

---

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

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro:                    -- " --    --

N° Gen. Rep. **99/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 1 - Unità  
immobiliare in fabbricato  
residenziale**

Esperto alla stima: **Arch. Michele Fusco**  
Codice fiscale: **FSCMHL67A05G827A**  
Studio in: **Via Palatucci 13 - 82030 PONTE**  
Email: **fuscomichele@tin.it**  
Pec: **michele.fusco@archiworldpec.it**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via del bosco, n.50 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via del bosco, n.50 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

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

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

**Bene:** via del bosco, n.50 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via del bosco, n.50 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale

### 5. Comproprietari

**Beni:** via del bosco, n.50 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale



**Corpo:** Abitazione con pertinenze  
**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via del bosco, n.50 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via del bosco, n.50 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

#### 8. Prezzo

**Bene:** via del bosco, n.50 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

**Lotto:** 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale

**Valore complessivo intero:** 112.041,00



**Beni in San Giorgio Del Sannio (BN)**  
Località/Frazione  
via del bosco, n.50

**Lotto: 1 - Unità immobiliare in fabbricato residenziale**

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: Abitazione con pertinenze.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via del bosco, n.50

Note: Unità abitativa con annesse pertinenze accessorie non catastalmente indipendenti: deposito al piano interrato e porzione di sottotetto

**Quota e tipologia del diritto**

667/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

111/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

111/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

111/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna sia del deposito e sia del sottotetto, nonché cambio di destinazione d'uso del sottotetto

Regolarizzabili mediante: variazione catastale e ripristino della destinazione d'uso

Descrizione delle opere da sanare: divisione interna del deposito con realizzazione di altri due distinti vani (cantinola e wc); diversa distribuzione interna della superficie del sottotetto. opere eseguite per la variazione della destinazione d'uso del sottotetto

variazione catastale: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: la difformità catastale relativa alla diversa destinazione d'uso del sottotetto non potrà essere sanata in quanto la corrispondente difformità urbanistico-edilizia non risulta sanabile. Pertanto, occorre il ripristino della originaria destinazione d'uso del sottotetto. Le spese per il ripristino sono quantificate tra gli oneri per la regolarizzazione della conformità edilizia.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**



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

Il compendio immobiliare è allocato in piccolo stabile condominiale, in un contesto prevalentemente residenziale del nucleo urbano e con tessuto edilizio saturo e privo di peculiari panoramicità; sono disponibili servizi ed opere di urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici, scuole, centri sportivi, etc...). La zona è situata al limite del territorio comunale, in confine con il territorio del Comune di Calvi e in adiacenza dell'area cimiteriale di quel Comune. Il lotto 1 consiste di: unità abitativa al piano secondo, un sottotetto pertinenziale e un deposito pertinenziale al piano interrato

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** area pedonale con verde attrezzato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento (12km).

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio di trasporto pubblico mediante autolinee 1 km, raccordo autostradale R.A.9 (Benevento - A16 Napoli 2,5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

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

**Opponibilità ai terzi:**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:



Intestazione: Progetto di un fabbricato urbano in S. Giorgio del Sannio alla Via Provinciale Calvi

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: esecuzione di un fabbricato da destinare a Civile Abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1982 al n. di prot. 2196

Rilascio in data 26/03/1982 al n. di prot. 2196

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il numero di protocollo che risulta sulla Concessione coincide con il numero di protocollo della stessa domanda di Concessione

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza di certificato di agibilità ed assenza di collaudo architettonico e/o strutturale a chiusura dei lavori di costruzione del fabbricato, che fu eretto in difformità dal progetto allegato al titolo edilizio (rinvenuto presso gli uffici comunali).

Difformità delle aperture, dei balconi e dei prospetti.

Regolarizzabili mediante: autorizzazione sismica in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: maggiore altezza, superficie e volume del piano interrato; maggiore altezza interpiano dell'abitazione (e del fabbricato). Difformità di alcune aperture e balconi e dei prospetti.

