,15 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**; - Residenza: Via **OMISSIS** – **OMISSIS** - - Stato Civile: -----



- Ulteriori informazioni sul debitore: nd

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,59**

È posto al piano: PRIMO e SECONDO (SOTTOTETTO/SOFFITTA)

L'edificio è stato costruito nel:

- Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 – prot. 6125, per la costruzione di un FABBRICATO RURALE;
- 1° Rinnovo - Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 rilasciato in data 30.12.1999 (Notificato il 18.01.2000) – prot. 220, pratica n.195
- 2° Rinnovo - Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 rilasciato in data 31.03.2008 prot. 2468;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 mt. al Piano Primo ed un'altezza variabile interna per il Piano Secondo (Sottotetto) che va da mt. 3,46 passando a mt. 2,27 fino a raggiungere i mt. 0,75 nel punto più basso.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'accesso al Piano Primo avviene per mezzo di una rampa di scale posta sulla Corte Comune (BCNC p.Ila 1488 sub.1). Quest'ultima risulta priva di pavimentazione.

Come già specificato più volte nel corso della presene Relazione di Stima la p.Ila 1488 Sub 7 (ex Sub 3) risulta Urbanisticamente un Deposito Attrezzi Agricoli ma è rifinito, accatastato ed utilizzato abusivamente come unità immobiliare per civile abitazione pertanto le rifiniture interne risultano di buona fattura ed in buone condizioni. (Cfr. Foto in allegato). Anche gli infissi in pvc, sia interni (Finestre e Porta-Finestre ad effetto legno con camera d'aria) che esterni, sono di buona fattura ed in buone condizioni. Le porte interne sono in legno tamburato ed anch'esse in buono stato manutentivo.

Visto che la zona (Agricola) risulta sprovvista del sistema fognario comunale sulla corte comune (Sub 1), nei pressi dell'ingresso al Garage/Deposito troviamo una "fossa biologica" al servizio anche dell'unità abitativa confinante con il bene oggetto di stima ma estranea al procedimento esecutivo.

Dal Piano Primo si giunge al Piano Secondo (Sottotetto/Soffitta) per mezzo di una scala interna "grezza", quindi priva di rifiniture come tutto il piano Secondo. In corrispondenza delle aperture troviamo installati solo gli infissi esterni (Persiane) mentre risultano mancanti quelli interni (Finestre e Porta-Finestra).

N.B. Non è stato possibile invece rettificare la categoria catastale del Piano Primo (p.Ila 1488 sub 3) da A/3 (Abitazione di tipo Economico) alla corretta destinazione urbanistica (Deposito attrezzi agricoli) grazie alla quale è stato rilasciato il titolo Edilizio originario in quanto il livello delle rifiniture interne, tipiche di una unità abitativa per civile abitazione, ne ostacolano la procedura. Quindi, nel rispetto delle norme catastali occorre prima procedere alla demolizione di alcune rifiniture tipiche della categoria catastale A (Abitazioni) e poi procedere al cambio della categoria catastale idonea al titolo edilizio rilasciato - deposito attrezzi agricoli (C/2)

ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

- La spesa finale è stata stimata in circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)** comprensivi di Demolizione ripristino stato dei luoghi e Rettifica categoria catastale.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

Le difformità Urbanistiche possono essere tutte sanate, ad esclusione, ripeto, del Cambio di Destinazione d'Uso come di seguito specificato:

- REGOLARIZZAZIONE/SANATORIA URBANISTICA (SCIA* in SANATORIA) = **€ 1.500,00 (Spese Tecniche Urb.)**
+ **€ 1.032,00 (Sanzione Amm.va)** / * Trattasi di SCIA in SANATORIA UNICA sia per sanare sia le irregolarità URBANISTICHE che quelle EDILIZIE
- REGOLARIZZAZIONE/SANATORIA al Genio Civile (Spesa presunta Sanzione + Istruttoria) = + **€ 2.500,00 (Spese presunte sanzione GC + istruttoria)**

NB. La SCIA in SANATORIA è UNICA sia per l'aspetto Urbanistico/Edilizio che quello Catastale.

TOTALE SPESE PRESUNTE = € 4.000,00 (Catasto) + € 1.500,00 (Urbanistica) + 1.032,00 (Urbanistica) + € 2.500,00 (Genio Civile) = € 9.032,00 (Euro Novemilatrentadue/00)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni	tipologia: doppia anta battente ; materiale: pvc ; protezione: persiane ; materiale protezione: pvc ; condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: battente ; materiale: pvc ; condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta battente ; materiale: pvc ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: buone . Note: Il portone è stato forzato per l'accesso.
Rivestimento	Generali condizioni: Buone , Rivestimenti tipici di una civile abitazione ma non idonei per la necessaria regolarizzazione/rettifica catastale a Deposito. Note: Nel rispetto delle norme catastali occorre prima procedere alla demolizione di alcune rifiniture tipiche della categoria catastale A (Abitazioni) e poi procedere al cambio della categoria catastale idonea al titolo edilizio rilasciato - deposito attrezzi agricoli (C - Deposito)

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: da verificare conformità: nessun certificato Note: Impianto elettrico funzionante dotato di salvavita ma privo di certificazione di conformità.
Termico	Impianto Termico non verificato – Rilevata anche la presenza di un camino a pellet Nel corso dei sopralluoghi è stata rinvenuta una vecchia caldaia nella zona della cucina limitrofa al balcone di accesso su terrazzo posteriore. Presumibilmente la caldaia era smontata da poco tempo e sostituita con una nuova caldaia posizionata in una nicchia su fronte posteriore, ma mancano alcuni collegamenti per il funzionamento. Considerato lo stato dei luoghi i lavori erano in corso di esecuzione. Si registra l'assenza di qualsiasi certificato di conformità.
Idrico	L'impianto idrico è presente ed attinge dall'acquedotto comunale

