

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

promossa da: **VERBANIA SECURITISATION S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **63/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Part. I.le n. 682**  
**sub 1- 682/683 sub2 foglio 2**

**Esperto alla stima:** Arch. Stefania Cocchiarella  
**Codice fiscale:** CCCSFN70R61D755V  
**Studio in:** Via Botticella 16 - 82020 Fragneto L'Abate  
**Email:** cocchiarella.s@gmail.com  
**Pec:** stefania.cocchiarella@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA S. MARIA N. 75 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Part.Ile n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2

**Corpo:** Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis, foglio 2, particella 682, subalterno 3, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T-1-2, comune San Leucio del Sannio, categoria BCNC

foglio 2, particella 682, subalterno 4, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T, comune San Leucio del Sannio, categoria BCNC

foglio 2, particella 682, subalterno 5, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T, comune San Leucio del Sannio, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 29,44

foglio 2, particella 682, subalterno 6, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T, comune San Leucio del Sannio, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 111 mq, rendita € 232,41

foglio 2, particella 682, subalterno 7, indirizzo Via Santa Maria 75, piano 1, comune San Leucio del Sannio, categoria A2, classe 1, consistenza 6,5 vani , superficie 117 mq, rendita € 302,13

foglio 2, particella 682, subalterno 8, indirizzo Via Santa Maria 75, piano 2, comune San Leucio del Sannio, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, superficie 76 mq, rendita € 122,71

foglio 2, particella 683, subalterno 1, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T, comune San Leucio del Sannio, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie 43 mq, rendita € 65,07

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA S. MARIA N. 75 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Part.Ile n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2

**Corpo:** Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1

**Possesso:** Occupato da Il sub 6 è occupato dalla famiglia di Omissis. Il sub 7 è occupato dalla signora Omissis di parentela e affini.

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

**Bene:** VIA S. MARIA N. 75 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Part.Ile n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2

**Corpo:** Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA S. MARIA N. 75 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Part.Ile n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2

**Corpo:** Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1

**Creditori Iscritti:** Mediocredito del Sud SPA sede di Bari cf.04660320724, Cra BCC del Sannio sede di Calvi cf.00059380626

## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA S. MARIA N. 75 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Part.Ile n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2

**Corpo:** Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA S. MARIA N. 75 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Part.Ile n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2

**Corpo:** Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA S. MARIA N. 75 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Part.Ile n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2

**Corpo:** Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA S. MARIA N. 75 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Part.Ile n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2

**Valore complessivo intero:** 159.936,00

**Beni in San Leucio Del Sannio (BN)**

Località/Frazione

VIA S. MARIA N. 75

**Lotto: 001 - Part.lla n. 682 sub 1- 682/683 sub2 foglio 2**

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: Part.lla n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.lla 683 sub 1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA S. MARIA N. 75**

Note: Sono BCNC i sub 3 ( vano scala ) e sub 4 ( piccola corte esclusiva)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 2, particella 682, subalterno 3, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T-1-2, comune San Leucio del Sannio, categoria BCNC Derivante da: Variazione del 25.07.2023 pratica n. BN0044192 in atti del 26.07.2023 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. 44192.1/2023 Confini: Confina con part.lla 737 -1212-1093  
Note: BCNC scala e vano scala comune ai sub 6 sub 7 sub 8

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 2, particella 682, subalterno 4, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T, comune San Leucio del Sannio, categoria BCNC Derivante da: Variazione del 25.07.2023 pratica n. BN0044192 in atti del 26.07.2023 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. 44192.1/2023 Confini: Confina con part.lla 737 -1212-1093  
Note: BCNC area esterna comune ai sub 3- sub 5-sub6-sub 7-sub 8 e part.lla 683 sub 1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 2, particella 682, subalterno 5, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T, comune San Leucio del Sannio, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 29,44

Derivante da: -Variazione del 25.07.2023 pratica n. BN0044192 in atti del 26.07.2023 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. 44192.1/2023 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC ( n. 40439.1/2018) in atti dal 16.12.2018 pratica n. BN0120056 - Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie -Variazione del 23.07.2014 pratica n. BN0082630 in atti dal 23.07.2014 G.A.F. codifica piano incoerente(n. 21608.1/2014) -Variazione Toponomastica Pratica n. BN 0238174 richiesta dal Comune in atti dal 09.08.2011 (n. 45906.1/2011) -Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 -Variazione del 30.08.1985 in atti dal 04.07.1997 Presentazione planimetrie (n,

