

## Tribunale di Benevento PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.a.**  
**C.F.: 00399750587**

contro:  
**C.F.:**

N° Gen. Rep. **30/2018**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
30/03/2023

Giudice delle  
esecuzione: **Dott.ssa Valeria Profano**

### LOTTI

**LOTTO 1:** Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano terra, primo e secondo, di 7,0 vani catastali oltre locale pertinenziale di mq. 49 (catastali), ubicata nel comune di **San Nicola Manfredi** (BN) alla via Roma, con ingresso dal civico 21, catastalmente censita al C.F. con i seguenti identificativi :

- Foglio 15 mappale 217 sub 5 graffato al mappale 100 sub 12 cat. A/4;
- Foglio 15 mappale 273 graffato al mappale 100 sub 13 cat. C/6;

**LOTTO 2:** Piena proprietà di locale autorimessa (loc. n. 15) e piccolo locale deposito (loc. n. 4, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di **Benevento** alla via Traiano Bocalini, snc, catastalmente censito al C.F. con i seguenti identificativi :

- Foglio 80 mappale 1048 sub 33 cat. C/2;
- Foglio 80 mappale 1048 sub 56 cat. C/2;

**LOTTO 3:** Piena proprietà di locale autorimessa (loc. n. 24) e piccolo locale deposito (loc. n. 10, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di **Benevento** alla via Traiano Bocalini, snc, catastalmente censito al C.F. con i seguenti identificativi :

- Foglio 80 mappale 1048 sub 42 cat. C/2;
- Foglio 80 mappale 1048 sub 28 cat. C/2;

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**  
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K  
Partita IVA: 01045370622  
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano  
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687  
Fax: 0823 719006  
Email: [carmine\\_iadevaia@yahoo.com](mailto:carmine_iadevaia@yahoo.com)  
Pec: [carminegiuseppe.iadevaia@ordingce.it](mailto:carminegiuseppe.iadevaia@ordingce.it)



Beni in **San Nicola Manfredi (Benevento)**  
via Roma, nc. 21

**LOTTO 1: Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano terra, primo e secondo, di 7,0 vani catastali oltre locale pertinenziale di mq. 49 (catastali), ubicata nel comune di San Nicola Manfredi (BN) alla via Roma, con ingresso dal civico 21;**

Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA:

C.F.

**A. Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN)**

Foglio 15

Mappale 217 sub 5 graffata al mappale 100 sub 12

Cat A/4

Rendita € 202,45

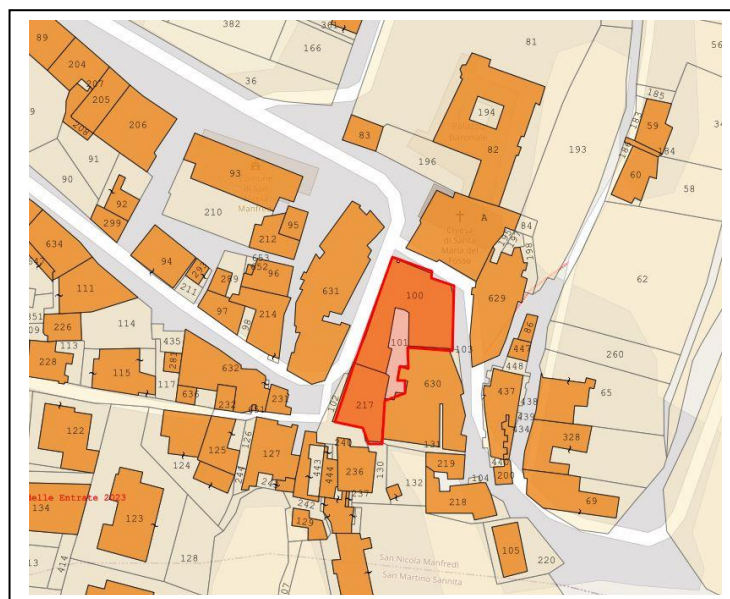
**B. Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN)**

