
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **4/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PIANO ALFIERI s.n.c. - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

omissis, Diritto 1/1 p.p., foglio 4, particella 1222, subalterno 1, indirizzo Via Piano Alfieri s.n.c., piano S1- T-1, comune San Leucio del Sannio, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani, superficie 335 mq, rendita € 1007.09

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

omissis, Diritto 1/1 p.p., foglio 4, particella 1223, indirizzo Via Piano Alfieri s.n.c., piano S1, comune San Leucio del Sannio, categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, superficie 49 mq, rendita € 72.51

Corpo: C

Categoria: artigianale

omissis, Diritto 1/1 p.p., sezione censuaria San Leucio del Sannio foglio 4, particella 1219, qualità SEMI-NATIVO, classe 3, superficie catastale 2.493, reddito dominicale: € 10.94, reddito agrario: € 7.08,

Corpo: D

Categoria: agricolo

omissis, Diritto 1/1 p.p., sezione censuaria San Leucio del Sannio foglio 4, particella 421, scheda catastale AA, qualità PASCOLO ARBORATO, classe U, superficie catastale 4, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01,

2. Stato di possesso

Bene: VIA PIANO ALFIERI s.n.c. - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D



Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PIANO ALFIERI s.n.c. - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PIANO ALFIERI s.n.c. - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.p.A.

Corpo: B

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.p.A.

Corpo: C

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.p.A.

Corpo: D

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: VIA PIANO ALFIERI s.n.c. - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA PIANO ALFIERI s.n.c. - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001



Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

Corpo: C
Misure Penali: NO

Corpo: D
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PIANO ALFIERI s.n.c. - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA PIANO ALFIERI s.n.c. - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 316.371,60



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

Località/Frazione

VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: SAN LEUCIO DEL SANNIO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: omissis, Diritto 1/1 p.p., foglio 4, particella 1222, subalterno 1, indirizzo Via Piano Alfieri s.n.c., piano S1-T-1, comune San Leucio del Sannio, categoria A/7, classe 1, consistenza 13 vani, superficie 335 mq, rendita € 1007.09Derivante da: VARIAZIONE del 16/05/2016 Pratica n. BN0036341 in atti dal 16/05/2016 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 4852.1/2016). Annotazioni: - planimetria non rispondente allo stato di fattoMillesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti in comuneConfini: Confina a nord in parte con la p.lla 1210, mentre sugli altri lati con la p.lla 1219.

Note: La p.lla 1222 sub 1 è graffata con la p.lla 678 sub 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato: - realizzazione di porticati e tettoie; - realizzazione di locali caldaia e legnaia; - cambio di destinazione d'uso di parte del piano, da deposito a residenza; - aperture di finestre; - variazione dell'altezza interna di parte del piano, da m 3,15 a m 2,90. Al Piano Terra: - realizzazione di porticato in legno sul prospetto principale; - modifica della tramezzatura interna; - cambio di destinazione d'uso di parte del piano, da deposito a residenza; - variazione delle altezze interne, da m 2,60 a m 2,90, e da m 2,90 a m 2,78; - chiusura di n. 2 finestre su pareti esterne e una su parete interna; Al Piano Primo: - modifica tramezzatura del w.c.; - n. 2 apertura nella falda del tetto; - variazione dell'altezza interna.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: come descritte sopra.

Nuova planimetria catastale: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: SAN LEUCIO DEL SANNIO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: omissis, Diritto 1/1 p.p., foglio 4, particella 1223, indirizzo Via Piano Alfieri s.n.c., piano S1, comune San Leucio del Sannio, categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, superficie 49 mq, rendita € 72.51Derivante da: COSTITUZIONE del 13/05/2015 Pratica n. BN0053422 in atti dal 13/05/2015 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO BN0051431 DEL 07/05/2015 (n. 51431.1/2015)Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti in comuneConfini: Confina a nord con le p.lle 1210 e 1219, mentre sugli altri lati con la p.lla 1219.Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa distribuzione degli spazi interni - modifica delle aperture sul fronte principale e nuova apertura laterale; - maggiore altezza interna
Regularizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Tipo Mappale e Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Si redige il Tipo mappale per demolizione (Mappale per Variazione). Poi si redige il Docfa per costituire l'Area Urbana corrispondente (Categoria catastale F/1).

Tipo mappale e Docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: Trattasi di una costruzione abusiva non sanabile, come specificato nella ordinanza n. 48 del 26/11/2014 emessa dal dirigente dell'UTC del Comune di San Leucio del Sannio. Non rispetta le distanze di m 5,00 dal confine. In definitiva si esegue la demolizione dell'immobile con ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.**artigianale sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: omissis, Diritto 1/1 p.p. , sezione censuaria San Leucio del Sannio, foglio 4, particella 1219, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2.493, reddito dominicale: € 10.94, reddito agrario: € 7.08Derivante da: Tipo Mappale del 26/11/2004 Pratica n. BN0218175 in atti dal 26/11/2004 (n. 218175.1/2004) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: SAN LEUCIO