63.1/1985) -Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con part.Illa 737 -1212-1093

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 2, particella 682, subalterno 6, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T, comune San Leucio del Sannio, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 111 mq, rendita € 232,41

Derivante da: -Variazione del 25.07.2023 pratica n. BN0044192 in atti del 26.07.2023 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. 44192.1/2023 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC ( n. 40439.1/2018) in atti dal 16.12.2018 pratica n. BN0120056 - Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie -Variazione del 23.07.2014 pratica n. BN0082630 in atti dal 23.07.2014 G.A.F. codifica piano incoerente(n. 21608.1/2014) -Variazione Toponomastica Pratica n. BN 0238174 richiesta dal Comune in atti dal 09.08.2011 (n. 45906.1/2011) -Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 -Variazione del 30.08.1985 in atti dal 04.07.1997 Presentazione planimetrie (n, 63.1/1985) -Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con part.Illa 737 -1212-1093

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 2, particella 682, subalterno 7, indirizzo Via Santa Maria 75, piano 1, comune San Leucio del Sannio, categoria A2, classe 1, consistenza 6,5 vani , superficie 117 mq, rendita € 302,13

Derivante da: -Variazione del 25.07.2023 pratica n. BN0044192 in atti del 26.07.2023 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. 44192.1/2023 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC ( n. 40439.1/2018) in atti dal 16.12.2018 pratica n. BN0120056 - Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie -Variazione del 23.07.2014 pratica n. BN0082630 in atti dal 23.07.2014 G.A.F. codifica piano incoerente(n. 21608.1/2014) -Variazione Toponomastica Pratica n. BN 0238174 richiesta dal Comune in atti dal 09.08.2011 (n. 45906.1/2011) -Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 -Variazione del 30.08.1985 in atti dal 04.07.1997 Presentazione planimetrie (n, 63.1/1985) -Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con part.Illa 737 -1212-1093

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 2, particella 682, subalterno 8, indirizzo Via Santa Maria 75, piano 2, comune San Leucio del Sannio, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, superficie 76 mq, rendita € 122,71

Derivante da: -Variazione del 25.07.2023 pratica n. BN0044192 in atti del 26.07.2023 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. 44192.1/2023 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC ( n. 40439.1/2018) in atti dal 16.12.2018 pratica n. BN0120056 - Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie -Variazione del 23.07.2014 pratica n. BN0082630 in atti dal 23.07.2014 G.A.F. codifica piano incoerente(n. 21608.1/2014) -Variazione Toponomastica Pratica n. BN 0238174 richiesta dal Comune in atti dal 09.08.2011 (n. 45906.1/2011) -Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 -Variazione del 30.08.1985 in atti dal 04.07.1997 Presentazione planimetrie (n, 63.1/1985) -Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con part.Illa 737 -1212-1093

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 2, particella 683, subalterno 1, indirizzo Via Santa Maria 75, piano T, comune San Leucio del Sannio, categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, superficie 43 mq, rendita € 65,07

Derivante da: -Variazione del 25.07.2023 pratica n. BN0044192 in atti del 26.07.2023 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. 44192.1/2023 - Var-

iazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC ( n. 40440.1/2018) in atti dal 16.12.2018 pratica n. BN0120057 - Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie -Variazione Toponomastica Pratica n. BN 0238175 richiesta dal Comune in atti dal 09.08.2011 (n. 45907.1/2011) -Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 -Variazione del 30.08.1985 in atti dal 04.07.1997 Presentazione planimetrie (n, 63.1/1985) -Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con le particelle n. 737-1212 -1093

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Risulta sulle particelle 682 - 683 la RISERVA 6

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

Il lotto comprende un intero fabbricato con una piccola corte esclusiva, sito in San Leucio del Sannio (BN) alla Via S. Maria n. 75. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada Via S. Maria attraverso la particella 737 ( giardino antistante l'abitazione) non oggetto di pignoramento, pertanto il lotto di vendita risulta attualmente intercluso. L'immobile pignorato è riportato in catasto al foglio 2 part.Illa 682 sub 3-4-5-6-7-8 e part.Illa 683 sub 1 ( ex foglio 2 particella 682 sub 1 e particella e 682/683 sub 2) del comune di San Leucio del Sannio ed è costituito precisamente da : - Piano terra : garage ( part.Ia 682 sub 5) e abitazione ( part.Ia 682 sub 6) - Piano primo : abitazione ( part.Ia 682 sub 7) - Piano sottotetto: vano tecnico part.Ia 682 sub 8 L'immobile confina con le part. Ile 737, 1212, 1093. E' collocato in una zona periferica, sulla strada principale di accesso al paese, a carattere principalmente agricola. Il fabbricato è esposto a nord-est.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** BENEVENTO .

