

---

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

promossa da: **Società Sannita Gestione Crediti spa**

contro: .

N° Gen. Rep. **124/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-03-2016 (rinviate)

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

Esperto alla stima: Ing. Luigi Varricchio  
Codice fiscale: VRR LGU83A24A783R  
Studio in: Via Vardaro snc - 82010 San Leucio del Sannio  
Email: luigi.varricchio@yahoo.it  
Pec: luigi.varricchio@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: contrada Difesa S.N.C. - Difesa - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 1

Corpo: immobile ad uso abitativo residenziale

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

proprietà per 1000/1000, foglio 13, particella 626, subalterno 9, indirizzo contrada Difesa SNC, piano S1-T, comune Pietrelcina, categoria A/7, classe 2, consistenza 13 vani, superficie 357mq, rendita € 1544,21

foglio 13, particella 626, subalterno 10, indirizzo contrada Difesa SNC, piano T-1-2, comune Pietrelcina, categoria A/7, classe 2, consistenza 14.5 vani, superficie 418mq, rendita € 1722,38

### 2. Stato di possesso

Bene: contrada Difesa S.N.C. - Difesa - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 1

Corpo: immobile ad uso abitativo residenziale

Possesso: Occupato con titolo

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

Bene: contrada Difesa S.N.C. - Difesa - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 1

Corpo: immobile ad uso abitativo residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: contrada Difesa S.N.C. - Difesa - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 1

Corpo: immobile ad uso abitativo residenziale

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

### 5. Comproprietari

Beni: contrada Difesa S.N.C. - Difesa - Pietrelcina (Benevento) - 82020

Lotto: 1

Corpo: immobile ad uso abitativo residenziale

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** contrada Difesa S.N.C. - Difesa - Pietrelcina (Benevento) - 82020

**Lotto:** 1

**Corpo:** immobile ad uso abitativo residenziale

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** contrada Difesa S.N.C. - Difesa - Pietrelcina (Benevento) - 82020

**Lotto:** 1

**Corpo:** immobile ad uso abitativo residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** contrada Difesa S.N.C. - Difesa - Pietrelcina (Benevento) - 82020

**Lotto:** 1

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Pietrelcina (Benevento)**  
**Località/Frazione Difesa**  
**contrada Difesa S.N.C.**

**Lotto: 1**

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: immobile ad uso abitativo residenziale.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Difesa, contrada Difesa S.N.C.**

Note: L'immobile è stato progettato e realizzato ad uso misto commerciale e residenziale. Difatti il piano primo, così come risulta dai grafici e dalla relazione di progetto depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pietrelcina, sarebbe dovuto essere adibito a locale commerciale con attività di ristorazione - pub. Si fa bensì presente che, allo stato di fatto attuale, l'intero immobile compreso il piano primo è adibito ad uso di civile abitazione.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

- Regime

Patrimoniale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

prietà per 1000/1000, foglio 13, particella 626, subalterno 9, indirizzo contrada Difesa SNC, piano S1-T, comune Pietrelcina, categoria A/7, classe 2, consistenza 13 vani, superficie 357mq, rendita € 1544,21

**Derivante da:** variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:** la particella 626 foglio 13 è composta dai sub. 8; 9 e 10 e confina ad ovest con la particella 625 e sui restanti tre lati con la particella 624. Il sub. 9 e il sub. 10 identificano per intero il volume edificato della particella n.626. Il sub. 8 è una corte comune ai citati sub. 9 e 10 e in sostanza identifica l'area esterna di pertinenza all'immobile.

Note: la particella n.626 del foglio 13 è suddivisa nei tre subalterni n.8, 9 e 10. La corte comune ai sub. 9 e 10 identificata catastalmente al sub.8 p.la 626 non è interessata alla procedura esecutiva n.124/2014

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

foglio 13, particella 626, subalterno 10, indirizzo contrada Difesa SNC, piano T-1-2, comune Pietrelcina, categoria A/7, classe 2, consistenza 14.5 vani, superficie 418mq, rendita € 1722,38

**Derivante da:** variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:** la particella 626 composta dai sub. 8; 9 e 10 confina ad ovest con la particella 625 e sui restanti tre lati con la particella 624. Il sub 9 e il sub.10 identificano per intero il volume edifica-



to della particella n.626. Il sub.8 è una corte comune ai citati sub. 9 e 10 e in sostanza identifica l'area esterna di pertinenza all'immobile.