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data non rilevabile per assenza di qualsiasi tipo di certificato ma da un'analisi visiva risulta relativamente recente (realizzato contestualmente all'immobile) e dotato di sistema "salvavita"
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto elettrico privo di certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI ma non è stato possibile verificare il suo funzionamento
Tipologia di impianto	Caldaia con terminali a radiatori
Stato impianto	Privo di certificazione



Potenza nominale	nd
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contestualmente alla realizzazione dell'intero immobile: - Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 – prot. 6125, per la costruzione di un FABBRICATO RURALE; - 1° Rinnovo Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 rilasciato in data 30.12.1999 (Notificato il 18.01.2000) – prot. 220, pratica n.195 - 2° Rinnovo Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 rilasciato in data 31.03.2008 prot. 2468;
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nel corso del sopralluogo è stata rinvenuta una caldaia appena smontata ed una caldaia nuova appena montata con collegamenti non tutti eseguiti e con scatolo dell'imballaggio lasciato nella camera interna.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto di stima si trova nel comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) alla Contrada/Località/Via Forma, snc, in una zona Periferica/Agricola (Zona E - Periferia - del vigente P.R.G.)

Si tratta ufficialmente/urbanisticamente di un Deposito di attrezzi agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato abusivamente come Abitazione e si sviluppa (dopo il frazionamento catastale eseguito d'ufficio) su 2 livelli, tra il Primo Piano ed il Piano Sottotetto di un Immobile composto anche da altri sub. I confini del Deposito ad Uso Abitativo distinto in catasto con la p.lla 1488 sub 7 (ex Sub 3) sono i seguenti:

- Ad EST con le p.lle 1486;
- A NORD con le p.lle 1486;
- Ad OVEST con la p.lla 1488 sub 4 e sub 5;
- A SUD con la Corte comune (BCNC p.lla 1488 sub 1);

Internamente il Deposito rifinito, accatastato ed usato abusivamente come Civile Abitazione (p.lla 1488 sub 7 – ex Sub 3 – Cat. A/3) è così composto (Superficie netta calpestabile): [cfr. allegati]

PIANO PRIMO (p.lla 1488 sub 7 – ex Sub 3):

- Corpo Scale (esterno) di accesso al Piano Primo di circa 8,30 mq.
- Terrazzo di smonto della Scala di accesso al Piano Primo di circa 13,40 mq (accesso dalla Corte Comune - BCNC p.lla 1488 sub 1).
- Ingresso/Soggiorno/Cucina (Unico Ambiente) di circa 51,45 mq.
- Ripostiglio (Sottoscala) di circa 3,5 mq.
- Camera 1 di circa 15,64 mq.
- Camera 2 di circa 14,25 mq.
- Balcone (che percorre il perimetro SUD, EST, NORD) di circa 37,40 mq.
- Bagno di circa 7,50 mq.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO/SOFFITTA)

- Scala interna di accesso al Piano Sottotetto di circa 4 mq.
- Soffitta (UNICO AMBIENTE COPERTO) di circa 68,50 mq.
- Terrazzo Esterno che affaccia sul prospetto principale (Sud) di circa 23,50 mq;
- Balcone che affaccia sul prospetto posteriore di circa 4,15 mq.

Dopo un attento studio di tutta la documentazione allegata agli atti e dopo aver verificato, nel corso dei sopralluoghi, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene utile adottare la seguente parametrizzazione della superficie, in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione, come di



seguito indicata:

- 35% per Balconi e Terrazze coperte (chiuse su tre lati);
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

Lo schema che seguente indica la parametrizzazione della superficie in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione:

Tipologia	Superficie netta (mq.)	Coeff. Dest. (%)	Superficie (mq.) Commerciale/Parametrizzata	
Deposito	160,84	100%	160,84	
Balconi e Terrazze (coperte)	12,3	35%	4,30	
Balconi e Terrazze (scoperte)	78,45	25%	19,61	
TOTALE Superficie Commerciale/Parametrizzata			184,75 mq.	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corpo Scale (dal PT al P1)	sup reale netta	8,30	0,25	2,07
Terrazzo di smonto (P1)	sup reale netta	13,40	0,25	3,35
Sogg.+ Cucina (P1)	sup reale netta	51,45	1,00	51,45
Ripostiglio (P1)	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
Balcone (P1)	sup reale netta	37,40 - 4,15 = 33,25	0,25	8,31
Balcone Coperto (P1)	sup reale netta	4,15	0,35	1,45
Camera 1 (P1)	sup reale netta	15,64	1,00	15,64
Bagno (P1)	sup reale netta	7,50	1,00	7,50
Camera 2 (P1)	sup reale netta	14,25	1,00	14,25
Scala accesso Sottotetto (P2)	sup reale netta	4,0	0,35	1,40
Balcone Coperto (P2)	sup reale netta	4,15	0,35	1,45
Sottotetto/Soffitta (P2)	sup reale netta	68,5	1,00	68,5
Terrazzo (P2)	sup reale netta	23,5	0,25	5,88
TOTALE Superficie		251,59		184,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: GUARDIA SANFRAMONDI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	305	395
Capannoni tipici	NORMALE	265	290

Destinazione d'uso: Deposito

Sottocategoria: Porzione di Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: GUARDIA SANFRAMONDI (Bn)

Tipo di destinazione: Deposito

Superficie di riferimento: Netta



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 265,00

Valore di mercato max (€/mq): 290,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

Si precisa che il bene stato valutato tenendo conto che l'attuale destinazione catastale (A/3 Abitazione di Tipo Economico) non corrisponde alla reale destinazione urbanistica che ha legittimato il titolo Edificio/Urbanistico. Dopo una consultazione con l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi si è giunti alla conclusione che il cambio di destinazione d'uso attuato abusivamente dall'esecutato (Sig. **OMISSIS**) trasformando le rifiniture di un Deposito per attrezzi agricoli in abitazione non può essere oggetto di sanatoria. Pertanto si è proceduto alla stima considerando il reale utilizzo che può essere praticato per tale bene (Deposito).