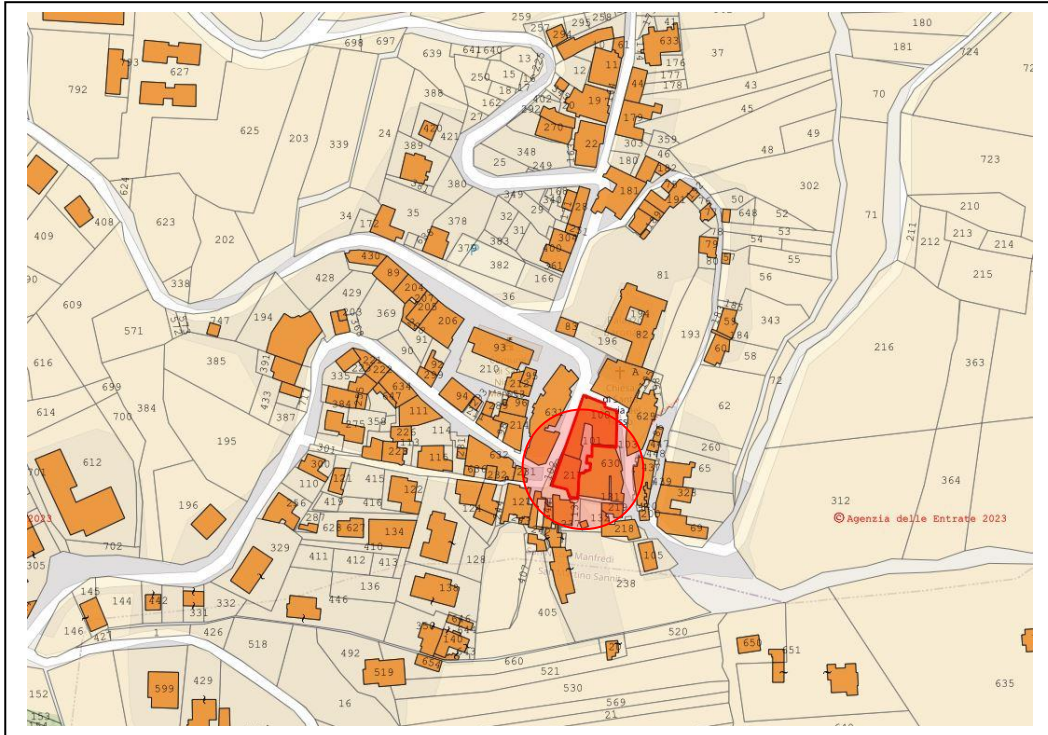
Foglio 15

Mappale 273 graffato al mappale 100 sub 13

Cat C/6

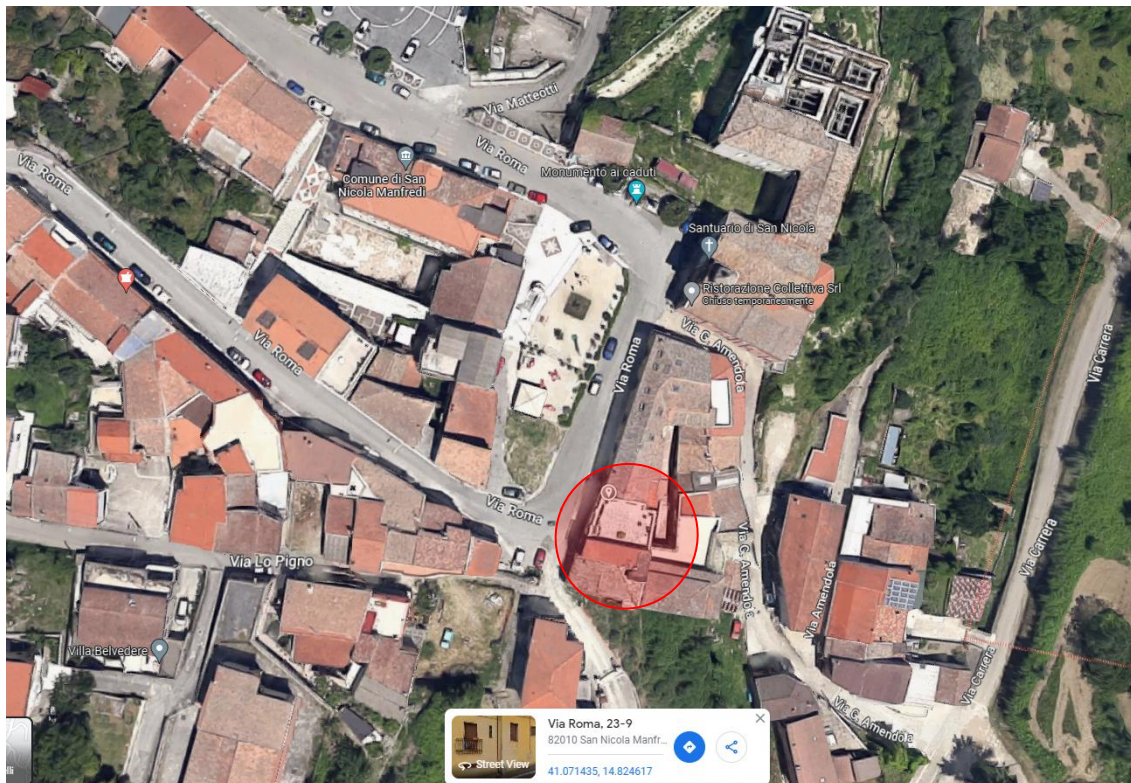
Rendita € 63,27





L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

**41.071435 N, 14.824617 E**



Beni in **Benevento**  
via Traiano Boccalini, sn

**LOTTO 2: Piena proprietà di un locale uso autorimessa (loc. n. 15) e piccolo locale deposito (loc. n. 4, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc;**

Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA :

C.F.

**C. Comune censuario di Benevento (BN)**

Foglio 80

Mappale 1048 sub 33