DEL SANNIO (H953) (BN) Foglio 4 Particella 678 Foglio 4 Particella 67

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti in comune

Confini: Confina a nord con le p.lle 416 e 1210, ad est con la strada provinciale n. 97 - San Leucio - Stazione, a sud con la p.lla 367 e ad ovest con le p.lle 368 e 421.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla p.lla 1219, come già detto prima, sono state realizzate opere edilizie abusive da demolire. Inoltre è stato realizzato un porticato in aderenza al fabbricato, lato Est, indicato in planimetria con lettera "D". Questo è sanabile come asserito dal responsabile dell'UTC del Comune con nota prot. n. 6529 dell'15.11.2023.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale per ampliamento immobile più Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Porticato antistante il fabbricato. I costi sono inclusi nel corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, Diritto 1/1 p.p. , sezione censuaria San Leucio del Sannio, foglio 4, particella 421, scheda catastale AA, qualità PASCOLO ARBORATO, classe U, superficie catastale 4, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2017 Pratica n. BN0150151 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 22543.1/2017)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2017 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2017.0535097 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa6133.2017.0000711) - porzione aa: classamento per parificazione con la qualità 91 - pascolo, classe unica

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti in comune

Confini: Confina a nord con la p.lla 57, ad est e sud con le p.lle 416 e 1219 e ad ovest con la p.lla 58.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si rilevano difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona è prettamente agricola con presenza di aziende agricole. È sprovvista di urbanizzazioni secondarie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondarie.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Benevento.
Attrazioni paesaggistiche: Monte Taburno.
Attrazioni storiche: Anfiteatro romano a BN.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione in villini [A7] sito in San Leucio Del Sannio (BN), VIA PIANO ALFIERI s.n.c.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: B

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Leucio Del Sannio (BN), VIA PIANO ALFIERI s.n.c.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: C

**artigianale sito in San Leucio Del Sannio (BN), VIA PIANO ALFIERI s.n.c.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: D

**agricolo sito in San Leucio Del Sannio (BN), VIA PIANO ALFIERI s.n.c.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAR CARUSO TOMMASO in data 10/05/2017 ai nn. 61902/20949; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 11/05/2017 ai nn. 398; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro omissis; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 13/12/2019 ai nn. 5703 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 04/02/2020 ai nn. 898.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAR CARUSO TOMMASO in data 10/05/2017 ai nn. 61902/20949; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 11/05/2017 ai nn. 398; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000.



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro omissis; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 13/12/2019 ai nn. 5703 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 04/02/2020 ai nn. 898.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAR CARUSO TOMMASO in data 10/05/2017 ai nn. 61902/20949; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 11/05/2017 ai nn. 398; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro omissis; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 13/12/2019 ai nn. 5703 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 04/02/2020 ai nn. 898.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAR CARUSO TOMMASO in data 10/05/2017 ai nn. 61902/20949; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 11/05/2017 ai nn. 398; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro omissis; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 13/12/2019 ai nn. 5703 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 04/02/2020 ai nn. 898.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in San Leucio Del Sannio (BN), VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO PARTI IN COMUNE

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO



Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA B

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è allegato all'atto di compravendita per notar Tommaso Caruso del 10.05.2017, rep. n. 61901, racc. n. 20948.

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNE

Identificativo corpo: B

sito in San Leucio Del Sannio (BN), VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO PARTI IN COMUNE

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA B

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è allegato all'atto di compravendita per notar Tommaso Caruso del 10.05.2017, rep. n. 61901, racc. n. 20948.

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNE

Identificativo corpo: C

artigianale sito in San Leucio Del Sannio (BN), VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO PARTI IN COMUNE

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è allegato all'atto di compravendita per notar Tommaso Caruso del 10.05.2017, rep. n. 61901, racc. n. 20948.

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNE

Identificativo corpo: D

agricolo sito in San Leucio Del Sannio (BN), VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON CI SONO PARTI IN COMUNE

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è allegato all'atto di compravendita per notar Tommaso Caruso del 10.05.2017, rep. n. 61901, racc. n. 20948.

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNE



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis dal 04/02/1984 al 13/05/1987 . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di NOTAR MARIO GIORDANO, in data 04/02/1984, ai nn. 81201.

Titolare/Proprietario: omissis, QUOTA 1/1 P.P. **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR MARIO IANNELLA, in data 14/05/1987, ai nn. 170857; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 26/05/1987, ai nn. 3902/3901.

Titolare/Proprietario: omissis quota 1000/1000 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 04/09/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR MARINELLI FILIPPO, in data 03/12/2002, ai nn.11488/3393; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 04/12/2002, ai nn. 11825.

Titolare/Proprietario: omissis, quota 1000/1000 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2005** . In forza di atto di compravendita; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 03/10/2003, ai nn. 9099.

Titolare/Proprietario: omissis, quota 1/1 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 06/07/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Francesco Iazeolla, in data 17/09/2005, ai nn. 74413/10703; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 21/09/2005, ai nn. 8685.

Titolare/Proprietario: omissis, QUOTA 1/2 p.p. omissis, quota 1/2 p.p. dal 07/07/2011 al 09/05/2017 . In forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di NOTAR IAZEOLLA FRANCESCO, in data 07/07/2011, ai nn. 87758/17914; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 08/07/2011, ai nn. 5556.

Titolare/Proprietario: omissis, quota di 1/1 p.p. dal 10/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR TOMMASO CARUSO, in data 10/05/2017, ai nn.61901/20948; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 11/05/2017, ai nn. 3718.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: omissis dal 04/02/1984 al 13/05/1987 . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di NOTAR MARIO GIORDANO, in data 04/02/1984, ai nn. 81201.

Titolare/Proprietario: omissis, QUOTA 1/1 P.P. **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR MARIO IANNELLA, in data 14/05/1987, ai nn. 170857; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 26/05/1987, ai nn. 3902/3901.



Titolare/Proprietario: omissis quota 1000/1000 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 04/09/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR MARINELLI FILIPPO, in data 03/12/2002, ai nn. 11488/3393; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 04/12/2002, ai nn. 11825.