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio (Tecnocasa, Gabetti, Pirelli ed altre), la consultazione delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dei professionisti operanti in zona e degli annunci presenti in internet sui siti specializzati (immobiliare.it, eureka.it, trovacasa.net, immobiliweb.it ed altri ancora) nella compravendita di beni analoghi.

Considerato lo stato delle rifiniture le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare al bene oggetto di stima pari ad **€/mq 320,00**.

Quindi considerata la superficie del 1 Lotto di vendita composto da un bene distinto in catasto al foglio 14 p.lla 1488 sub 7 (ex Sub 3), Piano Primo così distribuita:

PIANO PRIMO (p.lla 1488 sub 3):

- Corpo Scale (esterno) di accesso al Piano Primo di circa 8,30 mq.
- Terrazzo di smonto della Scala di accesso al Piano Primo di circa 13,40 mq (accesso dalla Corte Comune BCNC p.lla 1488 sub 1).
- Ingresso/Soggiorno/Cucina (Unico Ambiente) di circa 51,45 mq.
- Ripostiglio (Sottoscala) di circa 3,5 mq.
- Camera 1 di circa 15,64 mq.
- Camera 2 di circa 14,25 mq.
- Balcone (che percorre il perimetro SUD, EST, NORD) di circa 37,40 mq.
- Bagno di circa 7,50 mq.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO/SOFFITTA)

- Scala interna di accesso al Piano Sottotetto di circa 4 mq.
- Soffitta (UNICO AMBIENTE COPERTO) di circa 68,50 mq.
- Terrazzo Esterno che affaccia sul prospetto principale (Sud) di circa 23,50 mq;
- Balcone che affaccia sul prospetto posteriore di circa 4,15 mq.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto di stima si trova nel comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) alla Contrada/Località/Via Forma, snc, in una zona Periferica/Agricola (Zona E - Periferia - del vigente P.R.G.)

Si tratta ufficialmente/urbanisticamente di un Deposito di attrezzi agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato abusivamente come Abitazione e si sviluppa (dopo il frazionamento catastale eseguito d'ufficio) su 2 livelli, tra il Primo Piano ed il Piano Sottotetto di un Immobile composto anche da altri sub. I confini del Deposito ad Uso Abitativo distinto in catasto con la p.lla 1488 sub 7 (ex Sub 3) sono i seguenti:

- Ad EST con le p.lle 1486;
- A NORD con le p.lle 1486;
- Ad OVEST con la p.lla 1488 sub 4 e sub 5;
- A SUD con la Corte comune (BCNC p.lla 1488 sub 1);



Internamente il Deposito rifinito, accatastato ed usato abusivamente come Civile Abitazione (p.la 1488 sub 7 – ex Sub 3 – Cat. A/3) è così composto (Superficie netta calpestabile): [cfr. all. n.2, n.3 e n.6]

PIANO PRIMO (p.la 1488 sub 7 – ex Sub 3):

- Corpo Scale (esterno) di accesso al Piano Primo di circa 8,30 mq.
- Terrazzo di smonto della Scala di accesso al Piano Primo di circa 13,40 mq (accesso dalla Corte Comune BCNC p.la 1488 sub 1).
- Ingresso/Soggiorno/Cucina (Unico Ambiente) di circa 51,45 mq.
- Ripostiglio (Sottoscala) di circa 3,5 mq.
- Camera 1 di circa 15,64 mq.
- Camera 2 di circa 14,25 mq.
- Balcone (che percorre il perimetro SUD, EST, NORD) di circa 37,40 mq.
- Bagno di circa 7,50 mq.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO/SOFFITTA)

- Scala interna di accesso al Piano Sottotetto di circa 4 mq.
- Soffitta (UNICO AMBIENTE COPERTO) di circa 68,50 mq.
- Terrazzo Esterno che affaccia sul prospetto principale (Sud) di circa 23,50 mq;
- Balcone che affaccia sul prospetto posteriore di circa 4,15 mq.

Dopo un attento studio di tutta la documentazione allegata agli atti e dopo aver verificato, nel corso dei sopralluoghi, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene utile adottare la seguente parametrizzazione della superficie, in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione, come di seguito indicata:

- 100% per il Deposito
- 35% per Balconi e Terrazze coperte (chiuse su tre lati);
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

Lo schema che seguente indica la parametrizzazione della superficie in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione:

Tipologia	Superficie netta (mq.)	Coeff. Dest. (%)	Superficie (mq.) Commerciale/Parametrizzata
Deposito	160,84	100%	160,84
Balconi e Terrazze (coperte)	12,3	35%	4,30
Balconi e Terrazze (scoperte)	78,45	25%	19,61
TOTALE Superficie Commerciale/Parametrizzata			184,75 mq.

TOTALE Superficie Commerciale/Parametrizzata = 184,75 mq.

€/mq 320,00 x 184,75 mq. = € 59.120,00 (EuroCinquantanovemilacentoventi/00)

Infine a tale prezzo bisogna sottrarre le spese (presunte) che si devono affrontare per la regolarizzazione della difformità Urbanistico/Edilizio/Catastale riscontrate, che si riportano nello schema che segue:

ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

- La spesa finale è stata stimata in circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)** comprensivi di Demolizione ripristino stato dei luoghi e Rettifica categoria catastale.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

Le difformità Urbanistiche possono essere tutte sanate, ad esclusione, ripeto, del Cambio di Destinazione d'Uso come di seguito specificato:

- **REGOLARIZZAZIONE/SANATORIA URBANISTICA (SCIA* in SANATORIA) = € 1.500,00 (Spese Tecniche) + € 1.032,00 (Sanzione Amm.va) / *** Trattasi di SCIA in SANATORIA UNICA sia per sanare sia le irregolarità URBANISTICHE che quelle EDILIZIE
- **REGOLARIZZAZIONE/SANATORIA al Genio Civile (Spesa presunta Sanzione+Istruttoria) = € 2.500,00 (Euro Millecinquecento/00)**

NB. La SCIA in SANATORIA è UNICA sia per l'aspetto Urbanistico/Edilizio che quello Catastale.