Cat C/2

Rendita € 52,78

**D. Comune censuario di Benevento (BN)**

Foglio 80

Mappale 1048 sub 56

Cat C/2

Rendita € 41,47



Beni in **Benevento**  
via Traiano Boccalini, sn

**LOTTO 3: Piena proprietà di un locale uso autorimessa (loc. n. 24) e piccolo locale deposito (loc. n. 10, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc;**

Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA :

C.F.

**E. Comune censuario di Benevento (BN)**

Foglio 80

Mappale 1048 sub 42

Cat C/2

Rendita € 67,86

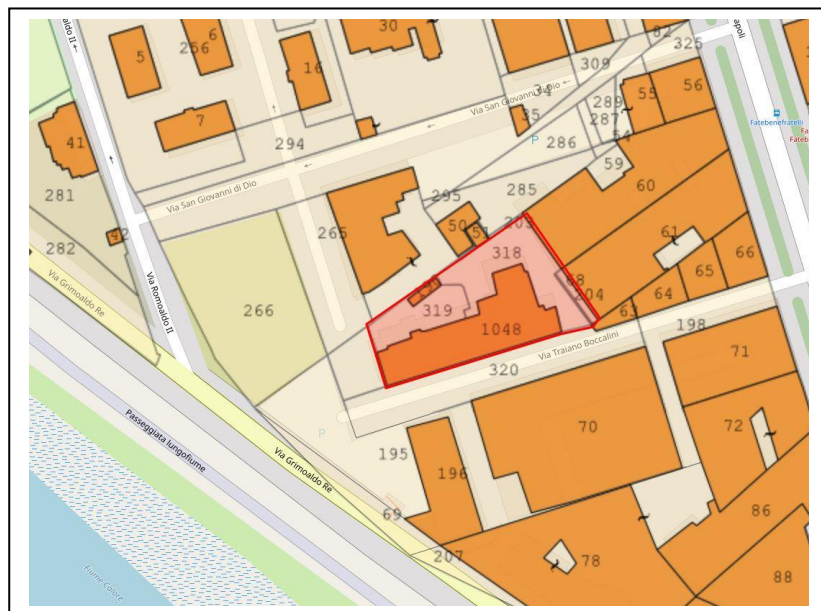
**F. Comune censuario di Benevento (BN)**