Note: la particella n.626 del foglio 13 è suddivisa nei tre subalterni n.8, 9 e 10. La corte comune ai sub. 9 e 10 identificata catastalmente al sub.8 p.lla 626 non è interessata alla procedura esecutiva n.124/2014

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le planimetrie catastali depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano per sagoma e consistenza conformi allo stato attuale dell'immobile, fatto salvo leggere modifiche nella distribuzione di qualche ambiente interno e nella posizione di alcune porte e finestre. Scostamenti che non vanno a modificare la consistenza e la rendita, e sanabili con una rettifica dell'elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante: variazione DOCFA

variazione DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile risulta conforme allo stato attuale per consistenza e rendita. E' altresì presente qualche lieve difformità nella distribuzione dello spazio interno e nella ubicazione di alcune porte interne e finestre.

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

Il Comune di Pietrelcina si trova in provincia di Benevento, il suo territorio confina con quello di Benevento e conta poco meno di tremilacenti abitanti. Sorge alle pendici del Toppa Barrata, alla sinistra del Tammaro, nel Sannio. La zona ove è ubicato l'immobile fa parte del tessuto commerciale e alberghiero del paese. Difatti esso è situato nelle immediate vicinanze dello svincolo per Pietrelcina percorrendo la Strada Statale 212, all'imbocco della strada che giunge alla contrada Difesa. L'immobile è situato peraltro nelle immediate vicinanze delle più importanti strutture alberghiere, ricettive, e commerciali del Comune, il quale presenta una spiccata vocazione all'accoglienza turistico-religiosa.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi lungo la strada della contrada a carattere locale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** alberghiero-ricettivo (ottima), ristorazione (ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Piana Romana.

**Attrazioni storiche:** casa natale di San Pio, diverse architetture religiose.

**Principali collegamenti pubblici:** ETAC autolinee collegamenti con Benevento circa 12 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ e da suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

## 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:**

- Pignoramento a favore di , BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Tale trascrizione si riferisce alla particella 626 del Catasto Terreni.

- Pignoramento a favore di , Molisannio SPA contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili

; Tale trascrizione si riferisce alla particelle 626 fg. 13 del Catasto Terreni. Si rende noto che il certificato notarile presente nel fascicolo della procedura riporta un numero di registro erroneo, probabilmente per errore di digitazione, difatti il pignoramento in oggetto viene riportato nella relata notarile al numero di R.P. 6593 anziché al numero di R.P. 6953.

**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 attiva; A favore di , CASSA RURALE E ARTIGIANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL SANNIO -CALVI BN- contro ; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: L. 720'000'000,00; Importo capitale: L. 450'000'000,00 ; A rogito di notaio Sangiuolo Vito Antonio in data 04/04/2000 ai nn. 37380 ; Note: Tale ipoteca di riferisce alla p.lla 626 del foglio 13 Catasto Terreni.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80'000,00; Importo capitale: € 62'070,72 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 30/09/2004 ai nn. 13921/3798 ; Note: Tale iscrizione si riferisce alla particella 626 foglio 13 relativa al Catasto Terreni.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa, BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA; MOLISANNIO SPA contro ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Benevento in data 21/05/2014 ai nn. 5026/4164;



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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile per essere adibito alla accessibilità di soggetti diversamente abili ha bisogno di interventi atti alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: indice della prestazione energetica globale EPgl,nren 84,74 kWh/mq anno.

Note indice di prestazione energetica: APE allegato alla presente relazione.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al

31/03/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Barricelli, in data 18/11/1987, ai nn. 9363.

Note: si riferisce al suolo ove è stato edificato l'immobile

Titolare/Proprietario:

dal 31/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: prot. n. 4400/3 del 23/07/1992 domanda di concessione edilizia del 13/06/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: richiesta di concessione edilizia per il progetto di due fabbricati mono e bifamiliare da ergersi alla via Difesa del Comune di Pietrelcina.

