

---

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

promossa da: **Italfondario S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **324/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Enrico Della Ratta  
**Codice fiscale:** DLLNRC72B251197J  
**Studio in:** Via Santisi 5 - Sant'Agata dei Goti  
**Email:** arch.edr@libero.it  
**Pec:** enrico.dellaratta@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Enea, 25 - Montesarchio (Benevento) – 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

omissis, C.F. omissis; omissis, C.F. omissis; foglio 31, particella 867, subalterno 9, indirizzo Via San Martino, piano T, comune Montesarchio, categoria C/6, classe 5, consistenza 2, superficie 48, rendita € 7.33, Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/2016 n. 3341.1/2016 in atti dal 07/04/2016 (protocollo n.BN0025231) DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. [all. n.4]

omissis, C.F. omissis; omissis, C.F. omissis; foglio 31, particella 867, subalterno 10, indirizzo Via San Martino, piano T, comune Montesarchio, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, superficie 294, rendita € 1.239.50, Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/2016 n. 3341.1/2016 in atti dal 07/04/2016 (protocollo n. BN0025231) DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. [all. n.4]

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Enea, 25 - Montesarchio (Benevento) - 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);

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

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente

**abili Bene:** Via Enea, 25 - Montesarchio (Benevento) - 82036 **Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI (Limitato solo agli ambienti po-sti al Piano Terra (attualmente p.lla 867, sub 9)

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Enea, 25 - Montesarchio (Benevento) - 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);

**Creditori Iscritti:** Non specificato

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Enea, 25 - Montesarchio (Benevento) - 82036

**Lotti:** 001

**Corpo:** Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Enea, 25 - Montesarchio (Benevento) - 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Enea, 25 - Montesarchio (Benevento) - 82036

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Enea, 25 - Montesarchio (Benevento) - 82036

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Montesarchio (Benevento)**

Località/Frazione

Via Enea, 25 (l traversa di Via San Martino)

**Lotto: 001**

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: Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);****Abitazione in villini [A7] sito in Montesarchio (Benevento) CAP: 82036, Via Enea, 25 (l Traversa di Via San Martino)**

Note: L'unità abitativa oggetto di stima (facente parte di un immobile composto da altre unità abitative) si trova nel comune di Montesarchio (Bn) alla Via Enea n.25 (una traversa di Via San Martino), in una zona centrale (Zona BR - Ristrutturazione - conservazione del tessuto edilizio e viario esistente - del vigente P.R.G.)

Dalle indagini eseguite risulta che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio, datata 04.08.1993, è CONFORME allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo (ad eccezione della zona "Ripostiglio" al PIANO TERRA) ma è totalmente difforme all'ultima Autorizzazione rilasciata dal Comune (Variante in Corso d'opera n. 3273 del 1988)

L'eccezione catastale riguarda una piccola porzione (circa 2,8 mq) del locale "Ripostiglio" della p.lla 867 sub 4 (oggetto di stima) posta al Piano Terra che è stata "staccata" per realizzare i "servizi igienici" al servizio dell'attività di ristorazione che si svolge nella p.lla 867 sub. 7 (NON OGGETTO DI STIMA). Pertanto si è proceduto alla regolarizzazione mediante la redazione del TM (Tipo Mappale) e del DOCFA (DOCUMENTI CATASTO FABBRICATI) per "DIVISIONE, FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI". (cfr. all. 4 e risposta quesito lettera c)

A seguito di tale variazione sono stati generati i seguenti sub:

- **Foglio 31, p.lla 867, SUB 9** – Piano Terra – Sup. 48 mq – R.C. € 7,33 (Garage e Ripostiglio) in sostituzione del SUB 4 (**oggetto di stima**)

- **Foglio 31, p.lla 867, SUB 10** – Piano Terra e Piano Primo – Sup. 294 mq – R.C. € 1.239,50 (Unità abitativa e corpo scala esclusivo) in sostituzione del SUB 4 (**oggetto di stima**)

- **Foglio 31, p.lla 867, SUB 11** – Piano Terra – Sup. 53 mq – R.C. € 663,54 (Locale commerciale) in sostituzione del SUB 7 (**Bene NON oggetto di stima**)

In sintesi, a seguito degli atti di aggiornamento catastale, la p.lla oggetto di stima precedentemente distinta in catasto urbano al foglio 31, p.lla 867, sub 4 è stata soppressa e sostituita dalle particelle distinte in catasto al foglio 31 p.lla 867, sub 9 e sub 10. (cfr. all. 4)

**Quota e tipologia del diritto****500/1000 di omissis - Proprietà (CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI) Cod.**

Fiscale: omissis - Residenza: omissis - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Dallo studio di tutta la documentazione allegata agli atti e quella reperita nel corso delle indagini il bene oggetto di stima appartenente all'UNICO LOTTO



PER LA VENDITA composto: ATTUALMENTE (dopo l'aggiornamento) DISTINTO IN CATASTO:

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 9; Categoria: C/6; Consistenza: 2; Sup. Cat.: 48; Rendita: Euro 7,33; (Garage e Ripostiglio) Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/2016 n. 3341.1/2016 in atti dal 07/04/2016 (protocollo n. BN0025231) DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. [all. n.4]
- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 10; Categoria: A/7; Consistenza: 10; Sup. Cat.: 294; Rendita: Euro 1.239,50; (Abitazione e corpo scala) Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/2016 n. 3341.1/2016 in atti dal 07/04/2016 (protocollo n. BN0025231) DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. [all. n.4]

risulta intestato, in regime patrimoniale di comunione dei beni, agli esecutati:

- omissis, C.F. omissis
- omissis, C.F. omissis;

BENE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO IN CATASTO

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 4; Categoria: A/7; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: Euro 1.301,47; Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 04/08/1993 n. 3367.2/1993 in atti dal 206/08/1993. [all. n.4]

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

**500/1000** di omissis - **Proprietà (CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI)** Cod. Fiscale: omissis - Residenza: omissis - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Ulteriori informazioni sul debitore: Dallo studio di tutta la documentazione allegata agli atti e quella reperita nel corso delle indagini il bene oggetto di stima appartenente all'UNICO LOTTO PER LA VENDITA composto:

ATTUALMENTE (dopo l'aggiornamento) DISTINTO IN CATASTO:

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 9; Categoria: C/6; Consistenza: 2; Sup. Cat.: 48; Rendita: Euro 7,33; (Garage e Ripostiglio) Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/2016 n. 3341.1/2016 in atti dal 07/04/2016 (protocollo n. BN0025231) DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. [all. n.4]
- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 10; Categoria: A/7; Consistenza: 10; Sup. Cat.: 294; Rendita: Euro 1.239,50; (Abitazione e corpo scala) Dati Derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/2016 n. 3341.1/2016 in atti dal 07/04/2016 (protocollo n. BN0025231) DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. [all. n.4]

risulta intestato, in regime patrimoniale di comunione dei beni, agli esecutati:

- omissis, C.F. omissis
- omissis, C.F. omissis;

BENE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO IN CATASTO

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 4; Categoria: A/7; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: Euro 1.301,47; Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 04/08/1993 n. 3367.2/1993 in atti dal 206/08/1993. [all. n.4]

Eventuali comproprietari: Nessuno

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



Intestazione:

omissis, C.F. omissis;

omissis, C.F. omissis;

foglio 31, particella 867, subalterno 9, indirizzo Via San Martino, piano T, comune Montesarchio, categoria C/6, classe 5, consistenza 2, superficie 48, rendita € 7.33

Derivante da: VARIAZIONE del 07/04/2016 n.3341.1/2016 in atti dal 07/04/2016 (protocollo n. BN) DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIIdentificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

omissis, C.F. omissis;

omissis, C.F. omissis;

foglio 31, particella 867, subalterno 10, indirizzo Via San Martino, piano T, comune Montesarchio, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, superficie 294, rendita € 1239.50

Derivante da: VARIAZIONE del 07/04/2016 n.3341.1/2016 in atti dal 07/04/2016 (protocollo n. BN) DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Sono stati eseguiti atti di aggiornamento catastale

*Note generali: Dallo studio di tutta la documentazione allegata agli atti e quella reperita nel corso delle indagini il bene oggetto di stima appartenente all'UNICO LOTTO PER LA VENDITA composto: ATTUALMENTE (dopo l'aggiornamento catastale) DISTINTO IN CATASTO*

- *Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIIa 867; sub 9; Categoria: C/6; Consistenza: 2; Sup. Cat.: 48; Rendita: Euro 7,33; (Garage e Ripostiglio)*
- *Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIIa 867; sub 10; Categoria: A/7; Consistenza: 10; Sup. Cat.: 294; Rendita: Euro 1.239,50; (Abitazione e corpo scala)*

**BENE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO IN CATASTO**

- *Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIIa 867; sub 4; Categoria: A/7; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: Euro 1.301,47; Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 04/08/1993 n. 3367.2/1993 in atti dal 206/08/1993. [all.*

*n.4] risulta intestato, in regime patrimoniale di comunione dei beni, agli esecutati:*

- omissis, C.F. omissis;
- omissis, C.F. omissis;

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

L'unità abitativa oggetto di stima (facente parte di un immobile composto da altre unità abitative) si trova nel comune di Montesarchio (Bn) alla Via Enea n.25 (una traversa di Via San Martino), in una zona centrale (Zona BR - Ristrutturazione - conservazione del tessuto edilizio e viario esistente - del vigente P.R.G.)

**Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati.**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: In zona sono presenti: asili nido, scuole (di ogni ordine e grado) presidi medici, impianti sportivi, uffici comunali, chiese. Importanti centri limitrofi: Benevento.**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno - Parco Regionale Taburno-Camposauro.**Attrazioni storiche:** Castello Montesarchio oggi sede del Museo archeologico nazionale del Sannio Caudino.**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee Na-Bn (via Valle Caudina) EAVbus Benevento (20 Km) - Napoli (50 Km)

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici, Negozi

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dai sopralluoghi eseguiti il bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 9 e sub 10 (ex sub 4) risulta essere occupato dagli esecutati omissis, C.F. omissis; omissis, C.F. omissis; e dal figlio omissis. Si precisa che nel corso dei sopralluoghi il sig. omissis mi ha esibito e consegnato documentazione attestante il suo precario stato di salute. [cfr. allegato 2]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di , Banco di NAPOLI contro omissis, omissis ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo i-poteca: € 110.000,00; A rogito di Sandra Sabatelli NOTAIO in data 19/01/2009 ai nn. 19846/8237

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del Banco di NAPOLI contro omissis, omissis; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; iscritto/trascritto a TRIBUNALE in data 05/12/2014 ai nn. 11151/9319; UNICO LOTTO PER LA VENDITA ATTUALMENTE (dopo l'aggiornamento) DISTINTO IN CATASTO :

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 9; Categoria: C/6; Consistenza: 2; Sup. Cat.: 48; Rendita: Euro 7,33; (Garage e Ripostiglio)
- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 10; Categoria: A/7; Consistenza: 10; Sup. Cat.: 294; Rendita: Euro 1.239,50; (Abitazione e corpo scala) BENE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO IN CATASTO
- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 4; Categoria: A/7; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: Euro 1.301,47; Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 04/08/1993 n. 3367.2/1993 in atti dal 206/08/1993. [all. n.4].

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Solo gli ambienti posti al Piano Terra (sub 9) mentre NON è possibile accedere agli ambienti posti al Primo Piano (appartamento).**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Dallo studio di tutta la documentazione allegata agli atti e dalle indagini eseguite l'unità abitativa oggetto di stima risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto si è proceduto alla sua redazione allegandone una copia alla presente relazione di stima. [all. n.7]**Indice di prestazione energetica:** DAI CALCOLI ESEGUITI L'IMMOBILE RISULTA in CLASSE F con INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA pari a 135,05 kWh/m2 anno**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** Il terreno di are 5.10, sito in Montesarchio, alla contrada Macello o Levinaro, riportato in catasto terreni al foglio 31, particella 240, è pervenuto ai coniugi omissis e omissis, in comune, per l'intero della proprietà, da omissis, giusta atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario GIORDANO del 29 dicembre 1983, trascritto il 19 gennaio 1984 al n.755 Reg.Part.

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mario GIORDANO in data 29/12/1983 ai nn. - trascritto a in data 19/01/1984 ai nn. /755.

Note: Nessuna

**Titolare/Proprietario:** Il terreno di are 4.20, sito in Montesarchio, alla contrada Perrillo o Croce, riportato in Catasto Terreni al foglio 31, particella 366, è pervenuto al solo signor omissis, per l'intero della proprietà, da omissis, giusta atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario GIORDANO del giorno 11 febbraio 1976, trascritto il 10 marzo 1976 al n.1706 Reg. Part. ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mario GIORDANO in data 11/02/1976 ai nn. - trascritto a in data 10/03/1976 ai nn. /1706.

Note: Nessuna

**Titolare/Proprietario:** Il terreno di are 3.80, sito in Montesarchio, alla contrada Perrillo o Croce, riportato in Catasto Terreni al foglio 31, particella 235, è pervenuto al solo signor omissis, per l'intero della proprietà, da omissis, giusta atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario GIORDANO dal 2 ottobre 1975, trascritto il 14 ottobre 1975 al n. 6653 Reg. Part. ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mario GIORDANO in data 02/10/1975 ai nn. - trascritto a in data 14/10/1975 ai nn. /6653.

Note: Nessuna

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'unità abitativa (ex sub 4 – attuale sub 9 e sub 10) si sviluppa tra il PIANO TERRA, dove si trova un "Garage" ad uso "Ufficio/Laboratorio/Deposito" ed un "Ripostiglio", mentre al PIANO PRIMO si



trova l'intero appartamento. Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Montesarchio (Bn) risulta che l'immobile, entro il quale si trova l'unità abitativa oggetto di stima, è stato edificato grazie alle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.1400 del 1978 (Costruzione EDIFICIO ex Novo)
- Concessione Edilizia n.2408 del 1983 (Costruzione MANSARDA)
- Variante in Corso d'opera n. 3273 del 1988 (AMPLIAMENTO)

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Zona Br - Ristrutturazione del tessuto edilizio e viario esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 16 - Zona Br - Ristrutturazione del tessuto edilizio e viario esistente Le zone Br sono quelle che costituiscono il tessuto edilizio consolidato per le quali si prevede la riqualificazione urbanistico-architettonica e la ulteriore saturazione, già in parte regolamentata dal Piano di Recupero vigente redatto ai sensi della L.219/81. La loro utilizzazione sarà regolamentata dalla formazione dei piani Particolareggiati aventi anche valore di recupero redatti secondo le modalità e le finalità di cui all'art. 8. Per tutti gli edifici ricadenti sia nelle aree sature sia nelle aree ad edificabilità residua è consentito l'adeguamento igienico-funzionale con incrementi fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente. Il Piano Particolareggiato, oltre a quanto già definito nell'art. 8, potrà prevedere nell'ambito della riqualificazione paesaggistico-ambientale, interventi di completamento del tessuto urbano, mediante utilizzo delle aree libere, ad edificabilità residua mediante l'applicazione degli indici di Piano. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza; - servizi ad integrazione di quelli previsti nelle zone F; - locali per associazioni politiche, sindacati, culturali, assistenziali e religiose; - locali per ristorazione, bar, spettacolo, banche; - commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore ai 250 mq. (incrementabili dei locali a deposito); - attività artigianali con esclusione di lavorazioni nocive, inquinabili e comunque non compatibili con la residenza, per una superficie non superiore all'esistente. Il Piano Particolareggiato attuativo dovrà indicare, indipendentemente dalle compatibilità volumetriche e di distanze, gli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento per un massimo di un piano, per immobili confinanti con fabbricati più alti, al fine di realizzare il riordino delle cortine; per gli adeguamenti igienico-funzionali è possibile la riconversione delle attuali superfici e volumi esistenti, incrementate fino a 50 mc. per alloggio. (cfr. all. 3)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,60 mq/mq



Altezza massima ammessa:	10,00 mt
--------------------------	----------

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità abitativa (ex sub 4 – attuale sub 9 e sub 10) si sviluppa tra il PIANO TERRA, dove si trova un "Garage" ad uso "Ufficio/Laboratorio/Deposito" ed un "Ripostiglio", mentre al PIANO PRIMO si trova l'intero appartamento. Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Montesarchio (Bn) risulta che l'immobile, entro il quale si trova l'unità abitativa oggetto di stima, è stato edificato grazie alle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n.1400 del 1978 (Costruzione EDIFICIO ex Novo)
- Concessione Edilizia n.2408 del 1983 (Costruzione MANSARDA)
- Variante in Corso d'opera n. 3273 del 1988 (AMPLIAMENTO)

