
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **117/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/06/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 1 - Abitazione semi-indipen-
dente con pertinenze;
2 - Terreni agricoli**

Esperto alla stima: Arch. Tilde Pirozzolo
Codice fiscale: PRZTLD82L58A783U
Email: tildepiro@gmail.com
Pec: tilde.pirozzolo@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze

Corpo: A - sub 3

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS OMISSIS, foglio 7, particella 27, subalterno 3, indirizzo Via Cese Prima, piano T-1, comune Puglianello, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 219 mq, rendita € 310,91

Corpo: B- sub 4

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 7, particella 27, subalterno 4, indirizzo Via Cese prima, piano S1 - T, comune Puglianello, categoria C/2, classe 4, consistenza 46, rendita € 71,27

Corpo: C- sub 5

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

1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS OMISSIS, foglio 7, particella 27, subalterno 5, indirizzo Via Cese Prima, piano T, comune Puglianello, categoria C/6, classe 3, consistenza 40, superficie 50, rendita € 55,78

Lotto: 2 - Terreni agricoli

Corpo: Terreni Località Torrioni

Categoria: agricolo

1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS OMISSIS, sezione censuaria Puglianello foglio 1, particella 678, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 15,89 ca, reddito dominicale: € 18,87, reddito agrario: € 13,95,

sezione censuaria Puglianello foglio 1, particella 679, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 5.89 ca, reddito dominicale: € 7,00, reddito agrario: € 5,17,

sezione censuaria Puglianello foglio 1, particella 680, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 1,02 CA, reddito dominicale: € 1,21, reddito agrario: € 0,90,

sezione censuaria Puglianello foglio 1, particella 693, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 5,26 CA, reddito dominicale: € 6,25, reddito agrario: € 4,62,

sezione censuaria Puglianello foglio 1, particella 694, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 192 CA, reddito dominicale: € 1,49, reddito agrario: € 1,21,

sezione censuaria Puglianello foglio 1, particella 695, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 32 CA, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,28,

2. Stato di possesso

Bene: - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze

Corpo: A - sub 3

Possesso: Occupato dal solo debitore (celibe)

Corpo: B- sub 4

Possesso: Occupato da beni di proprietà del debitore

Corpo: C- sub 5

Possesso: Occupato da beni di proprietà del debitore

Lotto: 2 - Terreni agricoli

Corpo: Terreni Località Torrioni

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze

Corpo: A - sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B- sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C- sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2 - Terreni agricoli

Corpo: Terreni Località Torrioni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze

Corpo: A - sub 3

Creditori Iscritti: BANCO BPM SPA

Lotto: 2 - Terreni agricoli

Corpo: Terreni Località Torrioni

Creditori Iscritti: BANCO BPM SPA

5. Comproprietari

.

Beni: - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze

Corpo: A - sub 3

Comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Corpo: B- sub 4

Comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Corpo: C- sub 5

Comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Lotto: 2 - Terreni agricoli

Corpo: Terreni Località Torrioni

Comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

6. Misure Penali

Beni: - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze

Corpo: A - sub 3

Misure Penali: NO

Corpo: B- sub 4

Misure Penali: NO

Corpo: C- sub 5

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - Terreni agricoli

Corpo: Terreni Località Torrioni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze

Corpo: A - sub 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B- sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C- sub 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - Terreni agricoli

Corpo: Terreni Località Torrioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Puglianello (BN) - 82030

Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze

Valore complessivo intero: € 174.459,00

Lotto: 2 - Terreni agricoli

Valore complessivo intero: € 23.984,00

Beni in **Puglianello (BN)****Lotto: 1 - Abitazione semi-indipendente con pertinenze**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - sub 3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030, Via Cese Prima

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS OMISSIS, foglio 7, particella 27, subalterno 3, indirizzo Via Cese Prima, piano T-1, comune Puglianello, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 219 mq, rendita € 310,91

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per quanto non ripartito in millesimi, risulta bene comune non censibile il sub 1 che consente l'accesso alla proprietà del debitore e alle proprietà confinanti sub 2 intestate a familiare del debitore.