Per lavori: di costruzione di due fabbricati mono e bifamiliari in contrada Difesa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/1992 al n. di prot. 4400/3

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La concessione edilizia per questa domanda di concessione non è stata rilasciata. Il diniego protocollo al n. 6857/3 del 04/12/1992 riporta la seguente casuale:

- Il P.d.F. prescrive che la cubatura massima consentita su un lotto di superficie superiore a mq 1000, resta fissata in mc 2000;

- Il Pd.F., inoltre, per le zone Cc non prevede la costruzione della sola residenza.

Numero pratica: prot. n.2464/3 del 22/04/1993 domanda di concessione edilizia del 08/04/1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di due fabbricati, di cui uno solo a livello del piano interrato, da ergersi alla via Difesa del Comune di Pietrelcina BN (integrazione). Trattasi di modifiche e integrazioni progettuali apportate alla precedente richiesta di concessione del 13/06/1992.

Per lavori: realizzazione di due fabbricati di cui uno solo a livello del piano interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1993 al n. di prot. 2464/3

Rilascio in data 30/12/1993 al n. di prot. 3864 concessione n.1060

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dopo aver effettuato modifiche e integrazioni al precedente progetto presentato con domanda del 23/07/1992 prot. 4400/3, ed effettuato una nuova richiesta di concessione con domanda del 22/04/1993 prot. 2464/3, la commissione edilizia rilascia la concessione edilizia n.1060 del 14/05/1993 registrata il 30/12/1993 al n.3864.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato di fatto attuale l'immobile risulta avere una volumetria maggiore rispetto a quanto previsto nel progetto presentato e approvato con concessione edilizia n.1060. Tale difformità è dovuta essenzialmente alla non esatta rispondenza, rispetto ai grafici progettuali, della chiusura perimetrale dello scheletro strutturale in elevazione costituito da pilastri e travi in c.a. . Difatti alcune pareti di chiusura risultano disposte in maniera non congruente a quanto previsto nel progetto approvato. Inoltre, non è stato realizzato il volume commerciale al pian terreno, così come previsto nel progetto depositato ed approvato.

Regolarizzabili mediante: concessione edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ripristino della volumetria commerciale adibita a Pub-ristorante; richiesta concessione in sanatoria per volumetria eccedente (soprattutto per il piano sottotetto).

Adeguamento dell'immobile ad uso misto commerciale-residenziale. Adeguamento da effettuarsi in maniera tale che alla residenza siano destinati come da P.U.C. 1,5 mc/mq: € 40.000,00

Oneri Totali: circa € 40.000,00

Note: spese tecniche di permesso di costruzione in sanatoria secondo quanto previsto dal regolamento Comunale:

- diritti di segreteria: 450,00 €;





- marche da bollo: 32,00 €;
- COSTO DI COSTRUZIONE: (SUPERFICIE UTILE X 242,75 X 0,85 X 0,055) X 2
- ONERI DI URBANIZZAZIONE: (VOLUME VUOTO PER PIENO X 3,03) X 2

A tali oneri vanno aggiunti il compenso spettante al tecnico, nonché le spese da sostenere per la trasformazione della zona residenziale in commerciale non quantificabili a priori e stimabili in via forfettaria in circa 40' 000,00 €.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: sanabile attraverso una concessione edilizia in sanatoria.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.21 del 01/12/2016
Zona omogenea:	CoA Tessuto Commerciale e alberghiero in ambito urbano
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. La ZTO "CoA" riguarda le aree all'interno del centro urbano già destinate dal previgente Piano Regolatore. Generale ad "Area commerciale e alberghiera".</p> <p>2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso; • residenze • attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture inferiori e superiori di vendita per prodotti alimentari, extra-alimentari o misti aventi superficie netta come previsto dal Decreto Legislativo n.114/1998 e dalla Legge Regionale della Campania n.1/2000 e s.m.i.); • attività artigianali con esclusione previo parere della competente ASL - delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori; • pubblici esercizi (ristoranti, bar, esercizi di produzione e somministrazione, ecc.); • servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata; • attività turistico-alberghiera (alberghi, residenze turistico-alberghiere, motel, villaggio-albergo, come definiti dalla legge Regione Campania 15.03.1984 n.15, affittacamere, case e appartamenti per vacanza, case per ferie, case religiose di ospitalità, ostelli/foresterie e bed and breakfast, come definiti dalla legge Regione Campania 24.11.2001n.17); • destinazioni diverse In atto alla data di adozione del PUC In edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo titoli abi-</p>



litativi legittimamente rilasciati), con la sola esclusione di attività produttive Insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