Dal confronto dei "grafici di progetto" e lo "stato di fatto" al momento dei sopralluoghi emergono alcune difformità evidenziate nei grafici in allegato ed elencate qui di seguito:

**PIANO TERRA**

1) Realizzazione, sulla corte comune (Sub 1), di fronte l'ingresso del "Ripostiglio" lato OVEST, di un piccolo manufatto in legno ad uso deposito con Superficie pari a circa 8 mq e Volume di circa 20 mc.;

2) Arretramento di un muro di compagno nei pressi dell'ingresso alla scala (Sub 4), lato Nord, con diminuzione della Superficie Utile (circa 5 mq) del Volume abitabile di circa 14,75 mc e conseguente aumento della Superficie Non Residenziale di circa 5 mq.;

**PIANO PRIMO**

3) Diversa distribuzione degli spazi interni;

4) Aumento della Superficie destinata al terrazzo (circa 7,43 mq di SNR - Lato Nord) di collegamento ai due corpi scala (sub 2 e sub 4)

5) Diminuzione della Superficie Utile (circa 2,25 mq) e del Volume abitativo (circa 6,63 mc) ricadenti sul terrazzo (Lato Nord) di collegamento ai due corpi scala (sub 2 e sub 4)

6) Chiusura del corpo scala (sub 4) senza aumento di volumetria e/o superficie (in quanto calcolata precedentemente con il rilascio della Variante in Corso d'opera n. 3273 del 1988;

7) Aumento della Superficie Utile (circa 4,83 mq), del Volume abitativo (circa 14,24 mc) Lato EST;

8) Aumento della Superficie del balcone (circa 1,52 mq di SNR) sul Lato EST;

9) Aumento della Superficie Utile (circa 2,28 mq), del Volume abitativo (circa 6,72 mc) Lato SUD;

10) Aumento della Superficie del balcone (circa 0,70 mq di SNR) sul Lato SUD;

11) Aumento della Superficie Utile (8,06 mq), del Volume abitativo (circa 23,77 mc) Lato OVEST;

12) Realizzazione di un terrazzo di circa 17,81 mq di SNR in sostituzione di una parte della zona destinata a cucina (con diminuzione di Superficie Utile di circa 5,44 mq e di Volume pari a circa 16,04 mc) ricadenti sul Lato OVEST;

Riassumendo, sull'immobile esaminato risultano realizzate, in difformità all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune (Variante in Corso d'opera n. 3273 del 1988), le seguenti superfici e volumi (ad esclusione del punto 1):

<b>Superficie Utile Abitabile = + 2,48 mq</b>
---

(- 5 mq - 2,25 mq + 4,83 mq + 2,28 mq + 8,06 mq - 5,44 mq = + 2,48 mq)

<b>Superficie Non Residenziale = + 27,46 mq</b>
---

(+ 7,43 mq + 1,52 mq + 0,70 mq + 17,81 mq = + 27,46 mq)

<b>Volume = + 7,31 mc</b>
---------------------------

(- 14,75 mq - 6,63 mq + 14,24 mq + 6,72 mq + 23,77 mq - 16,04 mq = + 7,31 mc)

Descrizione delle opere da sanare:

Dopo un colloquio con i responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montesarchio (Bn) risulta che:



- ✓ La difformità riscontrata al punto 1 è sanabile tramite la demolizione del manufatto ed il ri-pristino dello stato dei luoghi con una spesa presunta pari ad € 1.000,00;
- ✓ La difformità riscontrata al punto 3 risulta sanabile e, trattandosi di interventi descritti negli artt. 22 e 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., prevede l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 37. (Min. 516,00 - Max 5.164,00, ma in casi analoghi si applica sempre la sanzione minima pari ad € 516,00)
- ✓ Le difformità riscontrate ai punti 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12, da un punto di vista:

<b>Strutturale (GENIO CIVILE)</b>
-----------------------------------

I grafici depositati presso il Genio Civile di Benevento risultano rispondenti allo stato di fatto quindi non necessitano di sanatoria;

<b>Urbanistico/Edilizia (Comune di MONTESARCHIO)</b>
--

Premesso che:

- L'immobile ricade in Zona BR - Ristrutturazione - Conservazione del tessuto edilizio e viario esistente - del vigente P.R.G.

Considerato che:

- l'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Montesarchio (Variante in Corso d'opera n. 3273 del 18.08.1988) prevedeva la realizzazione di una cubatura finale pari a 2382 mc, in gran lunga inferiore a quella che all'epoca era possibile realizzare [(pari a 1310 mq x 3 mc/mq (if) = 3930 mc realizzabili, mentre oggi le Norme di Attuazione del P.R.G. (pag. 32 lettera b) stabiliscono che per "gli immobili e le aree non ricomprese nel Piano di Recupero, ma comunque disciplinati dal Programma di Fabbricazione (nostro caso) potranno essere eseguiti gli interventi edilizi consentiti dal Programma di Fabbricazione per le parti non in contrasto con il presente Piano Regolatore Generale, con le limitazioni del Piano Paesistico"]

Ora, sull'area oggetto dell'intervento insiste un Vincolo Paesaggistico (dal 1985) che di fatto impedisce, per alcuni abusi riscontrati, la sanabilità (cfr. Punto di vista Paesaggistico) Bisogna comunque segnalare che i casi di "interventi edilizi assentiti dai Comuni con il solo titolo edilizio, omettendo di chiedere l'autorizzazione paesaggistica, in situazioni in cui non esisteva alcuna incertezza oggettiva circa la sussistenza del vincolo paesaggistico" è diffuso in diverse regioni italiane tanto che il MIBAC ha emanato in data 16/12/2015 n.30815 una nota con oggetto: "Autorizzazione paesaggistica in sanatoria" con la quale si prende atto della problematica, ovvero "se possa configurarsi una residua area di applicabilità dell'istituto dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, in deroga al divieto sancito dall'art. 146, comma 4, del codice di settore, in relazione ad alcune fattispecie particolari segnalate dagli uffici dipendenti, verificatesi nel territorio di alcune regioni (Calabria, Umbria, Puglia, Campania, Emilia Romagna)"

Quindi, in attesa di risvolti normativi, ad oggi, alla luce delle considerazioni sopra esposte, i punti 7-9-11 **non risultano sanabili** mentre i punti 2-4-5-6-8-10-12, per le proprie caratteristiche costruttive, trattandosi di difformità descritte nell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., **potrebbero essere sanati** tramite la presentazione dei "grafici aggiornati dello stato di fatto e ricalcolo sia plano-volumetrico che degli oneri". (cfr. Punto di vista Paesaggistico)

Note: Punto di vista:

<b>Paesaggistico (SOPRINTENDENZA)</b>
---------------------------------------

Punti 2-4-5-6-8-10-12 e "Blocco C" (cfr. Grafici in allegato)

Premesso che:

- L'intero territorio del Comune di Montesarchio, con D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. n.98 del 26/04/85, è stato riconosciuto "di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 4 della L.1497 del 1939 e, di conseguenza, soggiace al regime generale di tutela paesistica disciplinato dal "Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del pae-



saggio), nonché alle norme di dettaglio contenute nel Piano Paesaggistico approvato con D.M. del 30/09/1996 pubblicato sulla G.U. 251 del 25/10/1996.

