
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LUZZATTI POP NPLS 2022 srl**

contro:

N° Gen. Rep. **64/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/12/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo De Bellis
Codice fiscale: DBLVCN56R23I277U
Studio in: Via Roma 5 - San Nicola Manfredi
Email: arch.vincenzodebellis@gmail.com
Pec: vincenzo.debellis@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Laiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Indirizzo: Laiano snc, comune Sant'Agata de' Goti, foglio 6, particella 1462-1461-427, indirizzo frazione Laiano snc, comune Sant'Agata de' Goti, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5, superficie Totale 249 mq - escluso aree scoperte 211 mq, rendita € 548,74

Corpo: B - TERRENO

Categoria: terreno urbano

Sezione censuaria Sant'Agata de' Goti, foglio 6, particella 911, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.00.38, reddito dominicale: € 0.48, reddito agrario: € 032,

2. Stato di possesso

Bene: - Laiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

Possesso: Libero

Corpo: B - TERRENO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Laiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Laiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

Creditori Iscritti: LUZZATTI POP NPLS 2022 srl, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede in Torre del Greco (NA):

5 Comproprietari

Beni: - Laiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - TERRENO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Laiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

Misure Penali: NO

Corpo: B - TERRENO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Laiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Laiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 49.714,80

Beni in Sant'agata De' Goti (BN)
Località/Frazione Laiano

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 - Conservatoria dei RR. II. di Benevento; Nota di Trascrizione del 17/11/1994 - n. di presentazione: 56 - n. di Registro Generale: 10874 - n. di Registro particolare 9257

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 82019 frazione: Laiano, frazione Laiano

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di € - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Sorrento (NA) - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: in regime di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , nato a Scafati (SA) , foglio 6, particella 1462-1461-427, indirizzo frazione Laiano snc, comune Sant'Agata de' Goti, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5, superficie Totale 249 mq - escluso aree scoperte 211 mq, rendita € 548,74

Confini: Confina con le seguenti particelle tutte del foglio del comune di Sant'Agata de' Goti: 424, 425, 426, 1174, 1176, 1221 e 1222 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Discordanza tra quanto riportato nella planimetria catastale riguardante la conformazione dei vani con quanto rilevato dalle misurazioni effettuate; mancata rappresentazione della scala interna.

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate di Benvento di DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione dei vani presenti sui due livelli; rappresentazione della scala interna a chiocciola.

Aggiornamento atti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Risultano errori nella rappresentazione dei vari vani costituenti l'unità immobiliare; non è rappresentata la scala interna; vi sono degli errori nella rappresentazione delle altezze all'interno.

Identificativo corpo: B - TERRENO.

residenziale sito in CAP: 82019 frazione: Laiano, frazione Laiano

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di € - Piena proprietà

Cod. Fiscale

- Residenza: corso Italia n. 211, scala A, int. 2, Sorrento (NA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: .esco , sezione censuaria Sant'Agata dé Goti, foglio 6, particella 911, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.00.38, reddito dominicale: € 0.48, reddito agrario: € 032

Confini: Confina con le suenti particelle tutte del foglio 6: 425, 429, 1229, 910 e strada pubblica
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione è inserito nel contesto urbano della frazione Laiano del comune di Sant'Agata dé Goti (BN). La frazione Laiano si trova alle pendici del massiccio montuoso del Taburno a circa 480 metri di altitudine. Gli abitanti residenti sono 198. Il borgo è costituito da un numero ridotto di edifici, proporzionato alla consistenza demografica, con destinazione perlopiù residenziale. Poche sono le attività commerciali, di ristorazione ed artigianali presenti. Unico luogo pubblico di interesse presente è la chiesa parrocchiale. L'attività economica prevalente è l'agricoltura esercitata, perlopiù, come seconda attività dai residenti. Le strade pubbliche che attraversano la frazione sono tutte comunali e si innestano successivamente alla strada provinciale n. 48, di collegamento con il centro urbano di Frasso Telesino (posto ad una distanza di circa sei km), e n. 81, di collegamento con il capoluogo Sant'Agata dé Goti (posto ad una distanza di circa dieci km). La qualità edilizia presente nella frazione è, in genere, discreta anche se parecchi fabbricati, come quello oggetto di valutazione, manifestano i segni del tempo trascorso dalla loro edificazione. Sono presenti le maggiori infrastrutture primarie, mentre mancano completamente quelle secondarie (con l'eccezione della chiesa).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Massiccio del Monte Taburno.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sant'agata De' Goti (BN), frazione Laiano