3. Sugli edifici legittimamente assentiti e preesistenti rispetto alla data di approvazione del PUC sono ammessi: • la manutenzione ordinaria; • la manutenzione straordinaria; • il risanamento conservativo; • la ristrutturazione edilizia a parità di volume e/o con incremento di volume fino al 10% (tale percentuale può essere raddoppiata fino al del 20% (quindi con un ulteriore 10%) per interventi coerenti con il "Piano per la valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio urbano" [RUEC] e può raggiungere il 30% (quindi aggiungendo un ulteriore 10%) per gli edifici a basso consumo energetico certificati secondo la normativa vigente in classe A e A+); in caso di sopraelevazione l'altezza massima è pari a quella della ZTO; • la variazione della destinazione d'uso, se coerente con la ZTO; la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto.

4. Sui lotti serviti dalle essenziali urbanizzazioni primarie (viabilità, fognatura, acquedotto etc.) sono consentiti gli interventi già previsti nel previgente Piano Regolatore Generale, vale a dire: • nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 metri di superficie lorda di pavimentazione di edifici previsti, si deve corrispondere, ai sensi del DM 1444/68, la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quella di cui alla normativa di settore); tale prescrizione non si applica per le strutture alberghiere e per i pubblici esercizi; • il rapporto di copertura dei fabbricati commerciali o alberghieri non può superare il 50% del lotto disponibile, secondo i seguenti limiti: Re (Rapporto di copertura): 0,50 mq/mq; Piani: 3 + seminterrato; H max (Altezza massima): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza di 13,50 m; Ds (Distanza dalla strada): 5 metri o allineamento agli edifici preesistenti; Dc (Distanza dai confini): H/2 e comunque non meno di 5 metri; Df (Distanze tra fabbricati): è prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a m10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Per gli altri casi vale il dettato del Codice civile dall'art.873 e ss. fino al 907; • nell'ambito della volumetria di cui al punto precedente è ammessa la commistione con destinazione residenziale con indice fondiario per la volumetria residenziale pari a



	1,5 mc/mq e con obbligo di destinare a piano terra almeno una unità immobiliare ad attività commerciale o artigianale o alberghiera. 5. Nella ZTO "CoA" il PUC si attua con intervento diretto, nel rispetto della normativa vigente e fatti salvi eventuali nulla osta e/o autorizzazioni degli enti territorialmente competenti in materia di beni ambientali, paesaggistici, strade, autorità di bacino, ecc. 6. Per l'immobile censito in catasto sul foglio di mappa n.19 p.la n.l212, con affaccio su Viale Europa, è ammessa la sopraelevazione fino all'allineamento con gli edifici prospicienti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per attività residenziale: Indice di fabbricabilità =1,5 mc/mq; per attività commerciali ed alberghiere: Area coperta = 50% lotto; E' ammessa la commistione con destinazione residenziale con indice 1.5 mc/mq.
Rapporto di copertura:	50% del lotto
Altezza massima ammessa:	per attività residenziale: Altezza= m. 7,50 / 10,0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Sul piano urbanistico attualmente l'immobile non è conforme a quanto previsto nel progetto presentato e approvato con concessione n.1060 del 30 dicembre 1993 per i seguenti vizi: - assenza di locali adibiti ad attività commerciale al piano terra; - aumento di volumetria edificata.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza di locale commerciale al piano terra.  
Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di progetto con creazione di locale commerciale.  
Descrizione delle opere da sanare: creazione di locale commerciale al piano terra e conseguente accatastamento dello stesso come locale commerciale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: aumento di volumetria rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo approvato.