Considerato che:

- l'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Montesarchio per l'immobile in questione riguarda la Variante in Corso d'opera n. 3273 del 18.08.1988, che è successiva all'entrata in vigore del Vincolo Paesaggistico (D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. n.98 del 26/04/85);
- Dallo studio della documentazione allegata agli atti e quella reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Montesarchio risulta che, in riferimento alla Variante in Corso d'opera n. 3273 del 18.08.1988, non sia stato acquisito il parere preventivo della Soprintendenza;
- Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs 42/2004, ha introdotto all'art.146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico.
- Bisogna comunque segnalare che i casi di **"interventi edilizi assentiti dai Comuni con il solo titolo edilizio, omettendo di chiedere l'autorizzazione paesaggistica, in situazioni in cui non esisteva alcuna incertezza oggettiva circa la sussistenza del vincolo paesaggistico"** è diffuso in diverse regioni italiane tanto che il MIBAC ha emanato in data 16/12/2015 n.30815 una nota con oggetto: **"Autorizzazione paesaggistica in sanatoria"** con la quale si prende atto della problematica, ovvero **"se possa configurarsi una residua area di applicabilità dell'istituto dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, in deroga al divieto sancito dall'art. 146, comma 4, del codice di settore, in relazione ad alcune fattispecie particolari segnalate dagli uffici dipendenti, verificatesi nel territorio di alcune regioni (Calabria, Umbria, Puglia, Campania, Emilia Romagna)"** ... omissis ... **"La giurisprudenza, dopo complessa elaborazione, si è attestata nella conclusione – oggi sostanzialmente consolidata – per cui l'applicabilità di tale divieto di sanatoria ex post decorrerebbe a partire dall'entrata in vigore del primo decreto correttivo, nel 2006 (Cons.Stato, sez. VI, 21 maggio 2009, n. 3140, che hanno superato l'iniziale impostazione di Cons. Stato, sez. II, par. 25 settembre 2007, n. 1557/2007), infine conclude affermando: "La delicatezza del tema e la sua oggettiva difficoltà di soluzione non consentono, come anticipato, allo scrivente Ufficio di fornire qui ed ora risposte conclusive, ma suggeriscono la possibilità, che verrà prontamente sottoposta all'attenzione dell'On.le Sig. Ministro, di proporre uno specifico quesito al Consiglio di Stato."** [cfr.Parere n.30815 del 16/12/2015 - UFFICIO LEGISLATIVO del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo].
- Inoltre la Consulta con sentenza n. 56/2016 ha giudicato incostituzionale una parte dell'art. 181 del D. Lgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali) relativa alle opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa.

Comunque, in linea generale, pur trovandosi di fronte un quadro normativo in continua evoluzione, ad oggi, per le opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, dovranno essere irrogate le sanzioni amministrative previste dall'art.167 del summenzionato decreto legislativo.

In generale (art. 167, comma 1) è stabilito l'obbligo della rimessione in pristino per "opere" eseguite in assenza/difformità da autorizzazione paesaggistica.

E' previsto (art. 167, comma 4) che possa essere accertata la compatibilità paesaggistica esclusivamente nei seguenti casi:

- per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Quindi se gli interventi non hanno determinato, con riferimento al profilo edilizio-urbanistico, "creazione di superfici utili o volumi" allora la possibilità di accertarne la compatibilità paesaggistica non è in discussione.

Il nostro caso però riguarda un intervento definibile **"misto"**, cioè che presenta sia caratteristiche di sanabilità (Realizzazione di un Portico – sub 1, BCNC ai sub 2, 4, 6, 7 e 8 – Realizzazione di Ter-



razzi e Balconi – Indicato nei grafici in allegato come “Blocco C” - cfr Circolare MIBAC n. 33 del 26.06.2009 prot. 6074) sia caratteristiche che allo stato attuale non ne permettono la sanabilità (“Blocco D” - Piccolo aumento della Volumetria e delle Superfici Utili). N.B. Anche se la Circolare MIBAC n. 33 del 26.06.2009 prot. 6074 dà la possibilità di sanare i volumi tecnici, di fatto il Corpo Scala non potrebbe essere sanato in quanto il Regolamento Edilizio del Comune di Montesarchio non lo descrive come “Vano Tecnico”;

La procedura per l'accertamento (cfr. art. 167, comma 5) prevede che, a fronte di una specifica istanza del richiedente, o d'ufficio a seguito di segnalazione, l'autorità competente (la stessa titolare della competenza al rilascio di autorizzazione paesaggistica) si determini entro 180 giorni acquisendo:

- il parere della Commissione Paesaggio;
- il parere vincolante della Soprintendenza;
- La procedura può concludersi con un accertamento favorevole e, nel caso, si applica una sanzione pari al maggiore importo tra danno arrecato e profitto conseguito (perizia di stima a cura dell'Ente titolare della funzione paesaggistica)
- Nel caso di accertamento negativo si applica la rimessione in pristino prevista dall'art. 167 comma 1.

Quindi, alla luce delle considerazioni sopra esposte, a parere dello scrivente, oggi potrebbe essere richiesta la sanatoria con la **“procedura dell'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica”** (cfr. art. 167, comma 5) solo per il Portico, i Terrazzi ed i Balconi (cioè i punti 2-4-5-8-10-12 e “Blocco C”) mentre si dovrebbe procedere all'abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi (punti 6-7-9-11 e “Blocco D”) che hanno portato l'aumento di Volumetria al Piano Terra (Garage e Ripostiglio) ed al Piano Primo (Cucina) e Vano Scala;

#### SANZIONI

“Procedura dell'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica” (punti 2-4-5-8-10-12 e “Blocco C”) Dovendo quantificare le eventuali sanzioni applicabili al nostro caso si precisa: La sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere quantificata, mediante perizia di stima, in base al maggiore importo tra il danno ambientale arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. Considerato che la Regione Campania ha subdelegato ai Comuni, con propria legge nr. 65/1981, anche l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative per le opere abusive, ne scaturisce che la perizia di valutazione del danno ed il calcolo del profitto conseguito, di cui al punto 1 dell'art.167 del D.Lgs. 42/2004, devono essere effettuati dai Comuni subdelegati.

I casi che si possono presentare possono essere così riassunti:

- a) considerare le opere incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;
- b) ritenere le opere tollerate dall'ambiente, in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione) questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà rilasciato parere favorevole, disponendo l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso della indennità risarcitoria di cui all'articolo.164 d.lgs.n.490 (ex articolo 15 della legge 1497/39) nella misura del maggior importo tra danno ambientale arrecato e profitto conseguito;
- c) valutare le opere compatibili con la tutela del vincolo e rilasciare parere favorevole poiché non hanno determinato alcun danno ambientale. La sanzione di cui all'articolo.164 d.lgs.n.490 (ex articolo 15 della legge 1497/39) sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.

Conseguentemente:

- Nel caso di cui al punto a) si dovrà procedere alla demolizione.
- Nel caso di cui al punto b) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà determinata dal maggior importo fra danno ambientale arrecato e profitto conseguito.
- Nel caso di cui al punto c) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà equivalente solo al profitto conseguito.



### CALCOLO DANNO AMBIENTALE

Relativamente al danno ambientale non esiste in dottrina un approfondimento specifico diretto a individuare criteri obiettivi, razionali e coerenti ai fini della sua definizione e quantificazione.

Il danno ambientale è, fondamentalmente, caratterizzato dalla rilevanza socio-economica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria.

Il danno ambientale, quindi, consiste nell'alterazione, nel deterioramento o nella distruzione, parziale o totale, dell'ambiente, cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo legge.

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa.

- La sanzione pecuniaria per il danno ambientale può essere assimilata al costo necessario per la demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi.

- Mentre in merito all'accertamento della presenza o meno del danno ambientale, secondo il parere del Consiglio di Stato, Comm. Spec. 09/05/1977 n.5, la mancanza del danno si ha certamente quando, sia pure in base ad un giudizio a posteriori, si verifichi che se fosse stata richiesta preventivamente l'autorizzazione della Soprintendenza questa l'avrebbe concessa ugualmente approvando il progetto nella sua interezza senza modifiche.

Nel caso specifico ritengo opportuno valutare gli interventi previsti con la Variante in Corso d'opera n. 3273 del 18.08.1988 come interventi che sarebbero stati ragionevolmente approvati e quindi compatibili con la tutela del vincolo dalla competente Soprintendenza pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte si determina in € 0,00 il calcolo del danno ambientale.

### CALCOLO PROFITTO CONSEGUITO MEDIANTE TRASGRESSIONE

Per quanto riguarda la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero per i Beni Culturali 26.09.1997 il quale, ha stabilito all'art.2 **che "in via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia"**, che dai calcoli eseguiti risulta pari a circa **€ 16.326,53 (EuroSedicimilatrecentoventisei/53)** (N.B. I calcoli sono stati eseguiti secondo ULTIMO DECRETO, relativo al costo di intervento per la ricostruzione degli edifici privati danneggiati dal sisma del 23.11.1980 e seguenti, è quello riferito all'anno 2011).