**Attrazioni paesaggistiche:** PARCO DEL PARTENIO .

**Attrazioni storiche:** TEATRO ROMANO - ARCO TRAIANO - MUSEO ARCOS- .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** Il sub 6 è occupato dalla famiglia di Omissis. Il sub 7 è occupato dalla signora Omissis di parentela e affini.

Note: Il sub 6 part.Illa 682 è occupato dalla famiglia di Omissis (cognata dell'esecutato). Il sub 7 part.Illa 682 è occupato dalla signora Omissis ( Madre dell'esecutato) Sono di uso comune a Omissis i sub 3-4-5-8 della part.Illa 682 e il sub 1 della part.Illa 683.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro Omissis; Derivante da:

Garanzia di mutuo; A rogito di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO CF 80003150622 in data 30/06/2020 ai nn. 2045 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 29/07/2020 ai nn. 5812/4327.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Mediocredito del Sud SPA sede di Bari cf.04660320724 contro Omissis; Derivante da: Garanzia di FINANZIAMENTO; A rogito di Pubblico Ufficiale Biase Donata Maria di Salerno in data 01/09/1999 ai nn. 16210; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 31/07/2019 ai nn. 8596/630; Importo ipoteca: € 175595,35; Importo capitale: € 87797,68.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cra BCC del Sannio sede di Calvi cf.00059380626 contro , Omissis; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO CF 80003150622 in data 19/06/2008 ai nn. 975; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/04/2009 ai nn. 5847/1160; Importo ipoteca: € 30000,00; Importo capitale: € 18322,58.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il lotto di vendita risulta INTERCLUSO in quanto i beni oggetto del pignoramento non hanno accesso diretto dalla strada. Attualmente l'accesso all'immobile è garantito dalla particella n. 737 foglio 2 (non oggetto della procedura) . Dall'analisi documentale la part.la 737 risulta di proprietà dell'esecutata, in virtù dell'atto tra vivi- contratto di mantenimento del 23.02.2010- Notaio Nobile Mattei Nicola n. rep 38505/4110.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Omissis **proprietario/i ante ventennio al 23/02/2010** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NO- TAIIO MARIO MAIATIVO , in data 11/12/1964, ai nn. ; trascritto a AGENZIA TERRITORIO DI BENE- VENTO, in data 18/03/2010, ai nn. 10624/11408.

**Titolare/Proprietario:** Omissis dal 23/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO TRA VIVI- CONTRATTO DI MAN- TENIMENTO - a rogito di NOTAIO NOBILE MATTEI NICOLA-BENEVENTO, in data 23/02/2010, ai nn.

38505/4110; trascritto a AGENZIA TERRITORIO DI BENEVENTO, in data 18/03/2010, ai nn. 3281/2369.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: Omissis (02.12.1943)

Tipo pratica: Pratica edilizia L. 219/81

Per lavori: Riparazione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 1980

Oggetto: Manutenzione straordinaria e adeguamento

Presentazione in data 29/03/1984 al n. di prot. 1196

Rilascio in data 21/06/2000 al n. di prot. 4485

NOTE: Assegnazione contributo con Decreto 45B del 21.06.2000

Numero pratica: 2

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: progetto per la costruzione di un muro di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/08/2002 al n. di prot. 5006

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature interne che interessano tutti i piani del fabbricato della part.Illa 682, e la realizzazione di nuova costruzione sulla particella 683.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - diversa distribuzione interna dei sub 6 e sub 7 - costruzione/ampliamento locali di deposito della part.Illa 683

Pratica SCIA in sanatoria - Spese tecniche / sanzioni : € 3.000,00

Oneri Totali: € **3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per la conformità edilizia occorrerà presentare al Comune una SCIA in sanatoria, poiché esistono delle difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature interne che interessano tutti i piani del fabbricato della part.Illa 682, e la realizzazione di nuova costruzione sulla particella 683.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	C.C. n. 15 del 28/04/2018
Zona omogenea:	EO- Agricola ordinaria