TOTALE SPESE PRESUNTE = € 4.000,00 + € 1.500,00 + 1.032,00 + € 2.500,00 = € 9.032,00 (Euro



Novemilatrentadue/00)

In definitiva il più probabile valore di mercato del PRIMO LOTTO per la VENDITA attualmente composto dal bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) al foglio 14 - p.lla 1488 - sub. 7 (ex Sub 3), decurtate le varie spese per la regolarizzazione, è pari a:

€ 59.120,00 - € 9.032,00 = € 50.088,00 (EuroCinquantamilaottantotto/00)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
Uffici del registro di Benevento;
Ufficio tecnico di Guardia Sanframondi (Bn);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Tecnorete ed altre.
O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DATI O.M.I. (Osservatorio del Mercato Im-
mobiliare) Comune di Guardia Sanframondi (Bn)
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: BENEVENTO
Comune: GUARDIA SANFRAMONDI
Fascia/zona: Centrale/ZONA PERIFERICA/AGRICOLA
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Produttiva
Destinazione: Deposito
Stato conservativo NORMALE
Capannoni Industriali - Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 305,00 - Massimo €/mq 395,00
Capannoni Tipici - Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 265,00 - Massimo €/mq 290,00

8.3 Valutazione corpi:

Deposito rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa in Guardia Sanframondi (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, sub 7 (ex Sub 3); Abitazione di tipo Economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.120,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo Scale (dal PT al P1)	2,07	€ 320,00	€ 662,40
Terrazzo di smonto (P1)	3,35	€ 320,00	€ 1.072,00
Sogg.+ Cucina (P1)	51,45	€ 320,00	€ 16.464,00
Ripostiglio (P1)	3,50	€ 320,00	€ 1.120,00
Balcone (P1)	8,31	€ 320,00	€ 2.659,20
Balcone Coperto (P1)	1,45	€ 320,00	€ 464,00
Camera 1 (P1)	15,64	€ 320,00	€ 5.004,80
Bagno (P1)	7,50	€ 320,00	€ 2.400,00
Camera 2 (P1)	14,25	€ 320,00	€ 4.560,00
Scala accesso Sottotetto (P2)	1,40	€ 320,00	€ 448,00
Balcone Coperto (P2)	1,45	€ 320,00	€ 464,00
Sottotetto/Soffitta (P2)	68,5	€ 320,00	€ 21.920,00
Terrazzo (P2)	5,88	€ 320,00	€ 1.881,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.120,00
Deprezzamento (localizzazione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.)			€ 0,00
Sanatorie detrazione di € 8.532.00			€ -9.032,00
Valore Finale			€ 50.088,00
Valore corpo			€ 50.088,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 50.088,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.088,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Deposito rifinito, accatastato ed utilizzato ad uso abitativo (abusivamente) in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, sub 7 (ex Sub 3);	Abitazione di tipo Economico [A3]	251,59	€ 50.088,00	€ 50.088,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 9.032,00
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:	€ 50.088,00
---	--------------------

Beni in **Guardia Sanframondi (BN)**
Località **Forma**
Via/Località **Forma snc**

Lotto: 002 - Foglio 14, p.lla 1488, Sub 6;

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:**

Deposito regolarizzato catastalmente a seguito del frazionamento eseguito d'ufficio nel corso delle indagini di Stima ed attualmente identificato con la Categoria Catastale C/2 sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.lla: 1488, sub 6 (ex Sub 3);

Deposito [C2] sito in Guardia Sanframondi (BN); CAP: 82034; Contrada/Via: Forma, snc

Note: Il bene oggetto di stima si trova nel comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) alla Contrada/Località/Via Forma, snc, in una zona Periferica/Agricola (Zona E - Periferia - del vigente P.R.G.) Dalle indagini eseguite risulta, tra le altre cose, che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio, datata 03.03.2009, prot. N. BN0048766, **NON è CONFORME** allo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (chiusura del vano scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo determinando un nuovo sub e di conseguenza un nuovo lotto di vendita). Si è proceduto pertanto alla regolarizzazione mediante il frazionamento e la redazione del DOCFA (DOCUMENTI CATASTO FABBRICATI). (cfr. all. 3 e risposta quesito lettera c) **Non è stato possibile invece rettificare la categoria catastale del Piano Primo (p.lla 1488 sub 3) dall'attuale A/3 (Abitazione di tipo Economico) alla corretta destinazione urbanistica (Deposito attrezzi agricoli - Categoria Catastale C/2)** per mezzo della quale è stato rilasciato il titolo Edilizio. Infatti il livello delle rifiniture interne, tipiche di una unità immobiliare per civile abitazione, ne ostacolano la procedura.

Quindi, nel rispetto delle norme catastali occorre prima procedere alla demolizione di alcune rifiniture tipiche della categoria catastale A, cioè unità immobiliari destinate ad uso abitativo, e poi procedere all'accatastamento come deposito attrezzi agricoli (C/2)



Le rettifiche catastali eseguite hanno alterato i dati catastali che si riportano di seguito:

Bene sito nel Comune di Guardia Sanframondi (Bn) alla Via Forma, snc.