Quindi, dai calcoli eseguiti, la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, quantificata, in base al maggiore importo tra il danno ambientale arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione è pari ad **€ 16.326,53 (EuroSedicimilatrecentoventisei/53)**

Ma l'intervento da sanare è composto sia da opere al servizio esclusivo dell'immobile oggetto di stima (ex sub 4 attuale sub 9 e sub 10) sia da un "portico" che risulta BCNC (Bene Comune Non Censibile) ai sub 2, 4, 6, 7 e 8 pertanto la spesa (PROFITTO CONSEGUITO) riferita alla "sanatoria paesaggistica" del solo portico deve essere divisa in parti uguali tra i sub 2, 4, 6, 7 e 8. (N.B. i sub 4 e 7 sono stati soppressi e sostituiti dai sub 9, 10 e 11)

Considerato che dai calcoli eseguiti la spesa (PROFITTO CONSEGUITO) per la sanatoria riferita al solo Portico - sub 1 - è pari ad € 10.727,16 la quota spettante alla sola p.lla sub 4 (attuale sub 9 e sub 10 - bene oggetto di stima) è pari a: € 10.727,16 : 6 = € 1.787,86.

Quindi, concludendo dai calcoli eseguiti gli oneri necessari per la sanatoria paesaggistica a carico della p.lla sub 4 (attualmente sub 9 e sub 10) sono pari a:

€ 3.575,72 (n.2 quote per i sub 9 e sub 10) + € 5.599,37 (quota esclusiva dei terrazzi e balconi dell'unità abitativa ora sub 10) = **€ 9.175,09 (EuroNovemilacentosettantacinque/09)**

### CALCOLO OBLAZIONE (punti 2-4-5-8-10-12)

Le difformità riscontrate al risultano sanabili e, trattandosi di interventi descritti nell'art. 34,



comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., prevede l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 34 comma 2 (Min. 516,00 - Max 5.164,00, ma in casi analoghi il Comune di Montesarchio applica la sanzione minima pari ad € 516,00)

Il Calcolo dell'Oblazione è pari a :

COSTO DI COSTRUZIONE (Terrazzi e Balconi) 27,46 mq x 60% (SNR) = 16,47 mq. 2 x 16,47 mq x € 15,34 = € 505,29

#### **CALCOLO SPESE per DEMOLIZIONE e RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI(punti 6-7-9-11-Blocco D)**

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, allo stato, considerati i vincoli che ricadono in zona (Zona BR - Ristrutturazione – Conservazione del tessuto edilizio e viario esistente - del P.R.G. e “Vincolo Paesaggistico”), le dimensioni (Volume e superficie) e la funzione (Superfici Utili e Superfici Non residenziali), non è possibile sanare le irregolarità riscontrate ai punti 6-7-9-11 a causa del vincolo paesaggistico insistente sulla zona oggetto di studio. Cioè l'eventuale domanda di sanatoria, seppur accolta dal Comune dal punto di vista Urbanistico, avrebbe parere negativo dalla competente “Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storico-artistici ed etnoantropologici per le province di Caserta e Benevento” che non permette di sanare tali abusi nelle zone vincolate per la violazione delle disposizioni contenute nell'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Pertanto, in questo caso, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (Ordine di remissione in pristino) con intervento di abbattimento e ripristino dello stato dei luoghi (punti 6-7-9-11) con una presunta spesa finale pari a circa **€ 18.000,00 (EuroDiciottomila/00)**.

Riepilogando la presunta spesa finale per regolarizzare le difformità riscontrate (sia SANATORIA che DEMOLIZIONE E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI) ed elencate nei punti da 1 ad 12 è pari ad € 29.835,36 (Sanzioni + Costo Lavori)

A tali spese vanno aggiunte le spese tecniche che a parere dello scrivente ammontano a circa € 4.500,00.

#### **ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE E RIPARAZIONE DELL'IMMOBILE.**

- ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO = € 1.000,00
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' IMPIANTO TERMICO = € 500,00
- DICHIARAZIONE MANUTENZIONE IMPIANTO TERMICO = € 100,00
- DICHIARAZIONE MANUTENZIONE ACS (Acqua Calda Sanitaria) = € 100,00
- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA/PAESAGGISTICA = € 29.835,36
- RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' = € 350,00
- SPESE TECNICHE = € 4.500,00 TOTALE SPESE = € 36.385,36 (circa)

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.lla: 867, sub 4 (attualmente p.lla 867, sub 9 e sub 10);**

DESCRIZIONE DELL'UNICO LOTTO per la vendita DISTINTO IN CATASTO (Dopo l'aggiornamento)

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 9; Categoria: C/6; Consistenza: 2; Sup. Cat.: 48; Rendita: Euro 7,33; (Garage e Ripostiglio)
- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 10; Categoria: A/7; Consistenza: 10; Sup. Cat.: 294; Rendita: Euro 1.239,50; (Abitazione e corpo scala ad uso esclusivo)

BENE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO IN CATASTO

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 4; Categoria: A/7; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: Euro 1.301,47; Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 04/08/1993 n. 3367.2/1993 in atti dal 206/08/1993. [all. n.4]

L'unità abitativa oggetto di stima (facente parte di un immobile composto da altre unità abitative NON oggetto di stima) si trova nel comune di Montesarchio (Bn) alla Via Enea n.25 (una traversa di Via San Martino), in una zona centrale (Zona BR - Ristrutturazione - conservazione del tessuto edilizio e viario esistente - del vigente P.R.G.)

L'unità abitativa (ex sub 4 attuale sub 9 e sub 10) si sviluppa tra il PIANO TERRA, dove si trova un “Garage”



ad uso "Ufficio/Laboratorio/Deposito" ed un "Ripostiglio", mentre al PIANO PRIMO si trova l'intero appartamento.

Al PIANO TERRA, il Garage ad uso Ufficio/laboratorio ed il ripostiglio confinano:

- A NORD con il corpo scale al servizio dell'unità abitativa posta al PRIMO PIANO (oggetto di stima). Il corpo scale (ad uso esclusivo) a sua volta confina a Nord con il sub 1 (Corte comune ai sub 2, 4, 6, 7 e 8).
- A SUD in parte con la p.IIa sub 7 (NON oggetto di stima) ed in parte con il sub 1 (Corte comune ai sub 2, 4, 6, 7 e 8).
- Ad EST con il sub 6 (Negozio - NON oggetto di stima)
- Ad OVEST con il sub 1 (Corte comune ai sub 2, 4, 6, 7 e 8).

Al PIANO PRIMO, dove si sviluppa la vera e propria abitazione confina:

- A NORD, SUD, EST ed OVEST con affaccio sul sub 1 - Corte comune ai sub 2, 4, 6, 7 e 8.

Si precisa che a NORD-EST confina con una scala (sub 2) che conduce all'unità abitativa (sub 8 - in corso di costruzione) posta al SECONDO PIANO.

Internamente il bene oggetto di stima è così composto (Superficie netta calpestabile): [all. n.3, n.4 e n.8]

#### PIANO TERRA

- Garage (ora adibito a Laboratorio/Ufficio/Deposito) di circa 34,4 mq.
- Ripostiglio di circa 3,8 mq.

#### PIANO PRIMO

- Corpo Scale di circa 18,7 mq.
- Terrazzo 1 di circa 19,3 mq.
- Ingresso/Disimpegno1/Corridoio di circa 13,9 mq.
- Cucina/Pranzo di circa 42,8 mq.
- Ripostiglio di circa 3,2 mq.
- Terrazzo 2 di circa 20 mq.
- Soggiorno di circa 52,8 mq.
- Balcone 1 di circa 24 mq.
- Disimpegno2/Corridoio di circa 12 mq.
- Letto 1 di circa 23,2 mq.
- Bagno 1 di circa 14,65 mq.
- Letto 2 di circa 16,9 mq.
- Balcone 2 di circa 24,35 mq.
- Piccolo disimpegno di 2,2 mq
- Letto 3 di circa 17,65 mq.
- Balcone 3 di circa 9 mq.
- Bagno 2 di circa 5,8 mq.
- Lavanderia di circa 7,8 mq.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**500/1000** di omissis - **Proprietà (CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI)**

Cod. Fiscale: omissis;

Residenza: omissis;

Stato Civile: coniugata;

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni .

Ulteriori informazioni sul debitore:

Dallo studio di tutta la documentazione allegata agli atti e quella reperita nel corso delle indagini il bene oggetto di stima appartenente all'UNICO LOTTO PER LA VENDITA composto DISTINTO IN CATASTO (dopo l'aggiornamento)

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIa 867; sub 9; Categoria: C/6; Consistenza: 2; Sup. Cat.: 48; Rendita: Euro 7,33; (Garage e Ripostiglio)
  - Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIa 867; sub 10; Categoria: A/7; Consistenza: 10; Sup. Cat.: 294; Rendita: Euro 1.239,50; (Abitazione e corpo scala)
- BENE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO IN CATASTO ☐ Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIa 867; sub 4; Categoria: A/7; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: Euro 1.301,47; Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 04/08/1993 n. 3367.2/1993 in atti dal



206/08/1993. [all. n.4]

risulta intestato, in regime patrimoniale di comunione dei beni, agli esecutati:

- omissis, C.F. omissis;

- omissis, C.F. omissis;

Eventuali comproprietari: Nessuno

## 2. Quota e tipologia del diritto

**500/1000** di omissis - **Proprietà (CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI)**

Cod. Fiscale: omissis;

Residenza: omissis;

Stato Civile: Coniugato;

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni;

Ulteriori informazioni sul debitore:

Dallo studio di tutta la documentazione allegata agli atti e quella reperita nel corso delle indagini il bene oggetto di stima appartenente all'UNICO LOTTO PER LA VENDITA composto:

### ATTUALMENTE DISTINTO IN CATASTO(dopo l'aggiornamento)

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIa 867; sub 9; Categoria: C/6; Consistenza: 2; Sup. Cat.: 48; Rendita: Euro 7,33; (Garage e Ripostiglio)
- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIa 867; sub 10; Categoria: A/7; Consistenza: 10; Sup. Cat.: 294; Rendita: Euro 1.239,50; (Abitazione e corpo scala)

### BENE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO IN CATASTO

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIa 867; sub 4; Categoria: A/7; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: Euro 1.301,47; Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 04/08/1993 n. 3367.2/1993 in atti dal 206/08/1993. [all. n.4]

risulta intestato, in regime patrimoniale di comunione dei beni, agli esecutati:

- omissis, C.F. omissis;

- omissis, C.F. omissis;

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **366,15**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Tra il 1978 ed il 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza interna di circa: 2.95 mt (Abitazione Piano Primo) e 3,50 mt (Garage al Piano Terra)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (Piano Terra - Piano Primo - Piano 2° o Mansarda) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'accesso ai locali posti al PIANO TERRA avviene dalla "Corte Comune" (p.IIa 867, sub 1 - CORTE COMUNE ai sub 2, 4, 6, 7 e 8).

Quest'ultima è chiusa perimetralmente con un muro di recinzione che sul fronte strada (Via Enea) si presenta in c.a. a "faccia vista" che in alcuni punti è sormontato anche da una inferriata di recinzione.

La corte comune (Sub 1), risulta in gran parte (circa il 90%) pavimentata con lastre di pietra di forma irregolare disposte ad "opus incertum" (Verso il confine SUD-EST, una piccola zona della corte comune - circa 50 mq. - risulta pavimentata in "battuto di cemento") ed è dotata di 2 accessi pedonali e 2 accessi carrabili, tutti prospicienti Via Enea, chiusi da cancelli in ferro che presentano in alcuni punti segni di lieve ossidazione.

L'accesso principale al Garage (ora adibito a Laboratorio/Ufficio/Deposito) avviene sul prospetto Ovest dell'immobile. L'ingresso è caratterizzato da un ampio infisso in pvc (di colore bianco) con vetrocamera e di saracinesca metallica. Il locale, di dimensioni pari a 6,20 mt x 5,55 mt con h = 3,35 mt, è dotato anche di accesso al "vano scala" distinto in catasto al sub 4 (bene oggetto di stima), ha una pavimentazione formato 10x20 cm. (che si trova in buone condizioni) ed è privo di impianto di riscaldamento.



L'unico accesso al "Ripostiglio" avviene sempre dalla "Corte Comune" (p.la 867, sub 1 - CORTE COMUNE ai sub 2, 4, 6, 7 e 8) ed è posizionato sul prospetto Sud (adiacente al laboratorio). Il locale, di dimensioni pari a 2,06 mt x 1,86 mt con h = 3,35 mt, è dotato di pavimentazione (che si trova in buone condizioni), di allaccio per l'acqua, di una piccola finestra (con inferriata) che affaccia sul prospetto Ovest, e di due finestre interne che affacciano nei bagni del locale commerciale confinante (Non oggetto di stima). Qui è stata riscontrata la difformità che ha comportato atti di AGGIORNAMENTO CATASTALE (FRAZIONAMENTO).

La difformità ha riguardato una piccola porzione del locale "Ripostiglio" (circa 2,8 mq) che è stata "staccata" per realizzare i "servizi igienici" al servizio esclusivo dell'attività di ristorazione che si svolge sulla p.la 867 sub. 7 (NON OGGETTO DI STIMA).

Nell'atrio coperto sito al piano terra, interamente pavimentato, facente parte del sub.1 - Corte comune ai sub 2, 4, 6, 7 e 8 – si trovano due porte che aprono sui rispettivi "corpi scala" che conducono agli appartamenti dislocati ai piani superiori.

Da una porta si accede al "corpo scala" indicato in catasto al sub 2 (Bene Comune Non Censibile ai sub 4 e sub 8) e conduce:

- Al PRIMO PIANO: al Terrazzo (sub 4) adiacente il corpo scala indicato al sub 4;
- Al SECONDO PIANO (Mansarda): all'unità abitativa in corso di costruzione (Sub 8 – bene NON oggetto di stima).

Il "corpo scala" si presenta allo stato grezzo e privo delle rifiniture.

Dalla seconda porta si accede al "corpo scala" - ad uso esclusivo - indicato in catasto al sub 4 che conduce all'unità abitativa sita al Primo Piano - bene oggetto di stima.

La porta al piano terra che apre su vano scala (sub 4) è in "legno", dotata di "serrature di sicurezza" e si presenta con qualche "graffio" all'altezza della serratura.

Il corpo scala presenta buone rifiniture in marmo (granito nero) e corrimano in legno. Superate le due rampe che conducono ci troviamo su un pianerottolo, al Primo Piano, dove prospettano n.2 porte d'ingresso all'unità abitativa ed un accesso ad un terrazzo (Il terrazzo è accessibile anche dal locale "Lavanderia" e dal corpo scala indicato in catasto al Sub 2 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub 4 ed 8). N.B. Dalle indagini eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Benevento non sono state trovate servitù gravanti su bene oggetto di stima (ex sub 4 attuale sub 9 e sub 10 – cfr. all. n.4)

L'ingresso principale all'unità abitativa risulta essere quello che troviamo frontalmente quando si giunge su pianerottolo del Primo Piano. Superata la porta d'ingresso in "legno" (NON blindata) ci troviamo in un Disimpegno/Corridoio che a sua volta può condurre sia in un secondo Disimpegno/Corridoio (sul quale affacciano le diverse stanze della "zona notte"), sia nella "zona giorno" dell'appartamento.

Il secondo ingresso all'unità abitativa risulta essere quello che troviamo nel locale Cucina/Pranzo.

Internamente il bene oggetto di stima è così composto (Superficie netta calpestabile): [all. n.3, n.4 e n.8] Tutte le rifiniture ed i rivestimenti interni sono di buona fattura e risalgono ai primi anni 90 circa. Gli infissi sono in "legno" a "vetro-camera" e nel complesso si presentano con lievi segni di scolorimento (a causa dell'esposizione ai raggi solari) ed occorrerebbe eseguirne una normale manutenzione per ripristinarli. [cfr. all. n.8]

Nel locale Cucina/Pranzo si segnala la presenza di un camino a legna e del secondo ingresso all'unità abitativa.