Confini: L'abitazione del sub 3 ha un lato in aderenza con il sub 2 di proprietà di un familiare del debitore, altri due lati confinano con porzione di corte di proprietà. Il lato retrostante del fabbricato confina con particella catastale riferita ad altro proprietario.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di aperture ove non indicate nell'elaborato planimetrico. Spostamento di alcune aperture rispetto a quanto rilevato. Si tratta comunque di irregolarità non sostanziali, che non vanno ad alterare il valore dell'immobile rispetto a quanto catastalmente dichiarato. E' presente una tettoia che non può essere regolarizzata (non essendo conforme né catastalmente, né dal punto di vista edilizio, né strutturalmente), dal momento che si tratta di una struttura leggera in lamiera e profilati metallici o legno, costruita in modo arbitrario nel corso degli anni, e che pertanto dovrà essere rimossa.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento nella planimetria catastale delle corrette indicazioni di infissi interni ed esterni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Trattasi di irregolarità non sostanziali che non alterano i valori catastali. Le tettoie non essendo autorizzate sono destinate alla rimozione

Identificativo corpo: B- sub 4.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030, Via Cese Prima

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 27, subalterno 4, indirizzo Via Cese prima, piano S1 - T, comune Puglianello, categoria C/2, classe 4, consistenza 46, rendita € 71,27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La corte appare rappresentata in maniera ruotata rispetto alla realtà. Si tratta comunque di irregolarità non sostanziali, che non vanno ad alterare il valore dell'immobile rispetto a quanto catastalmente dichiarato. E' presente una tettoia che non può essere regolarizzata (non essendo conforme né catastalmente, né dal punto di vista edilizio, né strutturalmente), dal momento che si tratta di una struttura leggera in lamiera e profilati metallici o legno, costruita in modo arbitrario nel corso degli anni, e che pertanto dovrà essere rimossa.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C- sub 5.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Puglianello (BN) CAP: 82030, Via Cese Prima

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS OMISSIS, foglio 7, particella 27, subalterno 5, indirizzo Via Cese Prima, piano T, comune Puglianello, categoria C/6, classe 3, consistenza 40, superficie 50, rendita € 55,78

Confini: Il locale confina con il sub 1 (bene comune non censibile), il sub 2 (altro proprietario) ed il sub 4 (bene oggetto di questa perizia)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di area limitrofa al centro storico caratterizzata da proprietà semi-indipendenti con corte interna opportunamente recintata e con accesso mediante cancelletto pedonale e cancello carrabile. Il bene presenta un ingresso comune identificato catastalmente quale bene comune non censibile che conduce all'abitazione del debitore e ad altra proprietà (familiare del debitore). Le aree private della corte non sono delimitate tra loro.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: castello baronale.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Puglianello (BN), Via Cese Prima

Occupato da solo debitore (celibe)

Identificativo corpo: B- sub 4

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Puglianello (BN), Via Cese Prima

Occupato da beni di proprietà del debitore

Identificativo corpo: C- sub 5

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Puglianello (BN), Via Cese Prima

Occupato da beni di proprietà del debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro, OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/01/2019 ai nn. 487/18.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 3 e B- sub 4 e C- sub 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Puglianello (BN), Via Cese Prima

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Risulta accessibile il solo piano terra dell'immobile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B- sub 4

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Puglianello (BN), Via Cese Prima

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: Non risultano spese condominiali o straordinarie di gestione dell'immobile

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Risulta accessibile il solo piano terra dell'immobile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C- sub 5

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Puglianello (BN), Via Cese Prima

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Risulta accessibile il solo piano terra dell'immobile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione - a rogito di notaio Iannella Mario, in data 21/04/2001, ai nn. 273630; registrato a Benevento, in data 04/05/2001, ai nn. 2164; trascritto a Benevento, in data 14/05/2001, ai nn. 5392/4621.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 3

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/04/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione - a rogito di notaio Iannella Mario, in data 21/04/2001, ai nn. 273630; registrato a Benevento, in data 04/05/2001, ai nn. 2164; trascritto a Benevento, in data 14/05/2001, ai nn. 5392/4621.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- sub 4