Foglio 14, p.lla 1488, SUB 6 (ex sub 3) – Cat.: C/2 (ex A/3); Classe: 2; Consistenza: 93; Sup.Cat.: Tot. 105 mq – R.C. Euro 201,73 (cfr. all. 3)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di *OMISSIS* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Via **OMISSIS** – **OMISSIS** - Stato Civile ----- Ulteriori informazioni sul debitore: -----

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero, ma con evidenti segni di lavori in corso di esecuzione (su Impianto elettrico, sostituzione caldaia, cfr foto in allegato). L'accesso è stato eseguito insieme al Custode (Avv. Leopoldo Papa) ed accompagnati, previa autorizzazione del GE, dal fabbro per l'apertura forzata della porta d'ingresso ed esponenti del Corpo di Polizia Locale.

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

Dal 14.03.2026

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** – CF. **OMISSIS**, foglio 14, particella 1488, subalterno 6 (ex Sub 3), comune Guardia Sanframondi (Bn), Via Forma, snc, categoria C/2, classe 2, consistenza 93, superficie 105 mq., rendita € Euro 201,73

Derivante da:

Dal *OMISSIS*

DIVISIONE del **OMISSIS** Pratica n. BN0024426 in atti dal **OMISSIS** Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. **OMISSIS**

Millesimi di proprietà di parti comuni: BCNC - Corte e strada di accesso, distinti in catasto al foglio 14 p.lla 1488 sub 1, BCNC ai sub 3, 4 e 5.

Confini:

I beni confinanti con la strada di accesso e la corte (BCNC - p.lla 1488 sub 1) sono:

- Ad EST con le p.lle 1714 e 1715;
- A NORD con le p.lle 1486 e 1187;
- Ad OVEST con le p.lle 1484 e 1485;
- A SUD con la strada comunale FORMA

I beni confinanti con la p.lla 1488 sub 3 (Lotto 1) sono:

- Ad EST con le p.lle 1486;
- A NORD con le p.lle 1486;
- Ad OVEST con la p.lla 1488 sub 4 e sub 5;
- A SUD con la Corte comune (BCNC p.lla 1488 sub 1);

Conformità catastale:

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate diverse irregolarità catastali, alcune poi corrette dopo aver ottenuto l'autorizzazione dal Giudice, per mezzo della presentazione di atti di aggiornamento catastale, riferite in particolare alla mancanza di un tratto del balcone posteriore, alla mancanza di un tratto di scala esterno di accesso al piano primo e alla chiusura del vano scala di collegamento tra il Piano Terra/Garage/Deposito con il piano superiore con la conseguenza della formazione di un secondo lotto di vendita (P.lla 1488 sub 6 – ex Sub 3).

Regolarizzabili mediante: Regolarizzazione catastale eseguita d'ufficio

Descrizione delle opere sanate:

A seguito dei sopralluoghi espletati sul bene oggetto di stima, sono state riscontrate difformità che hanno comportato atti di AGGIORNAMENTO CATASTALE ai sensi della lettera e) dei QUESITI ALL'ESPERTO



STIMATORE. (cfr. All. 3).

Infatti dalle indagini eseguite risulta che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio, datata 03.03.2009, prot. N. BN0048766, NON era CONFORME allo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (Assenza di un tratto del balcone sul fronte posteriore, chiusura del vano scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo, assenza di un tratto della prima rampa di scale esterna che conduce al Piano Primo).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note:

In sintesi sono stati eseguiti interventi di regolarizzazione catastale che hanno riguardato:

- Divisione della p.lla sub 3 (con la conseguente formazione di un Secondo lotto di vendita – cfr. Lotto 2) conseguente alla chiusura del vano scala di collegamento tra il Deposito/Garage del Piano Terra con il Piano Primo

Note generali:

La spesa finale è stata stimata in circa € 4.000,00 (Euro quattromila/00) comprensivi di Demolizione ripristino stato dei luoghi e Rettifica categoria catastale)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è ubicato in una zona periferica/agricola del Comune di Guardia Sanframondi (Bn), alla località Forma snc, (Zona E – Zona Agricola del vigente P.R.G.)

Caratteristiche zona: periferica/agricola

Area urbanistica: Agricola a traffico limitato e locale.

Servizi presenti nella zona: La zona, benché confinante a Nord con il centro storico è sprovvista di molti servizi di urbanizzazione primaria (marciapiedi, fognatura comunale, gas, illuminazione pubblica) mentre le attrezzature e i servizi sociali di carattere locale riferiti all'urbanizzazione secondaria sono presenti nelle zone centrali del Comune.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Andando verso SUD troviamo Zone Agricole mentre verso Nord ci avviciniamo verso il centro del Comune.

Importanti centri limitrofi: Telesse Terme, San Lorenzo Maggiore, Cerreto Sannita

Attrazioni paesaggistiche: Monte Taburno - Parco Regionale Taburno-Camposauro.

Attrazioni storiche: Centro Termale Telesse Terme, Centro Storico di Cerreto Sannita.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Telesse Terme, Linea Autobus A.IR. ed EAV BUS a 10 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava disabitato/libero. E' stato necessario accedere forzando la porta d'ingresso con l'aiuto di un fabbro (che è stato preventivamente autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione a seguito della richiesta del Custode Avv. Leopoldo Papa). Una volta varcata la soglia d'ingresso sono stati notati interventi in corso di esecuzione riguardanti l'impianto elettrico e la caldaia (cfr. All. 1 e 6)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO - RP.n. **OMISSIS** del **OMISSIS** – RG. N. **OMISSIS** - Pubblico Ufficiale **OMISSIS** - Repertorio **OMISSIS** del **OMISSIS** - **a favore:** di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, domicilio ipotecario eletto in **OMISSIS**, piazza **OMISSIS** e **contro:** **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata in **OMISSIS** il **OMISSIS** (debitore non datore di ipoteca).