La cucina è alimentata a "gas metano" e la produzione dell'acqua calda avviene tramite una piccola caldaia posizionata nel locale Lavanderia (Modello JUNKERS – Priva di Libretto e di Manutenzione periodica obbligatoria). [cfr. all. n.8]

L'impianto termico, con terminali di riscaldamento a radiatori (alcuni in ghisa altri in alluminio), è funzionante ed è azionato dall'accensione della caldaia a gas metano posizionata nel locale Lavanderia (anche questa di Modello JUNKERS-BOSCH, dotata di Libretto di Impianti ma priva della Manutenzione periodica obbligatoria)

L'impianto elettrico, è funzionante e risale ai primi anni 90, ma è privo della relativa certificazione/collaudato ed il quadro elettrico generale si presenta in precarie condizioni manutentive.

Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni con intonaco (grezzo-non rifinito) su tutte le facciate/prospetti, privo di tinteggiatura.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**



Cancello	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>- Note: Cancello in ferro che presenta in alcuni punti segni di lieve ossidazione</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b></p> <p>- Note: Gli infissi sono in "legno" a "vetro-camera" e nel complesso si presentano con lievi segni di scolorimento (a causa dell'esposizione ai raggi solari) ed occorrerebbe eseguirne una normale manutenzione per ripristinarli</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>Lastre di Pietra</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: La corte comune (Sub 1), risulta in gran parte (circa il 90%) pavimentata con lastre di pietra di forma irregolare disposte ad "opus incertum" (Verso il confine SUD-EST, una piccola zona della corte comune - circa 50 mq. - risulta pavimentata in "battuto di cemento")</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: PORTONE AL PIANO TERRA: Si presenta con qualche "graffio" all'altezza della serratura. Occorre una piccola manutenzione</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>Generali</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Tutte le rifiniture ed i rivestimenti interni sono di buona fattura e risalgono ai primi anni 90 circa.</p>
Scale	<p>posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>Marmo (Granito Nero)</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>- Note: Il corpo scala presenta buone rifiniture in marmo (granito nero) e corrimano in legno.</p>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: L'impianto elettrico, è funzionante e risale ai primi anni 90, ma è privo della relativa certificazione/collaudato ed il quadro elettrico generale si presenta in precarie condizioni manutentive. In merito al costo necessario per l'adeguamento/regolarizzazione "dell'impianto elettrico" con relativa certificazione, si stima una spesa finale pari a circa € 1.000,00 (EuroMille/00).</p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b></p> <p>- Note: L'impianto termico, con terminali di riscaldamento a radiatori (alcuni in ghisa altri in alluminio), è funzionante ed è azionato dall'accensione della caldaia a gas metano posizionata nel locale Lavanderia (anche questa di Modello JUNKERS-BOSCH, dotata di Libretto di Impianti ma priva della Manutenzione periodica obbligatoria) Dallo studio della documentazione reperita nel corso dei sopralluoghi risulta che l'impianto Termico è privo sia di "certificato di conformità" che di "dichiarazione di manutenzione". Per la regolarizzazione della certificazione (Dichiarazione di manutenzione da inviare alla provincia di Benevento ai sensi del D.Lgs 192/2005 e ss.mm. ed ii.) si stima una spesa finale pari a circa € 100,00 (€ 16,00 per Dichiarazione su Impianto di potenza termica inferiore a 35 KW + € 84,00 per Costo dell'ispezione) mentre per la regolarizzazione del "certificato di conformità" si prevede una spesa pari ad €</p>



500,00 (salvo imprevisti).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'unità abitativa (ex sub 4, attuale sub 9 e sub 10) si sviluppa tra il PIANO TERRA, dove si trova un "Garage" ad uso "Ufficio/Laboratorio/Deposito" ed un "Ripostiglio", mentre al PIANO PRIMO si trova l'intero appartamento.

Internamente il bene oggetto di stima è così composto (Superficie netta calpestabile): [all. n.3, n.4 e n.8]

**PIANO TERRA**

- Garage (ora adibito a Laboratorio/Ufficio/Deposito) di circa 34,4 mq.
- Ripostiglio di circa 3,8 mq.

**PIANO PRIMO**

- Corpo Scale di circa 18,7 mq.
- Terrazzo 1 di circa 19,3 mq.
- Ingresso/Disimpegno1/Corridoio di circa 13,9 mq.
- Cucina/Pranzo di circa 42,8 mq.
- Ripostiglio di circa 3,2 mq.
- Terrazzo 2 di circa 20 mq.
- Soggiorno di circa 52,8 mq.
- Balcone 1 di circa 24 mq.
- Disimpegno2/Corridoio di circa 12 mq.
- Letto 1 di circa 23,2 mq.
- Bagno 1 di circa 14,65 mq.
- Letto 2 di circa 16,9 mq.
- Balcone 2 di circa 24,35 mq.
- Piccolo disimpegno di 2,2 mq
- Letto 3 di circa 17,65 mq.
- Balcone 3 di circa 9 mq.
- Bagno 2 di circa 5,8 mq.
- Lavanderia di circa 7,8 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 Residenza;
- 60% per il Garage/Deposito ed il Ripostiglio
- 35% per Balconi e Terrazze coperte (chiusi su tre lati);
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

Lo schema che seguente indica la parametrizzazione della superficie (sub 9 e sub 10), in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione:

Tipologia	Superficie netta (mq.)	Coeff. Dest. (%)	Superficie (mq) Commerciale/Parametrizzata
Residenza	231,3	100	231,3
Garage/Deposito (al Piano Terra)	38,2	60	22,92
Balconi e Terrazze (coperte)	53	35	18,55
Balconi e Terrazze (scoperte)	43,5	25	10,87

**TOTALE Superficie Commerciale = 283,64 mq.**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage (PIANO TERRA)	sup reale netta	34,40	0,60	20,64
Ripostiglio (PIANO TERRA)	sup reale netta	3,80	0,60	2,28
Corpo Scale (P.TERRA e P.PRIMO)	sup reale netta	18,70	1,00	18,70
Terrazzo 1 (P.PRIMO)	sup reale netta	19,30	0,25	4,83
Ingresso/Disimpegno1/Corridoio (P.PRIMO)	sup reale netta	13,90	1,00	13,90
Cucina/Pranzo (P.PRIMO)	sup reale netta	42,80	1,00	42,80
Ripostiglio (P.PRIMO)	sup reale netta	3,20	1,00	3,20
Terrazzo 2 (P.PRIMO)	sup reale netta	20,00	0,35	7,00
Soggiorno (P.PRIMO)	sup reale netta	52,80	1,00	52,80
Balcone 1 (P.PRIMO)	sup reale netta	24,00	0,35	8,40
Disimpegno 2/Corridoio (P.PRIMO)	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
Letto 1 (P.PRIMO)	sup reale netta	23,20	1,00	23,20
Bagno 1 (P.PRIMO)	sup reale netta	14,65	1,00	14,65
Letto 2 (P.PRIMO)	sup reale netta	16,90	1,00	16,90



Balcone 2 (P.PRIMO)	sup reale netta	24,35	0,25	6,09
Piccolo disimpegno/Antibagno (P.PRIMO)	sup reale netta	2,20	1,00	2,20
Letto 3 (P.PRIMO)	sup reale netta	17,35	1,00	17,35
Balcone 3 (P.PRIMO)	sup reale netta	9,00	0,35	3,15
Bagno 2 (P.PRIMO)	sup reale netta	5,80	1,00	5,80
Lavanderia (P.PRIMO)	sup reale netta	7,80	1,00	7,80
			<b>366,15</b>	<b>283,68</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: MONTESARCHIO

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 1200,00

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1450,00

**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.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad € 1.100,00/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Ufficio tecnico di Montesarchio;  
 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)  
 Provincia: BENEVENTO  
 Comune: MONTESARCHIO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Ville e Villini  
 Stato Conservativo: NORMALE  
 Valore Mercato (€/mq): Minimo €/mq 1200,00 - Massimo €/mq 1450,00.

## 8.3 Valutazione corpi:

### **Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.IIa: 867, sub 4 (attualmente p.IIa 867, sub 9 e sub 10); Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

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.

Quindi le indagini svolte hanno portato alla conoscenza del sottoscritto di un valore medio di mercato da applicare ai beni oggetto di stima pari ad € 1.100,00/mq.