Libero

Identificativo corpo: B - TERRENO

residenziale sito in Sant'agata De' Goti (BN), frazione Laiano

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 srl contro S A rogito di
Ufficiale Giudiziario in data 16/05/2024 ai nn. 1774 iscritto/trascritto a Benevento in data
28/05/2024 ai nn. 6633/5224.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede in Torre del
Greco Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede in Torre del Greco contro
co; A rogito di Tribunale Ordinario di Benevento in data 06/12/2007 ai nn.
3284/2007 iscritto/trascritto a Benevento in data 28/01/2008 ai nn. 1229/887.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata, 25/10/2013, a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop.
per Azioni con sede in Torre del Greco contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/06/2007
ai nn. 9383/2703.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede
in Torre del Greco contro ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/10/2006
ai nn. 14809/3859.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE e B - TERRENO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

sito in Sant'agata De' Goti (BN), frazione Laiano

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Il o è proprietario esclusivo dei 1000/1000 della pro-
prietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - TERRENO

residenziale sito in Sant'agata De' Goti (BN), frazione Laiano

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: I è proprietario esclusivo dei 1000/1000 della

proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ☒ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Marina Capone, in data 09/11/1994, ai nn. 21056/4269; registrato a Benevento, in data 17/11/1994, ai nn. 4268; trascritto alla Conservatoria di Benevento, in data 17/11/1994, ai nn. 10874/9257.

Titolare/Proprietario: ☐ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notar Marina Capone, in data 14/12/1994, ai nn. 21302; registrato a Benevento, in data 22/12/1994, ai nn. 4727; trascritto a Benevento, in data 22/12/1994, ai nn. 12098/10274.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile in oggetto è di epoca costruttiva ante 1967, così come dichiarato nell'atto di compravendita del 09/11/1994 per notaio Marina Capone rep. n. 21056, racc. n. 4269. Su richiesta dello scrivente CTU, l'U.T.C., Settore 3 - Urbanistica, del Comune di Sant'Agata de' Goti, con comunicazione a mezzo pec del 21/10/2024, ha comunicato "*allo stato, non è stato reperito alcun atto autorizzatorio in riferimento al fabbricato in oggetto*"; l'Ufficio del Genio Civile di Benevento - Presidio di Protezione Civile, con Accesso n. 285/2024 – Preavviso di archiviazione del 28/11/2024, ha comunicato, a mezzo pec, che la ricerca d'archivio, in merito alla richiesta comunicata dallo scrivente CTU, non ha dato esito.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

residenziale

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale																						
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 13399 del 24.05.1994																						
Zona omogenea:	Zona omogenea "B6" di completamento																						
Norme tecniche di attuazione:	ART. 20 - ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO (B1 – B2 – B6 – B15 – B16): Le zone, costituenti in parte i nuclei insediativi di alcune delle principali frazioni del Comune ed in parte le aree di recente espansione residenziale del Centro urbano, potranno essere oggetto di eventuali ristrutturazioni dell'esistente e di interventi di nuova edificazione nelle aree libere. Il piano sia attua mediante concessione diretta. L'indice fondiario di zona potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente dal Comune per determinare nuovi tracciati e/o allineamenti stradali. Sono ammesse altresì ristrutturazione edilizie a parità di volume preesistente, nel rispetto del punto b) art. 7 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, o con incremento volumetrico conseguente all'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario; in tale altro caso va comunque rispettato il lotto unico d'intervento (I lotti minimi sono riferiti rispettivamente agli impianti industriali ed a quelli artigianali). La Tab. "A" allegata alle Norme di Attuazione disciplina la superficie minima da destinare a parcheggio in base alla destinazione d'uso. Tale superficie è la seguente: <table> <tr> <td>Destinazioni d'uso degli edifici</td><td>Superficie di parcheggio - Residenziale</td></tr> <tr> <td>mq 10 ogni 100 mc di V - Residenziale turistico a rotazione d'uso</td><td>mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posti letto - Supermercati e centri di vendita</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 150 ogni 100 mq di SU - Commercio di piccola distribuzione</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 100 ogni 100 mq di SU - Magazzini di deposito</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 30 ogni 100 mq di SU - Ristoranti, bar etc.</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 50 ogni 100 mq di SU - Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 5 ogni posto di capacità dell'impianto - Impianti industriali ed artigianali</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto - Uffici e studi professionali</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 80 ogni 100 mq di superficie utile - Scuole d'obbligo</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 50 per aula - Scuole superiori</td></tr> <tr> <td></td><td>mq 40 per</td></tr> </table>	Destinazioni d'uso degli edifici	Superficie di parcheggio - Residenziale	mq 10 ogni 100 mc di V - Residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posti letto - Supermercati e centri di vendita		mq 150 ogni 100 mq di SU - Commercio di piccola distribuzione		mq 100 ogni 100 mq di SU - Magazzini di deposito		mq 30 ogni 100 mq di SU - Ristoranti, bar etc.		mq 50 ogni 100 mq di SU - Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi		mq 5 ogni posto di capacità dell'impianto - Impianti industriali ed artigianali		mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto - Uffici e studi professionali		mq 80 ogni 100 mq di superficie utile - Scuole d'obbligo		mq 50 per aula - Scuole superiori		mq 40 per
Destinazioni d'uso degli edifici	Superficie di parcheggio - Residenziale																						
mq 10 ogni 100 mc di V - Residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posti letto - Supermercati e centri di vendita																						
	mq 150 ogni 100 mq di SU - Commercio di piccola distribuzione																						
	mq 100 ogni 100 mq di SU - Magazzini di deposito																						
	mq 30 ogni 100 mq di SU - Ristoranti, bar etc.																						
	mq 50 ogni 100 mq di SU - Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi																						
	mq 5 ogni posto di capacità dell'impianto - Impianti industriali ed artigianali																						
	mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto - Uffici e studi professionali																						
	mq 80 ogni 100 mq di superficie utile - Scuole d'obbligo																						
	mq 50 per aula - Scuole superiori																						
	mq 40 per																						