Titolare/Proprietario: omissis, quota 1000/1000 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2005** . In forza di atto di compravendita; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 03/10/2003, ai nn. 9099.

Titolare/Proprietario: omissis, Sede in BENEVENTO (BN), quota 1/1 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 06/07/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Francesco Iazeolla, in data 17/09/2005, ai nn. 74413/10703; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 21/09/2005, ai nn. 8685.

Titolare/Proprietario: omissis, QUOTA 1/2 p.p. omissis, quota 1/2 p.p. dal 07/07/2011 al 09/05/2017 . In forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di NOTAR IAZEOLLA FRANCESCO, in data 07/07/2011, ai nn. 87758/17914; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 08/07/2011, ai nn. 5556.

Titolare/Proprietario: omissis, quota di 1/1 p.p. dal 10/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR TOMMASO CARUSO, in data 10/05/2017, ai nn. 61901/20948; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 11/05/2017, ai nn. 3718.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: omissis dal 04/02/1984 al 13/05/1987 . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di NOTAR MARIO GIORDANO, in data 04/02/1984, ai nn. 81201.

Titolare/Proprietario: omissis, QUOTA 1/1 P.P. **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR MARIO IANNELLA, in data 14/05/1987, ai nn. 170857;



trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 26/05/1987, ai nn. 3902/3901.

Titolare/Proprietario: omissis quota 1000/1000 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 04/09/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR MARINELLI FILIPPO, in data 03/12/2002, ai nn. 11488/3393; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 04/12/2002, ai nn. 11825.

Titolare/Proprietario: omissis, quota 1000/1000 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2005** . In forza di atto di compravendita; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 03/10/2003, ai nn. 9099.

Titolare/Proprietario: omissis, quota 1/1 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 06/07/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Francesco lazeolla, in data 17/09/2005, ai nn. 74413/10703; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 21/09/2005, ai nn. 8685.

Titolare/Proprietario: omissis, QUOTA 1/2 p.p. omissis, quota 1/2 p.p. dal 07/07/2011 al 09/05/2017 . In forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di NOTAR IAZEOLLA FRANCESCO, in data 07/07/2011, ai nn. 87758/17914; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 08/07/2011, ai nn. 5556.

Titolare/Proprietario: omissis, quota di 1/1 p.p. dal 10/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR TOMMASO CARUSO, in data 10/05/2017, ai nn. 61901/20948; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 11/05/2017, ai nn. 3718.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: omissis dal 04/02/1984 al 13/05/1987 . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di NOTAR MARIO GIORDANO, in data 04/02/1984, ai nn. 81201.

Titolare/Proprietario: omissis, QUOTA 1/1 P.P. **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR MARIO IANNELLA, in data 14/05/1987, ai nn. 170857; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 26/05/1987, ai nn. 3902/3901.

Titolare/Proprietario: omissis quota 1000/1000 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 04/09/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR MARINELLI FILIPPO, in data 03/12/2002, ai nn. 11488/3393; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 04/12/2002, ai nn. 11825.

Titolare/Proprietario: omissis, quota 1000/1000 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 16/09/2005** . In forza di atto di compravendita; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 03/10/2003, ai nn. 9099.



Titolare/Proprietario: omissis, quota 1/1 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 06/07/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Francesco lazeolla, in data 17/09/2005, ai nn. 74413/10703; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 21/09/2005, ai nn. 8685.

Titolare/Proprietario: omissis, QUOTA 1/2 p.p. omissis, quota 1/2 p.p. dal 07/07/2011 al 09/05/2017 . In forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di NOTAR IAZEOLLA FRANCESCO, in data 07/07/2011, ai nn. 87758/17914; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 08/07/2011, ai nn. 5556.

Titolare/Proprietario: omissis, quota di 1/1 p.p. dal 10/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR TOMMASO CARUSO, in data 10/05/2017, ai nn. 61901/20948; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO, in data 11/05/2017, ai nn. 3718.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Numero pratica: 642/88

Intestazione: omissis Tipo pratica:

Concessione Edilizia

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/02/1988 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Numero pratica: 707/89 e successive varianti.

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: LAVORI IN VARIANTE ALLA C.E. n. 642/88

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/12/1988 al n. di prot. 5319

Rilascio in data 05/07/1989 al n. di prot.



Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione in villini [A7] sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.**

Numero pratica: 3/2005

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: LAVORI di completamento del fabbricato ed il cambio di destinazione d'uso da abitativo a Country House.

Oggetto: completamento e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 21/10/2005 al n. di prot. 5835

Rilascio in data 26/10/2005 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione in villini [A7] sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.**

Numero pratica: 6297/2007

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: LAVORI di risanamento di un fabbricato rurale da adibire a Country House. DIA IN VARIANTE AL PdC n. 3 del 26.10.2005

Oggetto: completamento e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 6297

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione in villini [A7] sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.**

Numero pratica: 2/2011

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: LAVORI per ampliamento fabbricato agricolo L.R. n. 1/2011, art. 6 comma 2 ed il cambio di destinazione d'uso da abitativo a Country House.