### **UNICO LOTTO PER LA VENDITA**

#### **ATTUALMENTE (dopo l'aggiornamento catastale) DISTINTO IN CATASTO:**

- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIa 867; sub 9; Categoria: C/6; Consistenza: 2; Sup. Cat.: 48; Rendita: Euro 7,33; (Garage e Ripostiglio)
- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.IIa 867; sub 10; Categoria: A/7; Consistenza: 10; Sup. Cat.: 294; Rendita: Euro 1.239,50; (Abitazione e corpo scala)

#### **BENE PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATO IN CATASTO**



- Bene distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31; p.lla 867; sub 4; Categoria: A/7; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: Euro 1.301,47; Dati Derivanti da: COSTITUZIONE del 04/08/1993 n. 3367.2/1993 in atti dal 206/08/1993. [all. n.4]

L'unità abitativa oggetto di stima (facente parte di un immobile composto da altre unità abitative NON oggetto di stima) si trova nel comune di Montesarchio (Bn) alla Via Enea n.25 (una traversa di Via San Martino), in una zona centrale (Zona BR - Ristrutturazione - conservazione del tessuto edilizio e viario esistente - del vigente P.R.G.)

L'unità abitativa (ex sub 4, attuale sub 9 e sub 10) si sviluppa tra il PIANO TERRA, dove si trova un "Garage" ad uso "Ufficio/Laboratorio/Deposito" ed un "Ripostiglio", mentre al PIANO PRIMO si trova l'intero appartamento.

Internamente il bene oggetto di stima è così composto (Superficie netta calpestable): [all. n.3, n.4 e n.8]

#### PIANO TERRA

- Garage (ora adibito a Laboratorio/Ufficio/Deposito) di circa 34,4 mq.
- Ripostiglio di circa 3,8 mq.

#### PIANO PRIMO

- Corpo Scale di circa 18,7 mq.
- Terrazzo 1 di circa 19,3 mq.
- Ingresso/Disimpegno1/Corridoio di circa 13,9 mq.
- Cucina/Pranzo di circa 42,8 mq.
- Ripostiglio di circa 3,2 mq.
- Terrazzo 2 di circa 20 mq.
- Soggiorno di circa 52,8 mq.
- Balcone 1 di circa 24 mq.
- Disimpegno2/Corridoio di circa 12 mq.
- Letto 1 di circa 23,2 mq.
- Bagno 1 di circa 14,65 mq.
- Letto 2 di circa 16,9 mq.
- Balcone 2 di circa 24,35 mq.
- Piccolo disimpegno di 2,2 mq
- Letto 3 di circa 17,65 mq.
- Balcone 3 di circa 9 mq.
- Bagno 2 di circa 5,8 mq.
- Lavanderia di circa 7,8 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 Residenza;
- 60% per il Garage/Deposito ed il Ripostiglio
- 35% per Balconi e Terrazze coperte (chiuso su tre lati);
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

Lo schema che seguente indica la parametrizzazione della superficie (sub 9 e sub 10), in funzione delle tabelle relative ai coefficienti di destinazione:

Tipologia	Superficie netta (mq.)	Coeff. Dest. (%)	Superficie (mq.) Commerciale/Parametrizzata
Residenza	231,3	100	231,3
Garage/Deposito e Ripostiglio al Piano Terra	38,2	60	22,92
Balconi e Terrazze (coperte)	53	35	18,55
Balconi e Terrazze (scoperte)	43,5	25	10,87

**TOTALE Superficie Commerciale = 283,68 mq.**



Quindi il più probabile valore di mercato dell'UNICO LOTTO per la VENDITA, attualmente composto dai beni distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31 - p.lla 867 – sub 9 e sub 10 (ex sub. 4), è pari a:

mq. 283,68 x €/mq. 1.100,00 = € 312.050,75 (EuroTRECENTODODICIMILACINQUANTA/75)

Il più probabile valore di mercato sopra determinato si riferisce ad immobili le cui caratteristiche siano definibili "normali condizioni manutentive".

Applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame si determina il reale valore di mercato.

Quindi apportando una serie di valori "correttivi" si ha un deprezzamento (localizzazione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.), che in questo caso, a parere del sottoscritto è pari al 10% (complessivo di tutti i parametri) del valore di mercato.

Quindi:

€ 312.050,75 – 10% (deprezzamento) = € 280.845,67

Infine a tale prezzo bisogna sottrarre le spese che si devono affrontare per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, che si riportano nello schema che segue:

#### ELENCO SPESE DA AFFRONTARE PER LA REGOLARIZZAZIONE E RIPARAZIONE DELL'IMMOBILE

- ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO = € 1.000,00
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' IMPIANTO TERMICO = € 500,00
- DICHIARAZIONE MANUTENZIONE IMPIANTO TERMICO = € 100,00
- DICHIARAZIONE MANUTENZIONE ACS (Acqua Calda Sanitaria) = € 100,00
- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA/PAESAGGISTICA = € 29.835,36
- RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' = € 350,00
- SPESE TECNICHE = € 4.500,00

**TOTALE SPESE = € 36.385,36 (circa)**

**In definitiva il più probabile valore di mercato dell'UNICO LOTTO per la VENDITA attualmente composto dai beni distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Montesarchio (Bn) al foglio 31 - p.lla 867 - sub. 9 e sub 10 (ex sub 4), decurtate le spese per la regolarizzazione, è pari a:**

€ 280.845,67 – € 36.385,36 = € 244.460,31

**€ 244.460,31 (EuroDUECENTOQUARANTAQUATTROMILAQUATTROCENTOSESSENTA/31)**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage (PIANO TERRA)	20,64	€ 1.100,00	€ 22.704,00
Ripostiglio(PIANO TERRA)	2,28	€ 1.100,00	€ 2.508,00
Corpo Scale (P.TERRA e P.PRIMO)	18,70	€ 1.100,00	€ 20.570,00
Terrazzo 1 (P.PRIMO)	4,83	€ 1.100,00	€ 5.307,50
Ingresso/Disimpegno1/Corridoio (P.PRIMO)	13,90	€ 1.100,00	€ 15.290,00
Cucina/Pranzo (P.PRIMO)	42,80	€ 1.100,00	€ 47.080,00
Ripostiglio (P.PRIMO)	3,20	€ 1.100,00	€ 3.520,00
Terrazzo 2 (P.PRIMO)	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00
Soggiorno (P.PRIMO)	52,80	€ 1.100,00	€ 58.080,00
Balcone 1 (P.PRIMO)	8,40	€ 1.100,00	€ 9.240,00
Disimpegno 2/Corridoio (P.PRIMO)	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00
Letto 1 (P.PRIMO)	23,20	€ 1.100,00	€ 25.520,00
Bagno 1 (P.PRIMO)	14,65	€ 1.100,00	€ 16.115,00
Letto 2 (P.PRIMO)	16,90	€ 1.100,00	€ 18.590,00
Balcone 2 (P.PRIMO)	6,09	€ 1.100,00	€ 6.696,25
Piccolo disimpegno/Antibagno (P.PRIMO)	2,20	€ 1.100,00	€ 2.420,00
Letto 3 (P.PRIMO)	17,35	€ 1.100,00	€ 19.085,00
Balcone 3 (P.PRIMO)	3,15	€ 1.100,00	€ 3.465,00
Bagno 2 (P.PRIMO)	5,80	€ 1.100,00	€ 6.380,00
Lavanderia (P.PRIMO)	7,80	€ 1.100,00	€ 8.580,00



**Riepilogo:**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 312.050,75
Deprezzamento (localizzazione, accessibilità, rifiniture, manutenzione, vetustà ecc.) de-	€ -31.205,08
Sanatorie detrazione di € 36.385,36	€ -36.385,36
Valore corpo	€ 244.460,31
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 244.460,31
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità Abitativa in Montesarchio (Bn) al foglio 31, p.la: 867, sub 4 (attualmente p.la 867, sub 9 e sub 10);	Abitazione in villini [A7]	283,68	€ 244.460,31	€ 244.460,31

**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: € 0,00

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: **€ 244.460,31**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

**Allegati**

All.1- Nomina e Quesiti

All.2- Verbali Sopralluogo, Proroga, Documenti reperiti

All.3- Documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesarchio All.4-

Documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Benevento

All.5- Documenti reperiti presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento

All.6- Documenti reperiti presso il Genio Civile di

Benevento All.7- Attestato di Prestazione Energetica All.8-

Foto

All.9- Risposta ai quesiti - Schema personale (Domanda/Risposta)

Data generazione:

18-04-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Enrico Della Ratta**