- **Pignoramento immobiliare n. OMISSIS del OMISSIS a favore:** di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** e **contro:** **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, Pubblico Ufficiale: UNEP presso il Tribunale di Benevento, in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**



Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito attrezzi Agricoli rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa di tipo Economico (A/3) sito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.la: 1488, sub 3 (attuale Sub 6);

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Trattasi di interventi, ad oggi non preventivati, che dovranno essere previsti sulla Corte comune e la strada di accesso (BCNC distinto in catasto al foglio 14 p.la 1488 sub 1) che dalla Strada comunale Forma conduce all'immobile entro il quale sono collocate le 2 particelle oggetto di stima.

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì (Lotto n.2)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Note Indice di prestazione energetica: APE ASSENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** - C.F. **OMISSIS**; Bene distinto in Catasto del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) al foglio 14 p.la 1488 sub 6 (ex Sub 3), consi-stenza 93, R.C. € 201,73 (Derivante da DIVISIONE del 14/03/2026 Pratica n. BN0024426 in atti dal 16/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1143412.14/03/2026 DIVISIONE (n.24426.1/2026);

Proprietario/i ante ventennio ad oggi.

Ante ventennio. Già di proprietà di **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** per diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con Atto notarile pubblico di **OMISSIS** a ro-gito Dott. **OMISSIS** del **OMISSIS** rep. **OMISSIS**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il **OMISSIS** al n. **OMISSIS** di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi oltre al Permesso di Costruire che ha legittimato il bene oggetto di stima, non è stata reperita nessuna pratica Edilizia successiva al PdC, che allo stato risulta scaduto e nessuna comunicazione di ultimazione dei lavori è stata inoltrata al comune come pure i relativi certificati degli impianti (Elettrico, Termico, Idrico)

N.B. Non risulta nessuna comunicazione di fine lavori e conseguente dichiarazione di conformità degli impianti e dei lavori eseguiti.

7.1 Conformità edilizia:

Nel corso dei sopralluoghi e dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) sono state riscontrate diverse irregolarità sul bene oggetto di stima sia Catastali che Urbanistiche ma, in riferimento alla p.la in esame (Attuale Sub 6) nessuna irregolarità Edilizia.

Note sulla conformità EDILIZIA:

Non risultano difformità Edilizie sull'attuale p.la sub 6 (Deposito)

Note generali sulla conformità EDILIZIA:

Non risultano difformità Edilizie sull'attuale p.la sub 6 (Deposito)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	N°3 del 22/03/1985



Zona omogenea:	L'immobile identificato in Catasto al Foglio n. 14 Particella n. 1488 (1.420 mq) ricade nel piano: 1. PRG • per 1.420 mq nella zona E - Zona di uso agricolo 2. PSAI • per 772 mq nella zona A3 - Area di Media Attenzione • per 648 mq nella zona A3 - Area di Medio-Alta Attenzione
Norme tecniche di attuazione:	1. PRG - ZONA E - Zona di uso agricolo - Art. 26 2. PSAI - A2 - AREA DI MEDIA ATTENZIONE (Art. 9) 2. PSAI - A3 - AREA DI MEDIO- ALTA ATTENZIONE (Art. 7)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,10 mc/mq di cui 0,03 utilizzato per abitazione
Altezza massima ammessa:	7,5 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità Urbanistica:

Nel corso dei sopralluoghi e dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) sono state riscontrate diverse irregolarità sul bene oggetto di stima sia Catastali, Urbanistiche che Edilizie.

Tra le irregolarità Urbanistiche Edilizie troviamo:

- Chiusura del vano scala che collega internamente il Piano Terra con il Piano Primo;
- Lievi modifiche delle aperture sui prospetti;
- Mancanza di alcuni elementi architettonici sui prospetti;
- Modifica dell'ingresso del garage/Deposito al Piano Terra;

Inoltre dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) il fascicolo risulta carente della seguente documentazione:

- Dichiarazione di Ultimazione Lavori e conseguente conformità al progetto approvato;
- Dichiarazione di conformità degli impianti;
- Sanatorie per le difformità Urbanistico/Edilizie/Catastali riscontrate nel corso dei sopralluoghi;
- Richiesta di certificato di abitabilità;

Note generali sulla conformità Urbanistica:

Le difformità sopra elencate sono Urbanisticamente tutte sanabili.

LE IRREGOLARITA' URBANISTICHE possono essere sanate come di seguito specificato:

- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA (SCIA* in SANATORIA) = € 1.500,00 (Spese Tecniche) + € 1.032,00 (Sanzione Amm.va)

TOTALE SPESE PRESUNTE = € 1.500,00* + € 1.032,00* = € 2.532,00

Descrizione: **Deposito [C2]** di cui al punto **Deposito in Guardia Sanframondi (BN) al foglio 14, p.IIa: 1488, Sub 6 (ex Sub 3);**

DESCRIZIONE del I LOTTO per la vendita composto da:

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) foglio 14, p.IIa: 1488, sub 6 (ex Sub 3); Categoria: C/2 (ex A/3); Consistenza: 93; Sup. Cat.: 105 mq; Rendita: Euro 201,73;
Il bene oggetto di stima si trova nel comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) alla Contrada/Località/Via Forma, snc, in una zona Periferica/Agricola (Zona E - Periferia - del vigente P.R.G.)