Regolarizzabili mediante: concessione edilizia in sanatoria DPR 380/2001 (art.46 comma 5) e legge 47/1985 presentando entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento così come disposto dal D.L. 23 aprile 1995 n.146 e successivi interventi. Vedi anche Legge 326/03 art.32 comma 25.

Descrizione delle opere da sanare: aumento di volumetria costruita dovuta alla non conforme chiusura



delle pareti perimetrali rispetto a quanto previsto nel progetto approvato con concessione edilizia. Difatti la struttura portante in elevazione costituita da travi e pilastri in cemento armato è stata chiusa in alcune zone diversamente da quanto previsto nel titolo abilitativo con conseguente aumento di volumetria edificata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: si ritiene che per regolarizzare la situazione urbanistica bisogna presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietrelcina una concessione edilizia in sanatoria. Avendo cura di far assumere all'immobile un indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq in ambito residenziale, mentre la restante volumetria dovrà essere destinata ad uso commerciale. Evidenziando altresì la volumetria in eccedenza rispetto a quanto previsto nella concessione edilizia n.1060 rilasciata il 30/12/1993.

#### Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto immobile ad uso abitativo residenziale

L'immobile è situato all'imbocco della contrada Difesa, in prossimità della S.S. 212 e dello svincolo che, dalla Strada Statale, porta al centro di Pietrelcina. Il tessuto edificato è composto prevalentemente da edifici a carattere commerciale-alberghiero oltre che residenziale. Inoltre l'intera contrada presenta immobili recentemente edificati con caratteristiche di buon livello, segno di un eccellente dello sviluppo insediativo. L'accesso all'immobile avviene percorrendo un brevissimo tratto di via Difesa. Il complesso immobiliare presenta una ampia area esterna pertinenziale in parte pavimentata e in parte adibita a verde, recintata con muretti e ringhiere in ferro. L'ingresso avviene mediante tre accessi principali. Uno perdonale raggiungibile da un cancelletto ubicato su una strada privata, (tale strada privata il cui accesso avviene da via Difesa è tracciata sulla particella n. 624 censita al Catasto Terreni al foglio 13, particella che non risulta oggetto della presente procedura). Dal cancelletto precedentemente menzionato si diparte un vialetto pavimentato in klinker che giunge al porticato ove è ubicato il portone di ingresso al fabbricato. Un'ulteriore accesso carrabile, raggiungibile anch'esso dalla strada privata precedentemente menzionata, consente di accedere al garage posto al piano seminterrato dell'immobile. È inoltre presente un ulteriore portone di ingresso il cui accesso avviene tramite una rampa di scale esterna che, dall'area di corte del piano seminterrato, giunge al piano primo. Il fabbricato si articola su quattro livelli: un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo, ed un piano sottotetto. Il collegamento verticale fra i vari piani avviene per mezzo di un vano scale che si diparte dal piano seminterrato fino a raggiungere il piano sottotetto. Al piano seminterrato sono ubicati una tavernetta molto ampia (circa 92mq) in stile rustico con finiture molto curate in cui vi è una parete con angolo cottura, un caminetto a legna, un angolo relax; un bagno (circa 10mq), una area fitness-palestra (circa 33mq), un deposito (circa 8mq), un ripostiglio (circa 10mq) e il garage precedentemente menzionato (circa 40mq). Al piano terra sono ubicati: un lussuoso e ampio soggiorno-salotto (circa 95mq), uno studio (circa 19mq), un bagno (circa 8mq), una cucina (circa 22mq), e un piccolo ripostiglio (circa 2mq). Al piano primo ci sono tre ampie camere da letto di (circa 22mq) di cui una matrimoniale con cabina armadio di circa 10mq. Ognuna di esse è dotata di bagno personale in camera abbastanza ampi e confortevoli. Inoltre sono presenti un soggiorno-salotto (circa 24mq) e un ripostiglio (circa 4mq). Il piano sottotetto che non risulta ultimato per quanto riguarda finiture e impianti, ma che comunque è a tutti gli effetti abitabile, sono presenti un ampio vano attualmente adibito in parte a deposito e in parte a studio di circa 148mq, una ampia camera di circa 21mq con bagno privato (circa 6mq) e un ulteriore bagno (circa 10mq). Le altezze dei vani al piano seminterrato terra e primo sono regolari 3,00m al piano seminterrato 2.85m ai piani terra e primo, mentre, al piano sottotetto i vani presentano altezze variabili per via dell'inclinazione della copertura a falde. Sono presenti inoltre ampi balconi e terrazzi. Il grado di finitura e la cura dei dettagli dell'intero immobile è eccellente sia per il grado di finiture interne ed esterne che presentano caratteristiche di in-