Norme tecniche di attuazione:	Per le sole residenze: (aree boschive, pascolive e incolte) ..... 0,003 mc/mq (aree seminative ed a frutteto) .....0,03 mc/mq (aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva) .....0,05 mc/mq H = 7,50 m Df = 10,00 m (o in aderenza) Dc = 5,00 m Ds = si applica l'art. 1.2.5 delle presenti Norme di Attuazione. Sono escluse dal calcolo della volumetria le cantine e le autorimesse emergenti fino a m. 2,00 dal piano NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PAG. 22 stradale o dalla sistemazione circostante. - Per le pertinenze: (stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate) - indice di fabbricabilità territoriale, rispetto al fondo = 0,10 mc/mq - H = in funzione dell'impianto. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologie edilizie, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta dall'abitazione. Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque, vanno rispettati i seguenti limiti: - indice di copertura = 0,05 - minima distanza dai confini = 20 m.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	H 7,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1**

L'immobile pignorato è riportato in catasto al foglio 2 part.la 682 sub 3-4-5-6-7-8 e part.la 683 sub 1 ( ex foglio 2 particella 682 sub 1 e particella e 682/683 sub 2) del comune di San Leucio del Sannio ed è costituito precisamente da :

- part.la 682 Sub 3 : BCNC Vano scala comune agli appartamenti con accesso diretto dalla corte chiusa sub 4 e dalla part.la 737( corte comune non oggetto della procedura)
- Piano Terra: corte esclusiva ( part. 682 sub 4); piccola area esterna posta tra i fabbricati che insistono sulla part.la 682 e 683 e recintata da muri perimetrali, uno di cemento armato e l'altro di blocchetti di cemento con un cancelletto che lo mette in comunicazione con la particella 1212, senza pavimentazione. L'area è di uso comune alle abitazioni.
- Piano Terra: garage ( part.la 682 sub 5) ; piccolo garage privo di pavimentazione e finiture con accesso diretto dalla corte sub 4 e dalla part.la 737( corte comune non oggetto della procedura). E' di uso comune alle abitazioni. H =2,95 m
- Piano Terra: abitazione ( part. la 682 sub 6 ); costituita da una cucina con un balcone, un ampio soggiorno, due camere da letto e un bagno, tutti collegati da un corridoio. H =2,95 m
- Piano Primo: abitazione ( part.la 682 sub 7); costituita da una cucina con un balcone che conduce ad un terrazzo coperto, un ampio soggiorno, due camere da letto e un bagno, tutti collegati da ampio disimpegno. H =3,00 m
- Piano Sottotetto: vano tecnico (part.la 682 sub 8); ad esso si accede attraverso una piccola scala di ferro, è costituito da 4 vani comunicanti e un piccolo balcone, è privo di finiture e pavimentazioni ma presenta infissi esterni. Usato principalmente come deposito esso è di uso comune alle abitazioni. H min 1,00 m e Hmax 2,59.
- Piano Terra: locali di deposito ( part.la 683 sub 1); Costituito da due vani comunicanti e una piccola tettoia con accesso diretto dalla corte ( sub 4), utilizzati come cantinola da entrambe le abitazioni. Hmin 2,20 m, Hmax 2,84 m.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,00**

E' posto al piano: T-1-Sot

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.75; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha uno stato di manutenzione generale sufficiente, presenta al piano terra fenomeni di risalita dell'umidità.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **latero-cemento** condizioni: **buone**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a due rampe</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>Latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura di tufo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: si riferisce al cancello che delimita la corte identificata come sub 4
Infissi esterni	tipologia: <b>saracinesca</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: si riferisce agli infissi del garage ( sub 5)
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camere da letto abitazione al piano terra ( sub 6)
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe</b> rivestimento: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scala per accedere al sottotetto

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilenea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
Riferito limitatamente a: piano primo e sottotetto

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
Riferito limitatamente a: piano terra Note: Intestato a Omissis (occupante l'abitazione al P. T.) e titolare Omissis); impianto comune al piano terra e all'azienda Omissis che ha sede nel fabbricato adiacente della part. la 1212

Fognatura

tipologia: **fossa settica** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Note	Impianto da ritenersi rispettoso delle normative vi-

	genti
--	-------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	GPL - con caldaia a tenuta stagna
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	Impianto da ritenersi rispettoso delle normative vigenti