Il Deposito si sviluppa su un unico livello, il Piano Terra, di un Immobile composto anche da altri sub. I confini del Deposito/Garage distinto in catasto con la p.IIa 1488 sub 6 (ex Sub 3) sono i seguenti:

- Ad EST con le p.IIe 1486;
- A NORD con le p.IIe 1486;
- Ad OVEST con la p.IIa 1488 sub 4 e sub 5;



- A SUD con la Corte comune (BCNC p.IIa 1488 sub 1);

Internamente il Deposito è allo stato grezzo è così composto (Superficie netta calpestabile):
[cfr. all. n.2, n.3 e n.6]

PIANO TERRA (p.IIa 1488 sub 6 – ex Sub 3):

- Portico/Ingresso Coperto (Esterno) di circa 11,8 mq
- Unico Ambiente Interno di circa 91,4 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**; - Residenza: Via **OMISSIS** – **OMISSIS** - - Stato Civile: -----Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,2**

È posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

- Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 – prot. 6125, per la costruzione di un FABBRICATO RURALE;
- 1° Rinnovo - Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 rilasciato in data 30.12.1999 (Notificato il 18.01.2000) – prot. 220, pratica n.195
- 2° Rinnovo - Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 rilasciato in data 31.03.2008 prot. 2468;

Il Deposito/Garage è identificato con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 mt.

L'intero fabbricato entro il quale è collocato il Deposito oggetto di Stima è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra più il sottotetto.

Stato di manutenzione generale: Grezzo, privo di rifiniture

Condizioni generali dell'immobile:

L'accesso al Deposito/Garage avviene dalla Corte Comune (BCNC – p.IIa 1488 sub 1) ed è preceduto da una zona coperta indicata in catasto come Portico.

L'interno si presenta allo stato grezzo, privo di qualsiasi tipo di rifiniture (pavimentazione, intonaco, impianti).

ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

Le difformità Urbanistiche possono essere tutte sanate come di seguito specificato:

- REGOLARIZZAZIONE/SANATORIA URBANISTICA (SCIA* in SANATORIA) = € **1.500,00 (Spese Tecniche) + € 1.032,00 (Sanzione Amm.va)**

TOTALE SPESE PRESUNTE = € 2.532,00 (EuroDuemilacinquecentotrentadue/00)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: -----; materiale: -----; protezione -----; materiale protezione: -----; condizioni: -----
Infissi interni	tipologia: finestre a doppia anta battente ; materiale: ferro ; condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta battente ; materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: buone . Note: Il portone è stato forzato per l'accesso.
Rivestimento	Generali condizioni: Assente , Il Deposito Garage si presenta allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura (Pavimentazione, Intonaco). Note:

Impianti:

Elettrico	tipologia: assente – presenti solo i tubi corrugati ; tensione: -----; condizioni: -----conformità: nessun certificato Note: Sul soffitto si notano tubazioni che collegano il contatore posto sulla facciata esterna Posteriore con il Piano Superiore;
-----------	--



Termico

Assente.

Idrico

Assente.

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

Esiste impianto elettrico	NO – Sono presenti solo i “corrugati”
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data non rilevabile per assenza di qualsiasi tipo di certificato ma da un’analisi visiva risulta relativamente recente (Presumibilmente contestualmente alla realizzazione dell’intero immobile): - Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 – prot. 6125, per la costruzione di un FABBRICATO RURALE; - 1° Rinnovo Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 rilasciato in data 30.12.1999 (Notificato il 18.01.2000) – prot. 220, pratica n.195 - 2° Rinnovo Concessione Edilizia n.24 del 27.11.1995 rilasciato in data 31.03.2008 prot. 2468;
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto dotato della sola tubazione (corrugati)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto di stima si trova nel comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) alla Contrada/Località/Via Forma, snc, in una zona Periferica/Agricola (Zona E - Periferia - del vigente P.R.G.)

Si tratta di un Deposito/Garage privo di rifiniture (Pavimentazione, Intonaco, impianti) che si sviluppa su un unico livello (Piano Terra) di un Immobile composto anche da altri sub.

I confini del Deposito distinto in catasto con la p.lla 1488 sub 6 (ex Sub 3) sono i seguenti:

- Ad EST con le p.lle 1486;
- A NORD con le p.lle 1486;
- Ad OVEST con la p.lla 1488 sub 4 e sub 5;
- A SUD con la Corte comune (BCNC p.lla 1488 sub 1);

Internamente il Deposito è allo stato grezzo ed è così composto (Superficie netta calpestabile):

[cfr. all. n.2, n.3 e n.6]

PIANO TERRA (p.lla 1488 sub 6 – ex Sub 3):

- Portico/Ingresso Coperto (Esterno) di circa 11,8 mq
- Unico Ambiente Interno di circa 91,4 mq.

Dopo un attento studio di tutta la documentazione allegata agli atti e dopo aver verificato, nel corso dei sopralluoghi, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile, si ritiene utile adottare la seguente parametrizzazione della superficie, in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione, come di seguito indicata:



- 35% per Deposito/Garage;
- 35% per Portico coperto;

Lo schema che seguente indica la parametrizzazione della superficie in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione:

Tipologia	Superficie netta (mq.)	Coeff. Dest. (%)	Superficie (mq.) Commerciale/Parametrizzata
Deposito/Garage (UNICO AMBIENTE)	91,4	100%	91,40
Portico coperto	11,8	35%	4,13
TOTALE Superficie Commerciale/Parametrizzata			95,53 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito/Garage	sup reale netta	91,40	1,00	91,40
Terrazzo di smonto (P1)	sup reale netta	11,80	0,35	4,13
TOTALE Superficie		103,20		95,53

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: GUARDIA SANFRAMONDI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	305	395
Capannoni tipici	NORMALE	265	290

Destinazione d'uso: Deposito

Sottocategoria: Porzione di Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: GUARDIA SANFRAMONDI (Bn)

Tipo di destinazione: Deposito

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 265,00

Valore di mercato max (€/mq): 290,00

Capannoni Industriali - Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 305,00 - Massimo €/mq 395,00

Capannoni Tipici - Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 265,00 - Massimo €/mq 290,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per le compravendite di immobili presenti su internet.



Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima (localizzazione, esposizione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.).