dubbio pregio, che per la parte impiantistica anch'essa ben curata. Inoltre si evidenziano diversi interventi atti ad un buon funzionamento energetico dell'involucro edilizio quali: cappotto termico, solai e tetto termicamente isolati, infissi di ottima qualità con vetro camera. Caratteristiche di rilievo che collocano l'immobile in una categoria abitativa di indubbio valore e pregio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **979,62**

E' posto al piano: seminterrato, terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione è molto buono, a parte il piano sottotetto da ultimare. Si segnala inoltre un cattivo stato di alcune zone del sottotetto in cui sono presenti delle finestre da tetto che presentano un evidente degrado dovuto all'infiltrazione di acque meteoriche che hanno in parte rovinato il materiale isolante e il solaio di copertura.

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

Balconi	materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: pali materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: cancello di ingresso pedonale.
Cancello	tipologia: basculante materiale: acciaio apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: serranda di apertura del garage basculante ad apertura elettrica



	con rivestimento a pannello color legno.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: le tapparelle sono ad apertura elettro-assistita, gli infissi sono di ottima fattura in legno massello e vetro camera.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevoli</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: gli infissi interni sono in legno e di ottima fattura. Alcune porte sono scorrevoli a scomparsa.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: a causa di infiltrazioni nei lucernari, ubicati al piano sottotetto per favorire l'illuminazione dei locali, l'isolante termico e il soffitto sottotetto hanno subito un lieve danno.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: le pareti esterne sono di ottima fattura, rivestite al piano seminterrato da pietre, e sui restanti piani in parte da mattoni a faccia vista e in parte da intonaco verniciato giallo scuro. Sul lato interno la stratigrafia è composta da contro-pareti in cartongesso con isolante termico.
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in klinker e vialetti in cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: la corte esterna identificata catastalmente al fg.8 p.la 626 sub.8 di pertinenza al fabbricato ma non oggetto della procedura esecutiva è in parte adibita a verde e in parte pavimentata con mattonelle in klinker e elementi in cotto.
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Al piano seminterrato la pavimentazione della tavernetta è in cotto di ottima qualità.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: in alcuni ambienti accessori quali bagni e cucina ci sono piastrelle in ceramica.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nella maggior parte degli ambienti il pavimento è rivestito in parquet di ottima qualità.
Plafoni	materiale: <b>decorati</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: al piano terra e al piano primo sono presenti delle controsoffittature realizzate con materiali isolanti, negli ambienti principali quali il salone al piano terra, e altri vani solo inoltre presenti elementi controsoffitti, velette e ribassamenti illuminati.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: tutti i bagni sono rivestiti in mattonelle di ceramica.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il bagno della camera da letto matrimoniale al piano primo presenta un rivestimento in marmo pregiato.
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: il vano, scala molto particolare, presenta una parete curva a semicerchio, il pavimentato in parquet, una particolare ringhiera in rame, il soffitto realizzato con una elegante contro-soffittatura.



**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b>
Antifurto	tipologia: <b>a radars e contatti perimetrali</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo alimentazione: elettrico</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Sono presenti tre condizionatori-condizionatori da 12000 BTU due collocati al piano primo e un terzo al pian terreno.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: in ogni piano è presente un quadro di alimentazione.
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: sul lato posteriore dell'edificio c'è anche un pozzo.
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</b>



Termico

tipologia: centralizzato alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

- Note: Ogni piano ha un impianto termico indipendente, sono quindi presenti 3 caldaie, una per piano. Ognuna di esse è al servizio dell'impianto termico, con radiatori in alluminio a parete, e della produzione di acqua calda sanitaria.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo fa riferimento al valore della superficie commerciale, effettuato secondo le direttive del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e in ottemperanza alle istruzioni riportate nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, allegato n.2 redatto dall'Agenzia del Territorio.