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda accessoria del sub 5 (garage ) è di 17 mq. La superficie lorda residenziale del sub 6 (abitazione) è di 111 mq e accessoria 4 mq. La superficie lorda residenziale del sub 7 (abitazione ) è di 111 mq e accessoria 31 mq. La superficie lorda accessoria del sub 8 ( sottotetto) è di 76 mq La superficie lorda accessoria della 683 sub 1 (deposito) è di 43 mq La superficie totale lorda accessoria delle part.lle 682 e 683 è di 171 mq. ( garage +balcone del sub 6 +balcone e terrazzo del sub 7 + deposito del sottotetto + deposito del 683)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione sub 6 e sub 7	sup lorda di pavimento	222,00	1,00	222,00
		<b>222,00</b>		<b>222,00</b>

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

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori**

Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8

part.la	683	sub	1	Identificato al n. part.la 682 sub 5
1. Garage				Posto al piano terra Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: <b>€ 3000</b> Note: l'accesso al garage avviene esclusivamente dalla part.la 737 (non oggetto della procedura)
Part.la n.	682	sub	3-4-5-6-7-8	
part.la	683	sub	1	Identificato al n. part.la 683 sub 1
2. Deposito				Posto al piano terra Composto da due vani Sviluppa una superficie complessiva di 43 mq Destinazione urbanistica: C/2 Valore a corpo: <b>€ 8000</b>
Part.la n.	682	sub	3-4-5-6-7-8	
part.la	683	sub	1	Identificato al n. sub 8
3. Sottotetto non abitabile				Posto al piano secondo Composto da unico ambiente Sviluppa una superficie complessiva di 76 mq Destinazione urbanistica: C/2 Valore a corpo: <b>€ 8000</b>

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:

In merito ai criteri di stima degli immobili innanzi descritti, la sottoscritta C.T.U. ritiene doversi adottare il metodo "sintetico - comparativo". In particolare per l'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della consistenza e dotazione di impianti e servizi, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione. Avendo l'opportunità di reperire notizie dal mercato, pubblici uffici e agenzie immobiliari della zona, particolare attenzione è stata prestata alle indagini fatte in loco in merito alle possibili richieste di mercato, dalle quali è emersa una situazione di recessione economica e di spopolamento in cui versano i paesi della zona, dalle indagini esperite risulta infatti un mercato immobiliare stagnante. Viene fissato un prezzo unitario che per i fabbricati è riferito alla superficie convenzionale degli immobili, fermo restando che la Stima si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Il prezzo del valore di mercato praticato nel comprensorio del Comune di san Leucio del Sannio (BN), e nei comuni limitrofi, per abitazioni civili varia tra i 550,00 €/mq e 800,00 €/mq - - per depositi/magazzini varia tra i 200,00 €/mq ed i 350,00 €/mq.

Tenuto conto dei prezzi di mercato e dei valori definiti dall'OMI si considerano pertanto i seguenti prezzi unitari:

- per abitazioni civili 650,00 €/mq.
- per depositi/box 200,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;



Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Leucio del Sannio ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI- Agenzie immobiliari di zona: Tecnocasa Studio San Leucio s.r.l.- Agenzia Immobiliare Centro Mellusi- Agenzia Immobiliare Grimaldi Benevento-Agenzia immobiliare "Il Sensale";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo del valore di mercato praticato nel comprensorio del Comune di san Leucio del Sannio (BN), e nei comuni limitrofi,  
 - per abitazioni civili varia tra i 550,00 €/mq e 800,00 €/mq  
 - per depositi/magazzini varia tra i 200,00 €/mq ed i 350,00 €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

**Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso Deposito, con annesso Sottotetto non abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.300,00.

La scrivente ha inteso adottare il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione sub 6 e sub 7	222,00	€ 650,00	€ 144.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 144.300,00
Valore corpo	€ 144.300,00
Valore Accessori	€ 19.000,00
Valore complessivo intero	€ 163.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.300,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Part.la n. 682 sub 3-4-5-6-7-8 part.la 683 sub 1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso Deposito, con annesso Sottotetto non abitabile	222,00	€ 163.300,00	€ 163.300,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 364,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 159.936,00**

Data generazione:  
27-07-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Stefania Cocchiarella**