	aula - Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune mq 50 ogni 100 mq di SU. .La "Tavola Sinottica" allegata alle Norme di Attuazione fissa i seguenti indici, rapporti e distanze: IF = 1,2 mc/mq; R.C. = 0,25; Hmax = m. 10,50; N.P. = PT + 2; Vmax = mc 1.600; S. max = 400 mq; D. confini = m. 5,00; D7H = 0,5; D. altri edifici = m. 10,00; D/H = 1,00. Dove: H = ALTEZZA DEL FABBRICATO (m); N.P. NUMERO DEI PIANI (n); S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq); V. VOLUME (mc); S.U. SUPERFICIE UTILE (mq); D.C. DISTANZA DAI CONFINI (m); D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI (m); P.P. PARCHEGGIO PRIVATO Destinazione d'uso ammessa (art. 5 delle Norme di Attuazione) = . AP ATTREZZATURE PRIVATE; CD ATTREZZATURE COMMERCIALI PER LA PICCOLA DISTRIBUZIONE; G GARAGE PRIVATI DI USO PUBBLICO; . LA LABORATORI ARTIGIANALI; LD LABORATORI E DEPOSITI SUSSIDIARI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI; PUBBLICI ESERCIZI; R RESIDENZE; . U UFFICI PUBBLICI E PRIVATI, STUDI PROFESSIONALI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Immobile e terreni pertinenziali inseriti in Area SIC-IT8020008 (Sito di interesse comunitario): Massiccio del Taburno e vincolati dal Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 30/09/1996 e dal R.U.A: Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro Paesistico Ambientale.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	10,50 m.
Volume massimo ammesso:	1.600 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato è di epoca costruttiva anteriore all'anno 1967, così come dichiarato nell'atto di compravendita

per cui all'atto di redazione del Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.A.P. n. 13399 del 24/05/1994, era già esistente nella sua forma attuale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO RESIDENZIALE