Ciò premesso si puntualizza che:

- Il piano seminterrato, per livello di areazione dei locali, illuminazione naturale degli ambienti e altezza dei vani, nonché dei materiali e finiture edilizie e impiantistiche è abitabile e fruibile per un normale uso abitativo. Tuttavia considerato che parte dello stesso piano è interrato si è scelto di ridurre la superficie commerciale utilizzando un coefficiente di riduzione pari a 0,8.

Per alcuni vani del medesimo piano, quali garage e depositi, si è scelto di utilizzare un coefficiente riduttivo di 0,5 perché considerati vani pertinenziali.

- La superficie in pianta del vano scala, così come da riferimento normativo su citato, è stata computata una sola volta per tutti i piani.

- Le superfici dei piani terra e primo sono state computate come da riferimento normativo su citato;

- La superficie del piano sottotetto è stata computata con un indice mercantile di 0,5 in quanto presenta diversi punti in cui l'altezza del soffitto è minore di 1,5m, inoltre i vani non hanno un grado di finitura in linea con i restanti piani dell'edificio e l'impianto termico non è installato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie dei vani principali e degli accessori diretti Piano Seminterrato.	sup reale lorda	215,60	0,80	172,48
superficie dei vani principali e degli accessori diretti Piano Terra.	sup reale lorda	173,60	1,00	173,60
superficie di pertinenze esclusive di ornamento Piano Terra (porticato e balcone).	sup reale lorda	62,60	0,30	18,78
superficie vano scala (computata una sola volta)	sup reale lorda	19,60	1,00	19,60
superficie di pertinenze esclusive accessorie Piano Seminterrato (garage e depositi)	sup reale lorda	55,00	0,50	27,50
superficie dei vani principali e degli accessori diretti Piano Primo.	sup reale lorda	190,50	1,00	190,50





superficie di pertinenze esclusive di ornamento Piano Primo (balconi e terrazzi)	sup reale lorda	64,12	0,30	19,24
superficie dei vani principali e degli accessori diretti Piano Sottotetto.	sup reale lorda	198,60	0,50	99,30
		979,62		721,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2016

Zona: Pietrelcina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni in ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000

Valore di mercato max (€/mq): 2500

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1995

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'impianto risulta visivamente adeguato ma non è presente alcun certificato di conformità.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: impianto termico indipendente per ogni piano con caldaie murarie a gas e radiatori in alluminio.

Stato impianto: funzionante



Potenza nominale: potenza caldaie 30Kw

Epoca di realizzazione/adequamento: l'impianto risulta visivamente adeguato

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: l'impianto di riscaldamento è presente risulta visivamente e norma ma non vi è certificato di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note sono presenti 3 climatizzatori-condizionatori due al piano primo e un terzo al piano terra, ognuno dei quali ha una potenza di 12000btu.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Gli impianti tecnici e tecnologici presenti sono: l'impianto idrico con produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaie murarie, impianto di riscaldamento con terminali radianti in alluminio alimentati da acqua calda generata dalle medesime caldaie utilizzate anche per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto elettrico con messa a terra, impianto telefonico, allarme. Sono inoltre presenti due caminetti a legna, uno nella tavernetta al piano seminterrato e uno nel salotto al pian terreno.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima utilizzati si basano su metodi mono-parametrici. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile prezzo di mercato. Il procedimento estimativo è basato sul "confronto diretto" che fa riferimento al prezzo medio di mercato di immobili con



la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato", con aggiunte o/e detrazioni, che tengono conto delle caratteristiche specifiche intrinseche dell'immobile.

1. Metodo basato su valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo quanto previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati", di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) (GU Serie Generale n.182 del 7/8/2007). Seguendo le direttive dell'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)."