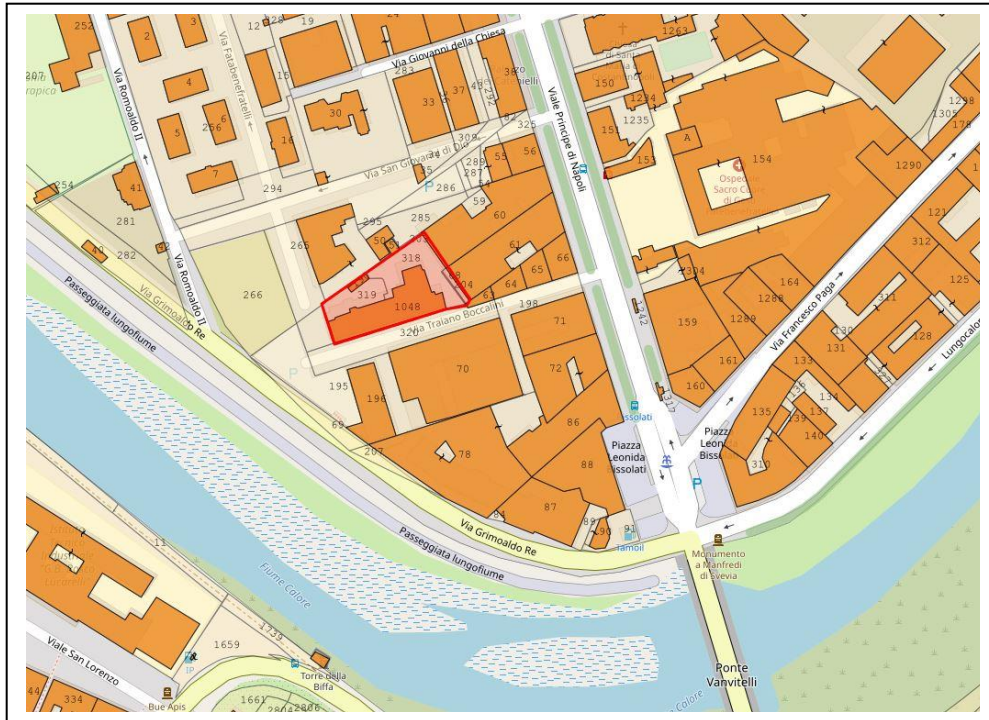
Foglio 80

Mappale 1048 sub 28

Cat C/2

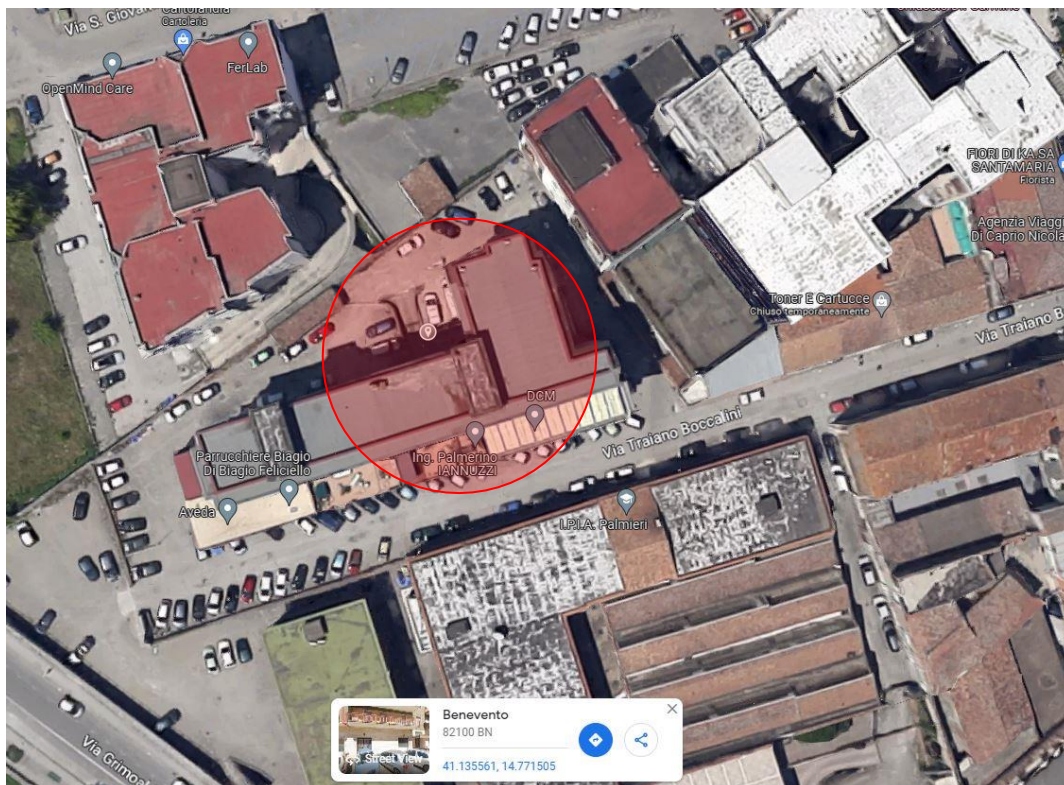
Rendita € 49,01





L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

**41.135561N, 14.771505 E**



## Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano terra, primo e secondo, di 7,0 vani catastali oltre locale pertinenziale di mq. 49 (catastali), ubicata nel comune di San Nicola Manfredi (BN) alla via Roma, con ingresso dal civico 21;**

catastalmente censita al C.F. con i seguenti identificativi :

- Foglio 15 mappale 217 sub 5 graffato al mappale 100 sub 12 cat. A/4;
- Foglio 15 mappale 273 graffato al mappale 100 sub 13 cat. C/6;

L'unità abitativa del tipo in linea, di remota edificazione si sviluppa tra piano Terra ("Corpo B" mappale 273 graffato al 100/13), primo e secondo ("Corpo A" mappale 217/5 graffato al 100/12); il collegamento tra il piano terra ed il piano primo, avviene a mezzo di piccola scala ricavata all'interno di una botola posta in adiacenza alla cucina nel mentre quello tra il piano primo ed il piano secondo a mezzo di scala a doppia rampa in c.a. La copertura è in parte a doppia falda inclinata con sovrastante manto di coppi ed in parte piana.