Quota per verifiche strutturali ed autorizzazione sismica : € 6.500,00

Oneri Totali: € **6.500,00**

Note: La consistenza degli oneri indicati è un valore parziale della somma stimata per la regolarizzazione dell'intero edificio, e corrisponde alla quota riferita alla sola unità immobiliare oggetto di esecuzione. Di fatti la regolarizzazione riguarda l'intero fabbricato e grava su tutte le unità immobiliari di cui è costituito. Il certificato di agibilità non potrà essere emesso in quanto non sanabile la difformità urbanistica relativa al maggior volume realizzato fuori terra, né quella relativa alla maggiore altezza. La sanatoria per difformità delle aperture, dei balconi e dei prospetti è quantificata con la regolarizzazione delle difformità urbanistiche.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **via del bosco, n.50**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante e adeguamento del P.U.C.
In forza della delibera:	n. 1 del Consiglio Comunale del 26/02/2021
Zona omogenea:	ZTO B1 - SATURA - Centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 - Definizione, obiettivi e interventi
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:	2,2mc/mq
Altezza massima ammessa:	9,00ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	configurazione minima del lotto (400mq)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: maggiore altezza interpiano dell'abitazione e del piano interrato; ampliamento del piano interrato; mutamento di destinazione d'uso del sottotetto favorito con realizzazione di abbaini.

Regolarizzabili mediante: fiscalizzazione, sanatoria con accertamento di conformità e ripristino destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: maggiore altezza dell'interpiano dell'abitazione e conseguente maggiore volume; maggiore altezza del piano interrato, nonché maggiore superficie e volume del deposito interrato, derivante da ampliamento rispetto alla sagoma fuori terra del fabbricato.

Fiscalizzazione art.34 DPR 380/2001: € 6.500,00

Sanatoria: € 3.500,00

Ripristino della destinazione d'uso: € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 11.500,00

Note: La maggiore altezza dell'interpiano dell'abitazione non può essere sanata in quanto incide sulla volumetria nonché sull'altezza complessiva (fuori terra) del fabbricato che supera l'altezza massima consentita dal vigente strumento di pianificazione del territorio (P.U.C.). Tale difformità può essere oggetto di "fiscalizzazione" (procedura ex art. 34 DPR 380/2001). Il mutamento di destinazione d'uso realizzato anche con la costruzione di abbaini non può essere sanato in quanto incide sul carico urbanistico con variazione volumetrica, mentre la difformità costituita dagli abbaini può essere oggetto di fiscalizzazione.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

<b>Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione con pertinenze</b>
--

Il corpo corrisponde all'unità immobiliare composta da una abitazione e due pertinenze (un deposito ed un sottotetto), compresa in un piccolo fabbricato residenziale plurifamiliare.

L'unità abitativa occupa per intero il piano secondo dello stabile, ha accesso dal vano scala comune ed è costituita dai seguenti ambienti interni: 4 camere da letto, salotto, tinello e cucinino, 2 bagni, ripostiglio e corridoio.

Il deposito occupa parte del piano interrato e comprende una cantinola e un piccolo locale con lavatoio ed un vaso sanitario. E' dotato di due accessi carrabili adiacenti: uno con apertura a serranda, l'altro con tipica porta basculante; entrambe sono collegati alla strada pubblica mediante un cancello ed una rampa esterna (corte comune). Inoltre, sussiste un accesso pedonale dal vano scala. La pavimentazione è di piastrelle di tipo gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Il sottotetto pertinenziale corrisponde a quella maggiore delle due porzioni in cui è diviso l'intero sottotetto del fabbricato; ha accesso dal vano scala condominiale, e presenta divisioni di ambienti, finiture ed impianti tipici dei locali abitativi. L'illuminazione naturale degli ambienti consiste di lucernari o finestre realizzate in corrispondenza di abbaini del tetto (a padiglione).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**667/1000**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: f

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**111/1000**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

111/1000 di **condominio proprietà**  
 Cod. Fiscale: **0000000000**  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

#### 4. Quota e tipologia del diritto

111/1000 di **condominio proprietà**  
 Cod. Fiscale:  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: secondo l'abitazione, al piano interrato il deposito, e al sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione Note: stato di degrado da persistenti infiltrazioni
Solai	tipologia: <b>soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ripristinare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>klinker ceramico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: pavimentazione dei balconi
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Abitazione





Portone di ingresso                    tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato**  
 accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**  
 Riferito limitatamente a: Abitazione