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Mario Iannella, in data 07/04/1988, ai nn. 180194; trascritto a Benevento, in data 20/04/1988, ai nn. 3943/3490.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- sub 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Puglianello (BN) CAP: 82030, Via Cese Prima**

Numero pratica: 2099/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Intervento di riparazione di un fabbricato per civile abitazione danneggiato dal sisma del 23/11/1980 e del 14702/1981. Legge n° 219 del 14/05/1981

Per lavori: riparazione del fabbricato danneggiato dai sismi con sostituzione dei solai lignei con solai latero cementizi, consolidamenti della muratura portante con cucì e scusi e sostituzione piattabande, masse

Oggetto: riparazione

Presentazione in data 30/06/1989

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica rientra tra le richieste Contributi ex Legge 219/81 prot. nr. 2099 del 30.06.1989 e risulta in itinere.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 3

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Puglianello (BN) CAP: 82030, Via Cese Prima**

Numero pratica: 9/96

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/02/1996

Rilascio in data 29/04/1996

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Uno dei locali deposito viene annesso all'abitazione e viene realizzata la scala interna presente attualmente nell'immobile che conduce al piano superiore.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 3

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Puglianello (BN) CAP: 82030, Via Cese Prima**

Numero pratica: 39/1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione garage con sottostante vano cantina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/07/1976

Rilascio in data 07/10/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: B- sub 4

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La disposizione interna presenta alcune variazioni non sostanziali rispetto a quanto autorizzato dall'ultimo titolo edilizio, tra cui la conformazione della scala interna verso il secondo livello. Le tettoie in lamiera e profili metallici o legno presenti nell'area di corte di pertinenza non risultano autorizzate.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione per esatta rappresentazione e variazione opere interne

Descrizione delle opere da sanare: Disposizione interna da rappresentare correttamente. Tettoie da

rimuovere.

Diritti di segreteria istruttoria e sanzione: € 766,00

Competenze tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.766,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 3

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia in lamiera e profili metallici o legno presenti nell'area di corte di pertinenza non risulta autorizzata.

Regolarizzabili mediante: Rimozione della tettoia

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B- sub 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'immobile, in quanto non risultano pratiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Puglianello che ne attestino la legittimità, né è possibile determinare l'epoca di costruzione del fabbricato, che certamente non risulta presente nelle cartografie IGM antecedenti al 1967. Per tale motivo non può essere dichiarata la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- sub 5

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Comunale n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	B1 Completamento del tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	La Zona B1 comprende il tessuto urbano consolidato per il quale si prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il completamento. Obiettivi del PUC sono: il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia degli immobili di interesse storico-architettonico, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolarizzazione e l'omogeneizzazione delle cortine edilizie, il mantenimento

dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono il tessuto edificato originario, anche con limitate previsioni di completamento del tessuto urbano coerenti con le finalità di tutela e valorizzazione paesaggistica. Gli interventi si attuano, con le modalità descritte al precedente art. 16, mediante Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di piano particolareggiato di cui alla L. n. 1150 del 17 agosto 1942, per ambiti (sottozone) superiori a 3000 mq. Fino all'attivazione delle predette modalità potranno comunque essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi. Per gli ambiti di intervento per i quali non è possibile raggiungere la Superficie minima (Sm) indicata nel presente articolo, in quanto univocamente delimitati e definiti dalla viabilità pubblica esistente e/o dai confini di zona, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici aggiuntivi nella misura di 12 mq/abitante (per verde pubblico e parcheggi), oltre alle necessarie urbanizzazioni a rete, ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. In tal caso la potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'intera area di intervento l'indice territoriale di zona, detratta l'eventuale volumetria già espressa dalla medesima area e legittimamente preesistente. Potranno essere in ogni caso eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano

	assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi. Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti: $S_m = 3000 \text{ mq}$ $I_t = 1,40 \text{ mc/mq}$ $I_f = 2,80 \text{ mc/mq}$ $H = 10,50 \text{ m}$. (o pari alla media preesistente al contorno qualora inferiore) $D_c = 5 \text{ m}$. (o a confine per pareti non finestate) $D_s =$ si applica l'art. 9 delle presenti Norme di Attuazione. I parametri D_f (Distanza tra le fronti), D_c (Distanza dai confini di proprietà) e H (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma. In sede attuativa sarà disciplinato il parametro D_f (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planovolumetriche e le categorie di intervento.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 3****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Comunale n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	B1 Completamento del tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	La Zona B1 comprende il tessuto urbano consolidato per il quale si prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il completamento. Obiettivi del PUC sono: il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia degli immobili di

interesse storico-architettonico, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolarizzazione e l'omogeneizzazione delle cortine edilizie, il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono il tessuto edificato originario, anche con limitate previsioni di completamento del tessuto urbano coerenti con le finalità di tutela e valorizzazione paesaggistica. Gli interventi si attuano, con le modalità descritte al precedente art. 16, mediante Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di piano particolareggiato di cui alla L. n. 1150 del 17 agosto 1942, per ambiti (sottozone) superiori a 3000 mq. Fino all'attivazione delle predette modalità potranno comunque essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi. Per gli ambiti di intervento per i quali non è possibile raggiungere la Superficie minima (Sm) indicata nel presente articolo, in quanto univocamente delimitati e definiti dalla viabilità pubblica esistente e/o dai confini di zona, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici aggiuntivi nella misura di 12 mq/abitante (per verde pubblico e parcheggi), oltre alle necessarie urbanizzazioni a rete, ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. In tal caso la potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'intera area di intervento l'indice territoriale di zona, detratta l'eventuale volumetria già espressa dalla medesima area e legittimamente preesistente. Potranno essere in ogni caso eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla

	residenza. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi. Fermo restante quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti: $S_m = 3000 \text{ mq}$ $I_t = 1,40 \text{ mc/mq}$ $I_f = 2,80 \text{ mc/mq}$ $H = 10,50 \text{ m}$. (o pari alla media preesistente al contorno qualora inferiore) $D_c = 5 \text{ m}$. (o a confine per pareti non finestrate) $D_s =$ si applica l'art. 9 delle presenti Norme di Attuazione. I parametri D_f (Distanza tra le fronti), D_c (Distanza dai confini di proprietà) e H (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma. In sede attuativa sarà disciplinato il parametro D_f (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planovolumetriche e le categorie di intervento.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B- sub 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Comunale n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	B1 Completamento del tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	La Zona B1 comprende il tessuto urbano consolidato per il quale si prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e il

completamento. Obiettivi del PUC sono: il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia degli immobili di interesse storico-architettonico, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolarizzazione e l'omogeneizzazione delle cortine edilizie, il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono il tessuto edificato originario, anche con limitate previsioni di completamento del tessuto urbano coerenti con le finalità di tutela e valorizzazione paesaggistica. Gli interventi si attuano, con le modalità descritte al precedente art. 16, mediante Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, avente valore e portata di piano particolareggiato di cui alla L. n. 1150 del 17 agosto 1942, per ambiti (sottozone) superiori a 3000 mq. Fino all'attivazione delle predette modalità potranno comunque essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi. Per gli ambiti di intervento per i quali non è possibile raggiungere la Superficie minima (Sm) indicata nel presente articolo, in quanto univocamente delimitati e definiti dalla viabilità pubblica esistente e/o dai confini di zona, è consentita l'attuazione mediante Intervento Edilizio Diretto previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici aggiuntivi nella misura di 12 mq/abitante (per verde pubblico e parcheggi), oltre alle necessarie urbanizzazioni a rete, ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri. In tal caso la potenzialità edificatoria va comunque computata applicando all'intera area di intervento l'indice territoriale di zona, detratta l'eventuale volumetria già espressa dalla medesima area e legittimamente preesistente. Potranno essere in ogni caso eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, co.1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche,

	sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi. Fermo restando quanto disciplinato dagli Atti di Programmazione degli Interventi ai sensi dell'art.25, co.2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti: $S_m = 3000 \text{ mq It} = 1,40 \text{ mc/mq}$ $I_f = 2,80 \text{ mc/mq}$ $H = 10,50 \text{ m}$. (o pari alla media preesistente al contorno qualora inferiore) $D_c = 5 \text{ m}$. (o a confine per pareti non finestrate) D_s = si applica l'art. 9 delle presenti Norme di Attuazione. I parametri D_f (Distanza tra le fronti), D_c (Distanza dai confini di proprietà) e H (Altezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma. In sede attuativa sarà disciplinato il parametro D_f (Distanza tra le fronti) in uno con le previsioni planovolumetriche e le categorie di intervento.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: C- sub 5**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - sub 3**

L'immobile sito in Puglianello consiste in una abitazione semi-indipendente con 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo).

L'edificio possiede un lato in comune con altro proprietario (familiare dell'esecutato), l'accesso avviene da una corte la cui area centrale, bene comune non censibile (identificato catastalmente quale sub 1), consente ad entrambi i proprietari l'accesso ai propri sub. L'edificio si presenta in muratura portante in tufo a vista e solai latero-cementizi, con un lembo di area cementata antistante come ampiamente rappresentato nei grafici allegati.

Il piano terra presenta cucina, soggiorno, bagno, sala pranzo con scala che conduce al piano superiore, vi è un accesso al piano terra nel locale cucina, un portoncino metallico dall'esterno conduce alla sala da pranzo e vi è un ulteriore portoncino di accesso dall'esterno al locale bagno del piano terra. Al piano superiore sono presenti un bagno, due camere da letto matrimoniali e una cameretta.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Superficie complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,70 m e 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali buone, il proprietario negli anni ha difatti effettuato una costante manutenzione. Gli infissi sono stati sostituiti nel corso degli anni con infissi in PVC e doppio vetro, solo alcuni sono in legno a vetro singolo ma ad ogni modo sono stato oggetto di manutenzione che non ha comportato il deterioramento degli stessi.

L'intonaco e la pitturazione si presentano in buone condizioni, non vi sono evidenze di umidità sulle pareti o ai soffitti. La pavimentazione è in gres in tutti gli ambienti con la sola eccezione delle scale in materiale lapideo. Le facciate esterne non sono rivestite e presentano la struttura in tufo a vista.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	A gas con termosifoni alimentati da caldaia e fan-coil
Stato impianto	Buono stato, funzionante al momento del sopralluogo
Impianto a norma	NO – non è presente libretto d'impianto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo applicando la metodologia illustrata nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio: a) vani principali e accessori diretti. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La valutazione è stata operata sulla base della superficie censita presso l'Agenzia delle Entrate, agli atti del procedimento, che risulta corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo e rilievo.

La corte, rappresentata nel foglio di mappa, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale depositati presso l'Agenzia delle Entrate risulta conformemente computata all'interno della suddetta superficie catastale, come risulta dall'ultima visura agli atti. Tale quantità include infatti superficie lorda dei vani principali ed accessori, dipendenze o attinenze scoperte, ai sensi della normativa di settore (Istruzione II, paragrafo 15) secondo cui le dipendenze possono concorrere per una percentuale massima del 10%, considerate nel caso specifico le condizioni maggiormente favorevoli o sfavorevoli. La valutazione del cespite è effettuata dunque a partire dalla superficie catastale complessiva riportata in visura, assimilata ai sensi del DPR n.138/1998, applicando al totale il valore unitario delle Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero un valore compreso tra € 600/mq ed € 800/mq per locali in condizioni

normali, assumendo in questo caso il valore di € 650/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	219,00	1,00	219,00
		219,00		219,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Puglianello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori

A - sub 3

1. Cortile

Posto al piano terra

Composto da area di corte confinante con il sub. 2 e con il sub 1

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B- sub 4**

L'immobile consiste in un locale deposito (piano terra) con cantina sottostante (piano -1). L'accesso avviene anche in questo caso da una corte la cui area centrale, bene comune non censibile (identificato catastalmente quale sub 1), consente ad entrambi i proprietari l'accesso ai propri sub. L'edificio si presenta in muratura portante in tufo a vista e solai latero-cementizi, con corte esterna a destra e a sinistra non delimitata rispetto all'area comune antistante come ampiamente rappresentato nei grafici allegati. Il piano terra è un piccolo deposito diviso da un tramezzo dalla scala che conduce al livello -1 con accesso indipendente dove è presente una piccola cantina.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: Livello -1 , Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,40 m e 1,95 al livello inferiore