Oggetto: AMPLIAMENTO COSTRUZIONE

Presentazione in data 02/03/2011 al n. di prot. 966

Rilascio in data 23/03/2011 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dall'esame della documentazione fotografica allegata al PdC n. 2/11, si rilevano foto di diverso periodo storico. Infatti si notano foto senza il porticato posteriore a valle dell'immobile, mentre nello stato di fatto il progettista dichiarava l'esistenza dello stesso. Poi, da un'altra foto si nota il porticato, corrispondente a quello attuale. Ciò lascia presumere come se il fabbricato fosse stato già ampliato della costruzione in c.a. e del relativo porticato in aderenza. In merito all'agibilità si segnala che il responsabile del procedimento Geom omissis del Comune di San Leucio del Sannio, con provvedimento prot. n. 1509 del 30.03.2017, comunicava l'avvio del procedimento di revoca del certificato di agibilità relativo ai lavori di ampliamento di un fabbricato residenziale agricolo e relative pertinenze autorizzate con P.d.C. n. 2 del 23.03.2011 prot. n. 966 e SCIA prot. n. 1019 del 10.03.2014. In particolare la detta revoca si riferiva al certificato di agibilità che si era formato per silenzio-assenso ai sensi del comma 4, art. 25 del DPR 380/01.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PIANO ALFIERI s.n.c.

Numero pratica: 2/2011

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: LAVORI per ampliamento fabbricato agricolo L.R. n. 1/2011, art. 6 comma 2 ed il cambio di destinazione d'uso da abitativo a Country House.

Oggetto: AMPLIAMENTO COSTRUZIONE

Presentazione in data 02/03/2011 al n. di prot. 966



Rilascio in data 23/03/2011 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In merito all'agibilità si segnala che il responsabile del procedimento Geom. omissis del Comune di San Leucio del Sannio, con provvedimento prot. n. 1509 del 30.03.2017, comunicava l'avvio del procedimento di revoca del certificato di agibilità relativo ai lavori di ampliamento di un fabbricato residenziale agricolo e relative pertinenze autorizzate con P.d.C. n. 2 del 23.03.2011 prot. n. 966 e SCIA prot. n. 1019 del 10.03.2014. In particolare la detta revoca si riferiva al certificato di agibilità che si era formato per silenzio-assenza ai sensi del comma 4, art. 25 del DPR 380/01.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra i titoli abilitativi edilizi presenti agli atti e lo stato attuale dell'immobile, si rilevano le seguenti irregolarità:

PIANO SEMINTERRATO

- 1) Cambio di destinazione d'uso di parte del piano, da deposito variato in residenza;
- 2) Non è stata più realizzata la scala interna nel locale deposito;
- 3) L'altezza interna del piano è di m 2,90, anziché di m 3,17 come risulta dai grafici progettuali - Sezione, allegati al PdC. n. 2/2011 del 23/03/2011;
- 4) Nuove aperture di finestre sul prospetto a Nord;
- 5) Tettoia in legno abusiva, a copertura della rampa scala esterna, indicata in planimetria con lettera "L";
- 6) Tettoia in legno abusiva, posta in aderenza al fabbricato, sul prospetto a Sud, indicata in planimetria con lettera "E";
- 7) Piscina scoperta di dimensione circa m 11 x 6,40 x H.max 2,32 (p.lla 1222), ad Ovest del fabbricato, priva del titolo abilitativo, indicata con lettera "M" in planimetria;
- 8) Locale deposito con attigua tettoia (p.lla 1223), realizzata a confine di proprietà, opera abusiva, indicata con lettere "N" e "O" in planimetria;
- 9) Tettoia in legno, posta in aderenza al fabbricato e sul confine di proprietà, prospetto Nord, priva del titolo abilitativo edilizio, indicata in planimetria con lettera "F";
- 10) Locali legnaia e caldaia, priva del titolo abilitativo, posti a distanza non regolamentare, indicati in planimetria con lettera "G";
- 11) Locale lavanderia, opera abusiva posta a distanza non regolamentare, indicata in planimetria con lettera "H";

PIANO TERRA

- 1) Cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato, da deposito a residenza;
- 2) Modifica dei prospetti, non risultano realizzate finestre sui prospetti a Sud e a Nord;
- 3) L'altezza interna del piano è di m 2,78, anziché m 3,05 prevista nei grafici autorizzati;
- 4) Porticato in legno in aderenza al fabbricato sul prospetto ad Est, privo del titolo abilitativo edilizio;

PIANO PRIMO (MANSARDA)

- 1) Modifica della tramezzatura interna del w.c.;
- 2) Riduzione dell'altezza minima interna da m 2,72 è ridotta a m 1,08.

Regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria solo per alcune opere

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso di parte dell'immobile e la modifica dei prospetti. Sono sanabili la piscina, poiché non costituisce incremento di volumetria, e il porticato in legno posto a P.T. in aderenza al fabbricato sul prospetto ad Est, in quanto rispetta le distanze prescritte dal PUC e dal precedente PRG.

Sanatoria di parte delle opere abusive più deposito Genio Civile (Autorizzazione sismica in sanatoria): € 6.000,00



Opere abusive non sanabili, da demolire compreso oneri discarica: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 14.000,00**

Note: Da verifiche compiute presso l'UTC del Comune di San Leucio del Sannio (BN), si è accertato che allo stato non sono sanabili le seguenti opere edilizie, in quanto non rispettano i parametri urbanistici e le distanze dai confini di m 5,00, e precisamente:

- 1) Locale deposito con annessa tettoia p.lla 1223, posta a confine, indicata in planimetria con lettere "N" e "O";
- 2) Locale caldaia e legnaia, in quanto non rispettano la distanza dal confine, indicati in planimetria con lettera "G";
- 3) Tettoia in legno indicata con lettera "F", realizzata a confine;
- 4) Locale lavanderia, realizzato a distanza non regolamentare, indicato con lettera "H";
- 5) Tettoia in legno indicata con lettera "E", posta a confine;
- 6) Tettoia in legno di copertura rampa scala esterna, indicata con lettera "L", poiché posta a distanza non regolamentare.