2. Metodo basato sulla ricerca del più probabile valore unitario (€/mq) comparando beni simili fra quelli proposti dalle Agenzie Immobiliari e da ricerche in locali, tenendo in conto di caratteristiche sia intrinseche che estrinseche degli immobili simili. Per cui il valore dei beni simili fa riferimento alla stessa tipologia di immobili.

A conclusione della stima, al valore ordinario unitario di base, si applicano variazioni in aggiunta e/o detrazione che tengono in conto di peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima valutando i seguenti parametri: Presenza/assenza di vani accessori quali: cantina/soffitta, box, posti auto coperti, posti auto scoperti; Immobile indipendente o facente parte di condominio; Livelli su cui è disposto (con presenza o assenza di ascensore); Esposizione principale; Vista; Luminosità; Rumorosità della zona; Efficienza della distribuzione interna dei vani abitativi; Stato di conservazione; Livello delle rifiniture; Età dell'edificio e/o ultima ristrutturazione; Presenza di parchi giochi e/o aree verdi; numero di servizi igienici.

Giunti ai due valore unitari, si applica come valore unitario di base "€/mq" quello ottenuto dalla semplice media dei due. Rammentando che in parte si è già agito sul valore della consistenza con l'utilizzo dei coefficienti riduttivi, per computare alcune caratteristiche intrinseche.

A conclusione di tale procedimento si è stimato che il valore unitario di base più congruente con l'andamento del mercato immobiliare della zona, e in riferimento alla tipologia di immobile e alle sue caratteristiche intrinseche / intrinseche è di 1500 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Pietrelcina (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: IMMOBILIARE PIETRELCINA S.R.L;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni ad uso residenziale in ville e villini valori medi oscillano fra 1100 €/mq e 1800 €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

immobile ad uso abitativo residenziale. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie dei vani principali e degli accessori diretti Piano Seminterrato.	172,48	€ 1.500,00	€ 258.720,00
superficie dei vani principali e degli accessori diretti Piano Terra.	173,60	€ 1.500,00	€ 260.400,00
superficie di pertinenze esclusive di ornamento Piano Terra (porticato e balcone).	18,78	€ 1.500,00	€ 28.170,00
superficie vano scala computata una sola volta	19,60	€ 1.500,00	€ 29.400,00
superficie di pertinenze esclusive accessorie Piano Seminterrato (garage e depositi)	27,50	€ 1.500,00	€ 41.250,00
superficie dei vani principali e degli accessori diretti Piano Primo.	190,50	€ 1.500,00	€ 285.750,00
superficie di pertinenze esclusive di ornamento Piano Primo (balconi e terrazzi)	19,24	€ 1.500,00	€ 28.854,00
superficie dei vani principali e degli accessori diretti Piano Sottotetto.	99,30	€ 1.500,00	€ 148.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.081.494,00
Valore corpo			€ 1.081.494,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.081.494,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.081.494,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
immobile ad uso abitativo residenziale	Abitazione in villini [A7]	721,00	€ 1.081.494,00	€ 1.081.494,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

\* € 40.600,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile per conformazione planimetrica, dimensioni e dislocazione dei locali risulta divisibile in potendo costituire 3 unità immobiliari, una per piano.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.040.894,00

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

**Allegati**

1. RGE 124/2014\_documenti catastali
2. RGE 124/2014\_raccomandate A/R comunicazione sopralluoghi
3. RGE 124/2014\_documentazione fotografica
4. RGE 124/2014\_pratiche edilizie
5. RGE 124.2014\_indicaz. in piante di volumetria in eccedenza rispetto a titolo abilitativo
6. RGE 124/2014\_certificato di destinazione urbanistica PUC attuale
7. RGE 124/2014\_verbale di sopralluogo
8. RGE 124/2014\_Attestato\_Prestazioni\_Energetiche APE
9. RGE 124/2014\_visure ipotecarie
10. RGE 124/2014\_ubicazione immobile in aerofotogrammetria
11. RGE 124/2014\_piante dell'immobile nello stato di fatto attuale

Data generazione:  
22-11-2016

L'Esperto alla stima  
Ing. Luigi Varricchio