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali buone. I locali si presentano non rifiniti, con il solo intonaco alle pareti del locale al piano terra.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo applicando la metodologia illustrata nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio: a) vani principali e accessori diretti. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La valutazione è stata operata sulla base della superficie censita presso l'Agenzia delle Entrate, agli atti del procedimento, che risulta corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo e rilievo. La corte, rappresentata nel foglio di mappa, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale depositati presso l'Agenzia delle Entrate risulta conformemente computata all'interno della suddetta superficie catastale, come risulta dall'ultima visura agli atti. Tale quantità include infatti superficie lorda dei vani principali ed accessori, dipendenze o attinenze scoperte, ai sensi della normativa di settore (Istruzione II, paragrafo 15) secondo cui le dipendenze possono concorrere per una percentuale massima del 10%, considerate nel caso specifico le condizioni maggiormente favorevoli o sfavorevoli. La valutazione del cespite è effettuata dunque a partire dalla superficie catastale complessiva riportata in visura, assimilata ai sensi del DPR n.138/1998, applicando al totale il valore unitario delle Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero un valore compreso tra € 290/mq ed € 365/mq per assimilazione a magazzini o depositi in condizioni normali, assumendo in questo caso il valore di € 365/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
C/2	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		65,00		65,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Puglianello

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: deposito / cantina - pertinenza abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 365

Accessori

B- sub 4

1. Cortile

Composto da area di corte confinante con il sub. 2 e con il sub 1

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C- sub 5**

L'immobile consiste in un locale deposito al piano terra.

L'accesso avviene anche in questo caso dalla corte la cui area centrale è bene comune non censibile (identificato catastalmente quale sub 1).

Il corpo del locale si presenta in muratura portante in tufo a vista e solai latero-cementizi, non ha corte annessa diversamente dagli altri sub come da grafici allegati.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali buone, i locali si presentano non rifiniti.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo applicando la metodologia illustrata nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio: a) vani principali e accessori diretti. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La valutazione del cespite è effettuata dunque a partire dalla superficie catastale complessiva riportata in visura, assimilata ai sensi del DPR n.138/1998, applicando al totale il valore unitario delle Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero un valore compreso tra € 290/mq ed € 365/mq per assimilazione a magazzini o depositi in condizioni normali, assumendo in questo caso il valore minimo di € 290/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Puglianello

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: pertinenza abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 365

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

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è quello che si basa sul procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, tenendo nel giusto conto le caratteristiche generali che influenzano il valore di mercato che sono da individuarsi tra le seguenti: - ubicazione - esposizione - epoca di costruzione - destinazione - caratteristiche costruttive - stato di manutenzione - superficie - regolarità urbanistica ed amministrativa. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha avuto contatti con tecnici ed agenzie immobiliari operanti in zona ed ha tenuto in debito conto le banche dati delle quotazioni Immobiliari di Benevento elaborate dall'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Puglianello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Puglianello.

8.3 Valutazione corpi:**A - sub 3. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	219,00	€ 650,00	€ 142.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.350,00
Valore corpo			€ 142.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.350,00

B- sub 4. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.725,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
C/2	65,00	€ 365,00	€ 23.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.725,00
Valore corpo			€ 23.725,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.725,00

C- sub 5. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.150,00.