Si evidenzia, infine, che in relazione alle anzidette opere abusive, il Dirigente dell'UTC del Comune di San Leucio del Sannio, in data 26/11/2014, emetteva l'Ordinanza n. 48, prot. n. 4714, con la quale ordinava alla Sig.ra omissis, precedente proprietaria dell'immobile, la demolizione delle opere entro il termine di 90 gg. La detta Ordinanza non è stata mai impugnata, né sono state demolite le suddette opere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si ripete che l'immobile è abusivo e allo stato non è sanabile. Va pertanto demolito.

Costruzione da demolire. I costi sono stati già inclusi nell'immobile precedente – Corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

artigianale

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 15 del 24.04.2018, DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO n. 12 del 27/06/2018.
Zona omogenea:	D2 - Produttiva di nuova programmazione prevalentemente artigianale - commerciale
Norme tecniche di attuazione:	La zona D2 riguarda aree specificatamente riservate ad impianti produttivi di tipo artigianale e commerciale, nonché ad edifici, impianti e attrezzature di servizio, uffici e attività terziarie in genere, nonché l'edilizia residenziale connessa alle attività produttive. In tale zona, l'edificazione è subordinata alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi della L.R. n. 16/2004, con l'applicazione dei seguenti indici: Ut = 0,6 mq/mq (Indice di Utilizzazione Territoriale); Rc = 0,50 mq/mq (del lotto fondiario utilizzabile) H = 12,00 m alla gronda Ds = si applica l'art. 34 delle presenti Norme di Attuazione. Nel P.U.A. si devono riservare le aree destinate agli spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. n. 1444/68. Inoltre, la edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura di 1/5 della potenzialità edificatoria del lotto.
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:	Ut = 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq del lotto fondiario utilizzabile
Altezza massima ammessa:	12 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono riportate nella sezione edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 15 del 24.04.2018, DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO n. 12 del 27/06/2018.
Zona omogenea:	D2 - Produttiva di nuova programmazione prevalentemente artigianale - commerciale
Norme tecniche di attuazione:	La zona D2 riguarda aree specificatamente riservate ad impianti produttivi di tipo artigianale e commerciale, nonché ad edifici, impianti e attrezzature di servizio, uffici e attività terziarie in genere, nonché l'edilizia residenziale connessa alle attività produttive. In tale zona, l'edificazione è subordinata alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi della L.R. n. 16/2004, con l'applicazione dei seguenti indici: Ut = 0,6 mq/mq (Indice di Utilizzazione Territoriale); Rc = 0,50 mq/mq (del lotto fondiario utilizzabile) H = 12,00 m alla gronda Ds = si applica l'art. 34 delle presenti Norme di Attuazione. Nel P.U.A. si devono riservare le aree destinate agli spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. n. 1444/68. Inoltre, la edificazione di volumetria residenziale è consentita esclusivamente per alloggi di custodia o di servizio, nella misura di 1/5 della potenzialità edificatoria del lotto.
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:	Ut = 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq del lotto fondiario utilizzabile
Altezza massima ammessa:	12 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è compreso nel titolo edilizio PdC n. 2/2011, quindi veniva autorizzato. In seguito, il dirigente dell'UTC geom. omissis, con ordinanza n. 48, prot. n. 4714 del 26.11.2014, annullava in autotutela il titolo edilizio relativo a detta costruzione, asserendo che la stessa insiste sul confine, in dispregio della normativa edilizia che prevede una distanza minima di m 5,00 dal confine. Pertanto la costruzione è da demolire. Non è consentita la sanatoria.

Regolarizzabili mediante: **NON È POSSIBILE LA SANATORIA, RIPRISTINO DELLO STATO QUO ANTE**

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B



artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 15 del 24.04.2018, DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO n. 12 del 27/06/2018.
Zona omogenea:	Parte in zona D2 per mq 1414 - Produttiva di nuova programmazione prevalentemente artigianale - commerciale e parte in zona "EF" per mq 1080 - Agricola speciale di tutela del paesaggio fluviale.
Norme tecniche di attuazione:	La zona D2 riguarda aree specificatamente riservate ad impianti produttivi di tipo artigianale e commerciale, nonché ad edifici, impianti e attrezzature di servizio, uffici e attività terziarie in genere, nonché l'edilizia residenziale connessa alle attività produttive. In tale zona, l'edificazione è subordinata alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi della L.R. n. 16/2004, con l'applicazione dei seguenti indici: Ut = 0,6 mq/mq (Indice di Utilizzazione Territoriale); Rc = 0,50 mq/mq (del lotto fondiario utilizzabile). La Zona "EF" - Agricola speciale di tutela del paesaggio fluviale, per essere utilizzata ai fini edilizi, è necessario la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. a) della L.R. n. 16/2004. Per la redazione del piano di dettaglio (Piano Particolareggiato) si applicano gli indici e i parametri di seguito indicati: - It = 0,10 mc/mq - H = 7,50 m Ds = si applica l'art. 34 delle presenti Norme di Attuazione. I parametri Df e Dc, saranno disciplinati dal Piano Urbanistico Attuativo in uno con le previsioni planivolumetriche. Fino all'approvazione del PUA possono essere eseguiti come intervento edilizio diretto solo quelli di cui alle lettere a), b), c) e d9 dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
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:	Ut = 0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq del lotto fondiario utilizzabile
Altezza massima ammessa:	12 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si ripete che sulla p.lla 1219 insistono opere abusive da demolire, più il porticato ad est in aderenza al fabbricato da sanare.



Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Porticato in legno, indicato in planimetria con lettera "D".

Note: I costi per la demolizione e il ripristino dello stato quo ante sono stati inclusi nel corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di consiglio comunale n. 15 del 24.04.2018, DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO n. 12 del 27/06/2018.
Zona omogenea:	Zona "EF" - Agricola speciale di tutela del paesaggio fluviale
Norme tecniche di attuazione:	La Zona "EF" - Agricola speciale di tutela del paesaggio fluviale, per essere utilizzata ai fini edilizi, è necessario la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. a) della L.R. n. 16/2004. Per la redazione del piano di dettaglio (Piano Particolareggiato) si applicano gli indici e i parametri di seguito indicati: - It = 0,10 mc/mq - H = 7,50 m Ds = si applica l'art. 34 delle presenti Norme di Attuazione. I parametri Df e Dc, saranno disciplinati dal Piano Urbanistico Attuativo in uno con le previsioni planivolumetriche. Fino all'approvazione del PUA possono essere eseguiti come intervento edilizio diretto solo quelli di cui alle lettere a), b), c) e d9 dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
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:	It = 0,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq del lotto fondiario utilizzabile
Altezza massima ammessa:	7,50 m

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

L'immobile pignorato riguarda un villino, abitato saltuariamente dalla esecutata e dal proprio nucleo familiare, costituito da un piano seminterrato, un piano terra e di un piano primo (mansarda). La costruzione ha avuto inizio alla fine degli anni "80", ed è stata poi completata nel 2011. È realizzata con struttura parte in c.a., compagnata in laterizio di spessore m 0,40, e parte con pareti in muratura, copertura a più falde inclinate e parte a terrazza coperta con porticato. L'accesso avviene dalla strada provinciale n. 97 o via San Leucio - Stazione. Esso è ubicato in periferia, a nord-ovest del comune di San Leucio del Sannio, in una zona prettamente agricola, distante dal centro, posto a circa 500 - 600 m dalla strada Statale Appia n. 7. È dotato di ampio spazio pertinenziale, destinato in parte a strada di transito e parte ad aree a verde (compresa nella p.lla 1219), recintato parzialmente lungo i confini con muro in c.a., sormontato dalla ringhiera metallica tipo orso-gril, ed inoltre è fornito sul fronte strada di cancello carrabile motorizzato e cancelletto pedonale. Detta area pertinenziale è in parte pavimentata con lastre in pietra irregolari destinata al transito e al parcheggio e parte è con aiuole a verde. Il fabbricato è altresì dotato di piscina posta nella parte posteriore (p.lla 1222), più aree a verde, locale spogliatoio, w.c., deposito con adiacente tettoia (p.lla 1223), porticati, tettoie e gazebo in legno, come si evince dalla planimetria e foto allegate. Il fabbricato è anche munito di rampe scale esterne rivestite in terracotta di collegamento tra i piani seminterrato e terra. Esso è intonacato esternamente e tinteggiato di colore marroncino. Il piano seminterrato si compone di: ampio salone costituito da quattro vani e scala a giorno con gradini in legno di collegamento col piano terra, cucina, soggiorno-pranzo, w.c., lavanderia, cantina - deposito, porticato, più tettoie, legnaia e locale caldaia. Il piano terra è munito di più accessi e si compone di: porticato, n. 5 camere, scala interna, due w.c., ripostiglio e balcone-veranda. Il piano primo è accessibile dal piano terra tramite la scala interna e si compone di: due camere munite di finestre a tetto tipo velux, scala interna, w.c. e terrazza coperta con porticato in legno. Il tutto è meglio rappresentato nel rilievo planimetrico allegato. Il w.c. al piano seminterrato è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore rossiccio dimensioni rettangolari, così anche le pareti per una fascia di circa m 0,60 poi sono rivestite con mattonelle di colore marroncino fino a circa m 2,60. Il w.c. è dotato di pezzi igienici in porcellana di colore bianco. Si notano fenomeni d'umidità di risalita sulle pareti ed inoltre le stesse sono rivestite per circa 1,0 m dal pavimento con pannelli in materiale isolante per combattere l'umidità, come si evince dal rilievo fotografico. I piani seminterrato, terra e primo sono pavimentati con mattonelle in gres di colore marrone, tipo cotto, con inserite cornici, uguali in tutti gli ambienti, tranne nei w.c. dove i pavimenti sono pure in gres di colore marroncino, aventi le pareti pure rivestite in gres parte dello stesso colore del pavimento e parte chiaro. Le pareti dei locali sono intonacate e per la maggior parte tinteggiate di colore beige chiaro, mentre altre di colore rosso e marroncine. I soffitti sono tinteggiati bianchi. L'appartamento al piano terra è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato, parte di colore beige chiaro e parte di colore marrone. I w.c. sono pavimentati in ceramica di colore azzurrino parte più scuro e parte più chiare. Le pareti interne sono intonacate del tipo civile e tinteggiate con colori chiari e parti in rosso. I soffitti sono tinteggiati di bianco. Le pareti dei w.c. sono rivestite, uno con mattonelle in gres ceramico. I w.c. sono dotati dei pezzi igienici in gres porcellanato di colore bianco più vasca idromassaggio e doccia, come si evince dalle foto. Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico e citofonico, di emergenza, TV, idrico e scarico, impianto di videosorveglianza, camino, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna alimentata a GPL con serbatoio all'esterno e radiatori in alluminio, più alcuni termoconvettori e termo arredi nei w.c., come si evince dal rilievo fotografico. Si notano macchie di condensa e muffa nel vano scala nonché macchie di infiltrazioni su alcune pareti del piano terra. Si osservano ancora macchie d'umidità di risalita sulle pareti del piano seminterrato. Gli infissi esterni sono a doppio infisso, in legno con vetri camera sul lato interno e alla romana in acciaio sul lato esterno, mentre le porte interne sono in legno laccate bianche. Le superfici utile dei livelli sono: piano seminterrato circa mq 118,38; piano terra circa mq 106,76; piano