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio														
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 13399 del 24.05.1994														
Zona omogenea:	Zona omogenea "B6" di completamento														
Norme tecniche di attuazione:	ART. 20 - ZONE OMOGENEE DI COMPLETAMENTO (B1 – B2 – B6 – B15 – B16): Le zone, costituenti in parte i nuclei insediativi di alcune delle principali frazioni del Comune ed in parte le aree di recente espansione residenziale del Centro urbano, potranno essere oggetto di eventuali ristrutturazioni dell'esistente e di interventi di nuova edificazione nelle aree libere. Il piano sia attua mediante concessione diretta. L'indice fondiario di zona potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente dal Comune per determinare nuovi tracciati e/o allineamenti stradali. Sono ammesse altresì ristrutturazione edilizie a parità di volume preesistente, nel rispetto del punto b) art. 7 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, o con incremento volumetrico conseguente all'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario; in tale altro caso va comunque rispettato il lotto unico d'intervento (I lotti minimi sono riferiti rispettivamente agli impianti industriali ed a quelli artigianali). La Tab. "A" allegata alle Norme di Attuazione disciplina la superficie minima da destinare a parcheggio in base alla destinazione d'uso. Tale superficie è la seguente: <table> <tr> <td>Destinazioni d'uso degli edifici</td><td>Superficie di parcheggio - Residenziale</td></tr> <tr> <td>mq 10 ogni 100 mc di V - Residenziale turistico a rotazione d'uso</td><td>mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posti letto - Supermercati e centri di vendita</td></tr> <tr> <td>mq 150 ogni 100 mq di SU - Commercio di piccola distribuzione</td><td>mq 100 ogni 100 mq di SU - Magazzini di deposito</td></tr> <tr> <td>mq 30 ogni 100 mq di SU - Ristoranti, bar etc.</td><td>mq 50 ogni 100 mq di SU - Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi</td></tr> <tr> <td>mq 5 ogni posto di capacità dell'impianto - Impianti industriali ed artigianali</td><td>mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto - Uffici e studi professionali</td></tr> <tr> <td>mq 80 ogni 100 mq di superficie utile - Scuole d'obbligo</td><td>mq 50 per aula - Scuole superiori</td></tr> <tr> <td>mq 40 per aula - Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune</td><td>mq 50 ogni 100 mq di SU.</td></tr> </table> .La "Tavola Sinottica" allegata alle Norme di	Destinazioni d'uso degli edifici	Superficie di parcheggio - Residenziale	mq 10 ogni 100 mc di V - Residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posti letto - Supermercati e centri di vendita	mq 150 ogni 100 mq di SU - Commercio di piccola distribuzione	mq 100 ogni 100 mq di SU - Magazzini di deposito	mq 30 ogni 100 mq di SU - Ristoranti, bar etc.	mq 50 ogni 100 mq di SU - Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 5 ogni posto di capacità dell'impianto - Impianti industriali ed artigianali	mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto - Uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di superficie utile - Scuole d'obbligo	mq 50 per aula - Scuole superiori	mq 40 per aula - Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU.
Destinazioni d'uso degli edifici	Superficie di parcheggio - Residenziale														
mq 10 ogni 100 mc di V - Residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posti letto - Supermercati e centri di vendita														
mq 150 ogni 100 mq di SU - Commercio di piccola distribuzione	mq 100 ogni 100 mq di SU - Magazzini di deposito														
mq 30 ogni 100 mq di SU - Ristoranti, bar etc.	mq 50 ogni 100 mq di SU - Teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi														
mq 5 ogni posto di capacità dell'impianto - Impianti industriali ed artigianali	mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto - Uffici e studi professionali														
mq 80 ogni 100 mq di superficie utile - Scuole d'obbligo	mq 50 per aula - Scuole superiori														
mq 40 per aula - Ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU.														

	Attuazione fissa i seguenti indici, rapporti e distanze: IF = 1,2 mc/mq; R.C. = 0,25; Hmax = m. 10,50; N.P. = PT + 2; Vmax = mc 1.600; S. max = 400 mq; D. confini = m. 5,00; D7H = 0,5; D. altri edifici = m. 10,00; D/H = 1,00. Dove: H = ALTEZZA DEL FABBRICATO (m); N.P. NUMERO DEI PIANI (n); S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq); V. VOLUME (mc); S.U. SUPERFICIE UTILE (mq); D.C. DISTANZA DAI CONFINI (m); D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI (m); P.P. PARCHEGGIO PRIVATO Destinazione d'uso ammessa (art. 5 delle Norme di Attuazione) = . AP ATTREZZATURE PRIVATE; CD ATTREZZATURE COMMERCIALI PER LA PICCOLA DISTRIBUZIONE; G GARAGE PRIVATI DI USO PUBBLICO; . LA LABORATORI ARTIGIANALI; LD LABORATORI E DEPOSITI SUSSIDIARI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI; PUBBLICI ESERCIZI; R RESIDENZE; . U UFFICI PUBBLICI E PRIVATI, STUDI PROFESSIONALI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Terreni inserito in Area SIC-IT8020008 (Sito di interesse comunitario): Massiccio del Taburno e vincolati dal Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 30/09/1996 e dal R.U.A: Recupero Urbanistico- Edilizio e restauro Paesistico Ambientale.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,25
Altezza massima ammessa:	10,50 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - FABBRICATO RESIDENZIALE**