Alla valutazione del bene è applicata una riduzione del 30% in quanto è considerata l'irregolarità della costruzione con la conseguente necessità di ripristino dello stato legittimo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	50,00	€ 290,00	€ 14.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.500,00
Valore corpo (detrazione del 30%)			€ 10.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - sub 3	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	219,00	€ 142.350,00	€ 142.350,00
B- sub 4	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	65,00	€ 23.725,00	€ 23.725,00
C- sub 5	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	50,00	€ 10.150,00	€ 10.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.766,00

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: **€ 174.459,00**

Lotto: 2 - Terreni agricoli

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: Terreni Località Torrioni.

agricolo sito in Puglianello (BN) CAP: 82030, Località Torrioni

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: il corpo è di esclusiva proprietà del debitore

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS, sezione censuaria Puglianello, foglio 1, particella 678, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 15,89 ca, reddito dominicale: € 18,87, reddito agrario: € 13,95

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS sezione censuaria Puglianello, foglio 1, particella 679, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 5.89 ca, reddito dominicale: € 7,00, reddito agrario: € 5,17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS sezione censuaria Puglianello, foglio 1, particella 680, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 1,02 CA, reddito dominicale: € 1,21, reddito agrario: € 0,90

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS sezione censuaria Puglianello, foglio 1, particella 693, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 5,26 CA, reddito dominicale: € 6,25, reddito agrario: € 4,62

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS sezione censuaria Puglianello, foglio 1, particella 694, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 192 CA, reddito dominicale: € 1,49, reddito agrario: € 1,21

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1/1 Piena proprietà Intestati: OMISSIS sezione censuaria Puglianello, foglio 1, particella 695, qualità seminativo-irriguo, superficie catastale 32 CA, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di insieme di lotti confinanti (p.lle 678, 679, 680, 693, 694, 695) che costituiscono un appezzamento di forma regolare di circa 2998,00 mq. I terreni sono su area pianeggiante ed incolti, occupati da vegetazione spontanea a formare aree a prato. Non sono presenti pozzi destinati all'irrigazione. L'accessibilità al lotto avviene direttamente da Strada Provinciale. Sui terreni insiste una espropriazione per pubblica utilità per servitù di condutture acquedotto a carico dei terreni al Foglio 1 ex p.la 327 per mq 72 e ex p.la 379 per mq 50, che oggi riguardano le superfici riportate catastalmente al Foglio 1 particelle 695 pari a 32 mq e 680 pari a 102 mq.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: castello baronale.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO BPM SPA contro , OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/01/2019 ai nn. 487/18.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto amministrativo, espropriazione per pubblica utilità_servitù condotta distributrice; Iscritto/trascritto a in data 05/02/2002 ai nn. 1704/1473.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni Località Torrioni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/04/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione - a rogito di notaio Iannella Mario, in data 07/04/1988, ai nn. 180194; trascritto a Benevento, in data 20/04/1988, ai nn. 3943/3490.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Comunale n. 29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	N Nuclei extraurbani consolidati
Norme tecniche di attuazione:	La Zona N comprende i nuclei extra-urbani sviluppati e consolidati nel paesaggio periurbano, nel paesaggio agricolo di fondovalle o in quello di pendice. Obiettivi del Piano sono la ristrutturazione e la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, anche ai sensi della L.R. n.26/2002 e del relativo Regolamento di Attuazione, D.P.G.R. n. 376 del 11.06.2003, finalizzate anche all'individuazione del grado di sviluppo delle attività agricole e produttive esistenti e al potenziamento delle attività extraresidenziali compatibili con l'attuale equilibrio paesistico. L'attuazione degli interventi avviene previa formazione di Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/2004, aventi valore e portata di Piano Particolareggiato ex L.1150/42 e riguardanti un singolo nucleo tra quelli perimetrati nelle tavole di Zonizzazione, oppure più nuclei insieme, con finalità di riqualificazione e valorizzazione del contesto insediativo nel rispetto delle disposizioni stabilite dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per le rispettive categorie di paesaggio di cui agli artt. 102 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo PTCP. I PUA dovranno altresì valutare e disciplinare puntualmente l'applicazione delle disposizioni di cui all'art.142 delle NTA del PTCP recante "Indirizzi e prescrizioni per l'individuazione e la regolamentazione degli aggregati edilizi prevalentemente residenziali in contesto agricolo". Fino all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi potranno essere eseguiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. E' consentito, una-tantum, l'ampliamento orizzontale e verticale degli edifici legittimamente assentiti, nella misura non superiore al 50% del volume esistente, mediante intervento edilizio diretto.
Strumento urbanistico Adottato:	PTCP
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 142
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	In parte dell' area è presente vincolo fluviale per la presenza entro 150 metri di corso d'acqua, ex art. 142 comma 1 D.Lgs 42/2004. Richiamando quanto all'art. 32* delle NTA relativo alla disciplina della zona N, qualunque intervento edificatorio risulta soggetto all'approvazione di specifico piano urbanistico attuativo con le limitazioni di cui sopra, visto quanto definito dall'art. 142 del PTCP per le zone non ricadenti nelle categorie di paesaggio A e B, considerata inoltre la presenza di servitù di pubblica utilità per la presenza di acquedotto nelle particelle 680 e 695, come esplicitato nelle visure ipotecarie.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni Località Torrioni**