primo di circa mq 38,02 e la terrazza di mq 51,25. Le altezze interne sono: m 2,90 al piano seminterrato, m 2,78 parte del piano terra e altezza variabile della struttura in c.a. da m 2,90 a m 3,50, mentre al piano sottotetto l'altezza varia da m 1,08 a circa m 3,36. Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, si osservano macchie d'infiltrazioni d'acqua sulle pareti in aderenza alle tettoie-coperture scala esterna. Come già detto prima, il fabbricato è dotato di spazi pertinenziali adibiti parte a transito e parcheggio, pavimentata con lastre di pietra irregolari, e parte destinata a verde con aiuole e piante di varie essenze. Inoltre il fabbricato è dotato di aree scoperte pavimentate in mattonelle in gres. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, come si osserva dal rilievo fotografico allegato. L'immobile è altresì dotato di terreno allo stato incolto con alberi di quercia e bosco, situato nella parte posteriore del fabbricato, facente parte della p.lla 1219 e p.lla 421. Sulla detta particella 1219 insiste anche un gazebo in legno a pianta quadrata di dimensioni circa m 3 x 3, copertura a padiglione ricoperta con tegole canadesi.

In più nella parte posteriore del fabbricato è presente una piscina interrata scoperta di dimensioni max. m 11 x 6,4, realizzata con pareti in c.a., con parte semicircolare, profonda m 2,32 circa oltre un locale deposito in muratura (p.lla 1223). Le dette opere sono prive del titolo abilitativo. L'intero compendio immobiliare è di forma irregolare, giacitura in parte acclive, ha una estensione catastale complessiva di 2.845 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: SAN LEUCIO DEL SANNIO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **561,23**

È posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1988 - 1990 - 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 al P.S., 2,78 al P.T. e altezza variabile al piano mansarda da m 1,08 a m 3,36

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaia murale alimentato a gas a
Stato impianto	buono



Potenza nominale	30 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Il piano sottotetto è dotato di unità di condizionamento, unità all'esterno e split all'interno.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Seminterrato - fabbricato	sup lorda di pavimento	151,33	1,00	151,33
Piano Seminterrato - porticato	sup lorda di pavimento	38,09	0,35	13,33
Piano Terra - fabbricato	sup lorda di pavimento	141,03	1,00	141,03
Piano terra - balcone	sup lorda di pavimento	10,62	0,25	2,66
Piano terra - porticato	sup lorda di pavimento	24,00	0,35	8,40
Piano Primo - mansarda	sup lorda di pavimento	54,82	0,35	19,19
Piano Primo - terrazza coperta	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Piano Primo - terrazza coperta, eccedenza	sup lorda di pavimento	26,25	0,10	2,63
Piano seminterrato - piscina	sup lorda di pavimento	69,00	0,25	17,25



Piano terra - rampe scala scoperta	sup lorda di pavimento	21,09	0,25	5,27
		561,23		369,83

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: San Leucio del Sannio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dall'indagine visiva dei luoghi pare che non ci sono materiali pericolosi in eternit.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

Trattasi di una costruzione abusiva, realizzata in muratura listata di tufo e mattoni in laterizio, a un solo piano, a pianta rettangolare di dimensione m 6 x 4,55 circa, con adiacente tettoia realizzata con pilastri in legno e parte in ferro, copertura a una falda inclinata con struttura in travi di ferro ricoperta con pannelli in lamiera coibentati a sandwich. La copertura è dotata di canale di gronda e pluviale. L'altezza interna dell'immobile varia da m 2,64 a m 3,30 circa. Internamente è suddiviso da tramezzi in laterizio spessore cm 10, composto di: disimpegno, w.c., un deposito più una tettoia aperta su tre lati. Esso è privo di intonaco sulle pareti esterne e nel locale deposito, mentre il w.c. ha le pareti rivestite con mattonelle in ceramica, pavimento con doghe in legno. Il deposito è pavimentato con mattonelle in ceramica di vari colori. È presente l'impianto elettrico, idrico e scarico. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, come si osserva dal rilievo fotografico allegato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ommissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ommissis - Residenza: SAN LEUCIO DEL SANNIO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

È posto al piano: terra



L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza variabile da m 2,64 a m 3,30

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011-2012
Impianto a norma	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area di sedime fabbricato demolito	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
		49,00		49,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dall'indagine visiva dei luoghi pare che non ci sono materiali pericolosi in eternit. Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dall'indagine visiva dei luoghi pare che non ci sono materiali pericolosi in eternit.