Rivestimento                            ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **mattonelle di ceramica**  
 condizioni: **scarse**  
 Riferito limitatamente a: Abitazione

**Impianti:**

Citofonico                                tipologia: **audio** condizioni: **scarse**  
 Riferito limitatamente a: Abitazione

Elettrico                                 tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**  
 conformità: **privo di certificato di conformità**  
 Riferito limitatamente a: Abitazione

Idrico                                      tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **scarse**  
 Riferito limitatamente a: Abitazione

Telefonico                                tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **scarse**  
 Riferito limitatamente a: Abitazione

Termico                                  tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**  
 Riferito limitatamente a: Abitazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	172,00	1,00	172,00
balconi	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
	superf. esterna lorda	18,00	0,10	1,80
		215,00		181,30

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022



Zona: centro abitato  
Tipo di destinazione: Residenziale  
Tipologia: abitazioni di tipo economico  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Normale  
Valore di mercato min (€/mq): 620  
Valore di mercato max (€/mq): 760

**Accessori:**

Abitazione con pertinenze

1. Deposito                      Posto al piano interrato  
Sviluppa una superficie complessiva di 153 mq  
Destinazione urbanistica: Deposito / autorimessa  
Valore a corpo: € **30500**

Abitazione con pertinenze

2. Sottotetto non abitabile    Sviluppa una superficie complessiva di 81 mq  
Valore a corpo: € **6000**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La stima è eseguita con l'applicazione del criterio Valore di mercato, ovvero il più probabile controvalore in denaro per il quale il bene oggetto di stima potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione. Tale criterio, nel caso specifico è elaborato adottando il procedimento di stima sintetico mediante comparazione diretta, ossia confrontando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con quelle di altri analoghi immobili esistenti sullo stesso mercato di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;  
  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
  
Uffici del registro di Benevento;  
  
Ufficio tecnico di San Giorgio del Sannio;  
  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Centro  
Agenzia Immobiliare Frasca  
Agenzia Immobiliare Tecnocasa  
Agenzia Immobiliare Holdhouse  
Agenzia Immobiliare Medil -  
Dati O.M.I. Agenzia delle Entrate  
<https://www.borsinoimmobiliare.it/>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Prezzo unitario medio per appartamenti analoghi €. 700,00



Dati O.M.I. Agenzia delle Entrate (valore medio) - €/mq 690,00  
<https://www.borsinoimmobiliare.it/> - €/mq 873,00;

Altre fonti di informazione: Case24.it  
 Immobiliare.it.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Abitazione con pertinenze. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito, con annesso Sottotetto non abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.176,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	172,00	€ 750,00	€ 129.000,00
balconi	7,50	€ 750,00	€ 5.625,00
	1,80	€ 750,00	€ 1.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.975,00
coefficiente di piano - detrazione del 5.00%	€ -6.798,75
Valore Corpo	€ 129.176,25
Valore Accessori	€ 36.500,00
Valore complessivo intero	€ 165.676,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.676,25

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con pertinenze	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito, con annesso Sottotetto non abitabile	181,30	€ 165.676,25	€ 165.676,25

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 24.851,44
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
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.500,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

limitazioni per le future pratiche tecnico-amministrative con pregiudizio al beneficio di contributi o agevolazioni fiscali per successivi interventi edilizi a causa di abusi insanabili, pur se regolarizzabili mediante fiscalizzazione (5% del valore)

€ -8.283,81

Giudizio di comoda divisibilità: Il deposito al piano interrato, avendo due accessi carrabili, può essere facilmente diviso in due unità, di cui solo una eventualmente posta a pertinenza dell'unità abitativa. L'appartamento al piano secondo non è suscettibile di comoda divisibilità a causa della sfavorevole posizione angolare del vano scala, oltre che per i consistenti costi di ristrutturazione che si renderebbero necessari. La porzione di sottotetto può essere divisa, creando un secondo accesso dal vano scala, in due depositi pertinenziali.

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

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

€ 112.041,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta a Iva con aliquota del 10% (abitazione non di lusso)

Data generazione:  
29-05-2023

L'Esperto alla stima  
Arch. Michele Fusco