L' area si presenta non coltivata né risultano attivi su di essa contratti agrari o altri contratti da cui derivano frutti o rendite.

E' importante sottolineare invece la presenza di servitù per condotta d'acquedotto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **2.998,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'insieme dei lotti misura complessivamente 2998,00 mq, come rilevabile dai dati di superficie catastale a confronto con le aerofotogrammetrie ed i dati presenti al Comune di Puglianello (con uno scarto minimo di 1%), in mancanza di un rilievo puntuale dell'intero appezzamento difficoltoso da eseguirsi nelle condizioni attuali a causa della vegetazione presente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo-irriguo	sup reale lorda	2.998,00	1,00	2.998,00
		2.998,00		2.998,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è quello che si basa sul procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore di mercato attraverso la comparazione con proprietà aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, tenendo nel giusto conto le caratteristiche generali che influenzano il valore di mercato che sono da individuarsi tra le seguenti: - ubicazione - esposizione - superficie - presenza di pozzi di irrigazione e/o presenza di elementi che possono provocare il deprezzamento quali passaggio linee elettriche, servitù di passaggio, etc.. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha avuto contatti con tecnici ed agenzie immobiliari operanti in zona ed ha tenuto in debito conto le banche dati riportate sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26705/1965 n. 590 (Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 743 del 16/11/2023).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Puglianello;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore fondiario medio unitario come da Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 743 del 16/11/2023, per il Comune di Puglianello approvati nell'anno 2023 è pari ad € 36.441,19 per ettaro quindi pari a 3,64 €/mq.

Tuttavia a seguito di una valutazione del prezzo medio di mercato previa consultazione delle Agenzie Immobiliari di zona con riferimento a terreni con caratteristiche simili, il prezzo adeguato risulta essere variabile tra gli 8 €/mq e 10 €/mq. .

8.3 Valutazione corpi:

Terreni Località Torrioni. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.984,00.

In relazione all'utilizzazione agricola attuale e possibile considerate le servitù presenti, i vincoli a qualunque altra attività come descritto in precedenza, nonché la limitata estensione degli appezzamenti, si compensa altresì in maniera positiva con l'accessibilità diretta al lotto dalla strada provinciale e dalla natura pianeggiante del terreno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo-irriguo	2.998,00	€ 8,00	€ 23.984,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.984,00
Valore corpo			€ 23.984,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.984,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.984,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni Località Torrioni	agricolo	2.998,00	€ 23.984,00	€ 23.984,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per quanto la vendita possa essere effettuata per singola particella il loro valore eccessivamente ridotto e la presenza su due delle particelle soggette alla servitù di passaggio posizionate centralmente sui lotti non giustificerebbe economicamente la loro separazione. Non si ritiene di dover applicare ulteriori riduzioni per la servitù di passaggio visto l'esiguo valore dei lotti e la compensazione dovuta alla comodità di accesso ai lotti dalla strada principale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 23.984,00

ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA E PARTE INTEGRANTE DELLA STESSA:

Allegato 1_Allegati grafici e rilievo

Allegato 2_Documentazione fotografica

Allegato 3_Visure catastali

Allegato 4_Ispezioni ipotecarie catastali

Allegato 5_Conformità urbanistica e edilizia

Data generazione:
03-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Tilde Pirozzolo