Descrizione: **artigianale** di cui al punto **C**

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare, giacitura acclive in direzione da est verso ovest, di superficie catastale mq 2.493. Esso costituisce, in parte, area pertinenziale del fabbricato con annessa piscina p.lla 1222 sub 1, graffata con la p.lla 678 sub 2. Il fondo è recintato sul fronte strada con pareti in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro, dotato di cancello carrabile a due ante in ferro motorizzato, più un cancello pedonale pure in ferro, dotato di copertura. Inoltre, il fondo è parzialmente recintato lungo i confini a nord con la p.lla 1210 e a sud con la p.lla 367, mediante muro in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro zincata tipo orsoiril. L'area circostante ai fabbricati e alle opere accessorie (piscina e fabbricato p.lla 1223) è parte pavimentata con lastre in pietra irregolari, parte è con mattonelle in gres e altra parte è adibita ad aiuola e a verde - giardino. Una parte a valle del fondo è incolta con presenza di alberi di alto fusto e vegetazione spontanea, come si osserva dal rilievo fotografico allegato. Nella parte posteriore dell'immobile vi sono muretti di contenimento a delimitazione della piscina più zampetta scala che dalla piscina si accede al piano seminterrato dell'immobile, come si evince dal rilievo fotografico.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.487,49**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area pertinenziale del fabbricato	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Area pertinenziale del fabbricato in eccedenza	sup lorda di pavimento	971,49	0,02	19,43
Terreno residuo incolto e a bosco, agricolo	sup lorda di pavimento	1.491,00	1,00	1.491,00
		2.487,49		1.512,93



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dall'indagine visiva dei luoghi pare che non ci sono materiali pericolosi in eternit. Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dall'indagine visiva dei luoghi pare che non ci sono materiali pericolosi in eternit. Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dall'indagine visiva dei luoghi pare che non ci sono materiali pericolosi in eternit.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D**

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare, giacitura acclive, di superficie catastale mq 5, destinata a bosco. Il fondo è incolto con presenza di alberi di alto fusto e vegetazione spontanea, come si osserva dal rilievo fotografico allegato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo incolto	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dall'indagine visiva dei luoghi pare che non ci sono materiali pericolosi in eternit. Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dall'indagine visiva dei luoghi pare che non ci sono materiali pericolosi in eternit.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Leucio del Sannio;

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

Altre fonti di informazione: Studi tecnici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 369.840,00.

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Seminterrato - fabbricato	151,33	€ 1.000,00	€ 151.330,00
Piano Seminterrato - porticato	13,33	€ 1.000,00	€ 13.330,00
Piano Terra - fabbricato	141,03	€ 1.000,00	€ 141.030,00
Piano terra - balcone	2,66	€ 1.000,00	€ 2.660,00
Piano terra - porticato	8,40	€ 1.000,00	€ 8.400,00
Piano Primo - mansarda	19,19	€ 1.000,00	€ 19.190,00
Piano Primo - terrazza coperta	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Piano Primo - terrazza coperta, eccedenza	2,63	€ 1.000,00	€ 2.630,00
Piano seminterrato - piscina	17,25	€ 1.000,00	€ 17.250,00
Piano terra - rampe	5,27	€ 1.000,00	€ 5.270,00



scala scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 369.840,00
Valore corpo	€ 369.840,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 369.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 369.840,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 490,00.

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area di sedime fabbricato demolito	49,00	€ 10,00	€ 490,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 490,00
Valore corpo			€ 490,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 490,00

C. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.148,50.

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area pertinenziale del fabbricato	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Area pertinenziale del fabbricato in eccedenza	19,43	€ 1.000,00	€ 19.430,00
Terreno residuo incolto e a bosco, agricolo	1.491,00	€ 3,50	€ 5.218,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.148,50
Valore corpo			€ 27.148,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.148,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.148,50

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17,50.

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo incolto	5,00	€ 3,50	€ 17,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17,50
Valore corpo			€ 17,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 17,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vil- lini [A7]	369,83	€ 369.840,00	€ 369.840,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	49,00	€ 490,00	€ 490,00
C	artigianale	1.512,93	€ 27.148,50	€ 27.148,50
D	agricolo	5,00	€ 17,50	€ 17,50

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%) € 59.624,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 21.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile pignorato è composto di varie costruzioni e opere pertinenziali, costituendo difatti un unico immobile, quindi non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 316.371,60

Data generazione:
29-11-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



Si allega:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visura storica catastale del NCT di San Leucio del Sannio (BN), fg. 4, p.lle 412 e 1219;
- 3) Visura storica catastale del NCEU di San Leucio del Sannio (BN), fg. 4, p.lla 1222 sub 1 e 1223;
- 4) Mappa catastale di San Leucio del Sannio (BN), fg. 4, p.lle 678, 1219, 1222, 1223 e 421;
- 5) Planimetria del NCEU di San Leucio del Sannio (BN), fg. 4, p.la 1222 sub 1;
- 6) Planimetria del NCEU di San Leucio del Sannio (BN), fg. 4, p.la 1222;
- 7) Planimetria del NCEU di San Leucio del Sannio (BN), fg. 4, p.la 1223;
- 8) Rilievo planimetrico dell'immobile, 1/100;
- 9) C.E. n. 642/88 del 14.3.1988;
- 10) C.E. n. 707/89 in variante del 27.7.1989;
- 11) P.d.C. n. 3/2005 del 26.10.2005;
- 12) D.I.A. prot. n. 6297/2007 del 14.11.2007;
- 13) P.d.C. n. 2/2011 del 23.03.2011;
- 14) Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 507 del 26.01.2023 rilasciato dal Responsabile dell'UTC;
- 15) Ordinanza n. 48 prot. n. 4714 del 26.11.2014, Demolizione opere abusive;
- 16) Attestato del Responsabile dell'UTC del Comune, prot. n. 6529 del 15.11.2023, sanabilità opere abusive (piscina e porticato);
- 17) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 90).