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale unifamiliare sviluppantesi su due livelli collegati da una scala esterna in muratura e da una scala interna a chiocciola in ferro.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Sorrento (NA - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

in regime di separaz

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **243,88**

E' posto al piano: Piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 001 "A"; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato di conservazione delle strutture e delle finiture mediocre. Nell'accesso al fabbricato si denota la mancanza di utilizzazione da più anni dalla eccessiva presenza di ragnatele ed escrementi di piccoli animali e da infissi danneggiati e vetri rotti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: acciaio ubicazione: interna condizioni: da normalizzare
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: esterna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura in pietrame e muratura in tufo condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame calcareo in parte del seminterrato e di tufo per la parte rimanente coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Sono costruite in muratura di pietrame parti delle murature del seminterrato. Queste murature necessitano di un'operazione di consolidamento capace di migliorare la qualità resistente della malta di collegamento dei blocchi di pietrame calcareo.
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da demolire Note: La pavimentazione esterna è stata realizzata in maniera approssimata ed in più fasi temporali.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: acciaio condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: separata recapito: pozzo nero a pulizia periodica ispezionabilità : impossibile condizioni: pessime conformità: non a norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL con bombole, condizioni: buone conformità: non a norma

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **pesse** conformità: **non a norma**

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con radiatori in alluminio
Stato impianto	Pessimo
Potenza nominale	Non rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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:

Si fa riferimento alla superficie lorda dei vani costituenti l'unità immobiliare e del terreno pertinenziale facendo riferimento a quanto normato dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, ovvero: 1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali

esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; 2) per l'unit  immobiliare, avente destinazione residenziale, la superficie   data dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva computata nella misura del 30 per cento; 4) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unit  immobiliare, computata nella misura del 10 per cento della superficie dei vani principali e dei vani accessori e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato residenziale e corte pertinenziale	sup lorda di pavimento	243,88	1,00	243,88
		243,88		243,88

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Sant'Agata d  Goti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min ( /mq): 450.00

Valore di mercato max ( /mq): 600.00

Accessori

A - FABBRICATO RESIDENZIALE

1. Terreno annesso

Valore a corpo: **  0**

Note: Annessi al fabbricato vi sono due piccoli lotti di terreno uniti catastalmente al fabbricato residenziale; la particella 1461 (graffata catastalmente alla particella 427, fabbricato) ha una superficie di mq 6,00; la particella 1462 (graffata anch'essa alla particella 427) ha una superficie di mq 381.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B - TERRENO**

Terreno avente carattere pertinenziale in quanto utilizzato per il parcheggio autoveicoli.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: :

Residenza: corso Italia n. 211, scala A, int. 2, Sorrento (NA)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

il terreno risulta di forma approssimativamente rettangolare ed orografia leggermente acclive

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Si tiene conto della superficie catastale della particella di terreno (Foglio 6, mappale 911).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terrreno utilizzato per il parcheggio pertinenziale di autoveicoli	sup reale netta	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

Accessori

B - TERRENO

1. Posto auto Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stoma Sintetica con metodo comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Sant'Agata dé Goti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Agenzie Immobiliari di Sant'Agata dé Goti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 525,00 per metro quadrato di superficie lorda;

Altre fonti di informazione: Ufficio del Genio Civile - Presidio di Protezione Civile di Benevento..

8.3 Valutazione corpi:

A - FABBRICATO RESIDENZIALE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.214,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato residenziale e corte pertinenziale	243,88	€ 525,00	€ 128.037,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 128.037,00
incremento per presenza due balconi = + 5%; detrazione per vetustà = - 30%;	€ -76.822,20
Valore corpo	€ 51.214,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 51.214,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.214,80

B - TERRENO. residenziale con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terrreno utilizzato per il parcheggio pertinenziale di autoveicoli	38,00	€ 50,00	€ 1.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.900,00
Valore corpo	€ 1.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO RESIDENZIALE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreno annesso	243,88	€ 51.214,80	€ 51.214,80
B - TERRENO	residenziale con annesso Posto auto	38,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 51.614,80

Allegati

- 1 - Nomina C.T.U.;
2. Visura catastale storica particella 427 graffata alla 1461 e 1462 del foglio 6;
3. Visura catastale storica particella 428 drl foglio 6;
4. Visura catastale storica particella 911 del foglio 6;
5. Stralcio del foglio di mappa 6 del comune di Sant'Agata dé Goti;
6. Planimetria catastale della particella 427 graffata alla 1461 e 1462 del foglio 6;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Risposta comune Sant'Agata dei Goti alla richiesta del C.T.U. di accesso atti;
9. Risposta Ufficio del Genio Civile di Benevento alla richiesta del C.T.U. di accesso atti;
10. Piante in scala 1/100 dello stato di fatto del fabbricato;
11. Rilievo fotografico dello stato di fatto;
12. Note di trascrizione Conservatoria Registri Immobiliari di Benevento.

Data generazione:
12-12-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo De Bellis