Le indagini sono state svolte attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona ed in quelle limitrofe riportati nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio (Tecnocasa, Gabetti, Pirelli ed altre), la consultazione delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dei professionisti operanti in zona e degli annunci presenti in internet sui siti specializzati (immobiliare.it, eureka.it, trovacasa.net, immobiliweb.it ed altri ancora) nella compravendita di beni analoghi.

Considerato lo stato delle rifiniture le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare al bene oggetto di stima pari ad **€/mq 380,00**.

Quindi considerata la superficie del 2 Lotto di vendita composto da un bene distinto in catasto al foglio 14 p.la 1488 sub 6 (ex Sub 3), Piano Terra così distribuita:

PIANO TERRA (p.la 1488 sub 6 – ex Sub 3):

- Portico/Ingresso Coperto (Esterno) di circa 11,8 mq
- Unico Ambiente Interno di circa 91,4 mq.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto di stima si trova nel comune di GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) alla Contrada/Località/Via Forma, snc, in una zona Periferica/Agricola (Zona E - Periferia - del vigente P.R.G.)

Si tratta di un Deposito/Garage privo di rifiniture (Pavimentazione, Intonaco, impianti) che si sviluppa su un unico livello (Piano Terra) di un Immobile composto anche da altri sub.

I confini del Deposito distinto in catasto con la p.la 1488 sub 6 (ex Sub 3) sono i seguenti:

- Ad EST con le p.lle 1486;
- A NORD con le p.lle 1486;
- Ad OVEST con la p.la 1488 sub 4 e sub 5;
- A SUD con la Corte comune (BCNC p.la 1488 sub 1);

Internamente il Deposito è allo stato grezzo è così composto (Superficie netta calpestabile): [cfr. all. n.2, n.3 e n.6]

PIANO TERRA (p.la 1488 sub 6 – ex Sub 3):

- Portico/Ingresso Coperto (Esterno) di circa 11,8 mq
- Unico Ambiente Interno di circa 91,4 mq.

Dopo un attento studio di tutta la documentazione allegata agli atti e dopo aver verificato, nel corso dei sopralluoghi, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene utile adottare la seguente parametrizzazione della superficie, in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione, come di seguito indicata:

- 100% per il Deposito/Garage
- 35% per il Portico coperto;

Lo schema che seguente indica la parametrizzazione della superficie in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione:

Tipologia	Superficie netta (mq.)	Coeff. Dest. (%)	Superficie (mq.) Commerciale/Parametrizzata
Portico coperto/Ingresso	11,8	35%	4,13
Deposito/Garage (UNICO AMBIENTE)	91,4	100%	91,40
TOTALE Superficie Commerciale/Parametrizzata			95,53 mq.

TOTALE Superficie Commerciale/Parametrizzata = 95,53 mq.

€/mq 380,00 x 95,53 mq. = € 36.301,40 (EuroTrentaseimilatrecentouno/40)

Infine a tale prezzo bisogna sottrarre le spese (presunte) che si devono affrontare per la regolarizzazione della difformità Urbanistiche riscontrate, che si riportano nello schema che segue:

ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

Le difformità Urbanistiche possono essere tutte sanate come di seguito specificato:



• REGOLARIZZAZIONE/SANATORIA URBANISTICA (SCIA* in SANATORIA) = € 1.500,00 (Spese Tecniche) + € 1.032,00 (Sanzione Amm.va)

TOTALE SPESE PRESUNTE = € 2.532,00 (EuroDuemilacinquecentotrentadue/00)

In definitiva il più probabile valore di mercato del SECONDO LOTTO per la VENDITA attualmente composto dal bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Guardia Sanframondi (Bn) al foglio 14 - p.IIa 1488 - sub. 6, decurtate le varie spese per la regolarizzazione, è pari a:

€ 36.301,40 - € 2.532,00 = € 33.769,40 (EuroTrentatremilasettecentosessantanove/40)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
Uffici del registro di Benevento;
Ufficio tecnico di Guardia Sanframondi (Bn);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Tecnorete ed altre.
O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DATI O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Comune di Guardia Sanframondi (Bn)
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: BENEVENTO
Comune: GUARDIA SANFRAMONDI
Fascia/zona: Centrale/ZONA PERIFERICA/AGRICOLA
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Produttiva
Destinazione: Deposito
Stato conservativo NORMALE
Capannoni Industriali - Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 305,00 - Massimo €/mq 395,00
Capannoni Tipici - Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 265,00 - Massimo €/mq 290,00

8.3 Valutazione corpi:

Deposito rifinito, accatastato ed utilizzato come Unità Abitativa in Guardia Sanframondi (Bn) al foglio 14, p.IIa: 1488, sub 6 (ex Sub 3); Deposito [C/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.301,40

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Portico Coperto/Ingresso	4,13	€ 380,00	€ 1.569,40
Deposito/Garage (Unico Ambiente)	91,40	€ 380,00	€ 34.732,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.301,40
Deprezzamento (localizzazione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.)			€ 0,00
Sanatorie detrazione di € 2.232.00			€ -2.532,00
Valore Finale			€ 33.769,40
Valore corpo			€ 33.769,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.769,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.769,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Deposito in GUARDIA SANFRAMONDI (Bn) al foglio 14, p.IIa: 1488, sub 6;	Deposito [C/2]	103,20	€ 33.769,40	€ 33.769,60



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 2.532,00
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:	€ 33.769,40
---	--------------------

Allegati

- All.1- Verbali Sopralluoghi ed accesso agli atti
- All.2- Documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia Sanframondi (Bn)
- All.3- Documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Benevento
- All.4- Irregolarità riscontrate – Confronto PdC/PLAN.CATASTALE e STATO di FATTO
- All.5- Documenti reperiti presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento
- All.6- Foto Lotto 1 e 2
- All.7- Istanza di Liquidazione con Spese Documentate

Data generazione:
04-04-2026

L'Esperto alla stima
Enrico Della Ratta