Il piano Terra identificante il "Corpo B" della presente relazione, in origine destinato a garage ed oggi utilizzato come abitazione, ed a cui si accede a mezzo di una piccola scala parte in legno e parte in muratura posta in un vano adiacente la cucina, si compone di due ampi vani, un bagno ed un piccolo locale ripostiglio ove risulta ubicata anche la caldaia.

Il piano primo ("Corpo A"), è composto da: ingresso, pranzo, cucina, vano scala che conduce al piano terra, soggiorno, salotto, due corridoi verandati, due bagni e due camere oltre vano scala di accesso al piano secondo ("Corpo A");

Al piano secondo, sono presenti una tettoia con piccolo locale verandato, ampio terrazzo e sottotetto.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria e malta cementizia, i solai



Esterni del fabbricato dalla strada pubblica di via Roma



sono in laterocemento, le partizioni interne sono realizzate in muratura;

esternamente l'immobile è rifinito in parte con intonaco civile tinteggiato sul fronte di via Roma nel mentre la facciata che da sul versante sud è rifinita solo con vecchi intonaci.

All'unità oggetto di indagine si accede direttamente dalla strada pubblica di via Roma al civico 21 ed a mezzo di una piccola rampa di scala, ricadente sul mappale 102 non oggetto di ipoteca ed in ditta ad altri ma, regolarmente rappresentata sulla scheda catastale.

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica di via Roma al civico 21 ed a mezzo di una piccola rampa di scala, ricadente sul mappale 102 , non oggetto di ipoteca ed in ditta ad altri.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967; Dall'analisi della scheda catastale della porzione di cui al "Corpo A", si evince che la stessa è stata prodotta in data 03/11/1954 ed acquisita con protocollo 4563 del 26/02/1955.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Comitato di P. Atom
DATA <b>26-2-55</b>	Accertato il 12/11/55 F. E. M. 12/11/55	Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Benevento DATA 3-11-1954 Firma:
PROT. N° <b>4563</b>		

Successivamente parte dell'edificio e precisamente i vani al piano terra di cui al "Corpo B" ed i vani sulla loro verticale (ricadenti nel "Corpo A") sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione post Sisma 1980 con Decreto n.134 del 28/07/1987;

Le unità - **in catasto al foglio 15 p.lla 100 sub. 12 graffata alla p.lla 217 sub 5 (Corpo "A")** risultano catastalmente in ditta a:

- 1) \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 500/1000 ;
- 2) \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 500/1000 ;

Le unità - **in catasto al foglio 15 p.lla 100 sub. 13 graffata alla p.lla 273 sub - (Corpo "B")**

risultano catastalmente in ditta a:

- 1) \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 500/1000 ;
- 2) \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 500/1000 ;

Confini relativi all'intero "Lotto 1":

**nord:** altri sub del mappale 100;

**sud:** mappale 101, mappale 630 e mappale 131;

**est:** mappale 102 , mappale 130;

**ovest:** Via Roma e mappale 102 ;





## Lotto: N.2

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di un locale autorimessa (loc. n. 15) e piccolo deposito (loc. n. 4, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc, catastalmente censito al C.F. con i seguenti identificativi :**

- Foglio 80 mappale 1048 sub 33 cat. C/2;
- Foglio 80 mappale 1048 sub 56 cat. C/2;

Il lotto è ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale realizzato agli inizi degli anni '70 del secolo scorso.

L'intero fabbricato che ospita le porzioni immobiliari si eleva su sei Livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Tutti i vari piani dell'edificio sono collegati sia a mezzo di più vani scala del tipo a doppia rampa in c.a. oltre che di vani ascensore.

La copertura è del tipo piana

I locali che compongono il presente lotto, sono identificati in un'autorimessa (n. 15) composta un unico vano e da un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala condominiale (n. 4), entrambi con accesso dalla rampa e corsia di manovra condominiale.

L'intero immobile che ospita le porzioni immobiliari è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana; le partizioni interne sono realizzate in muratura;

esternamente l'immobile è rifinito in parte con rivestimento in lastre di marmo (trani) per l'altezza del piano terra nel mentre la restante parte con intonaco e tinteggiatura;

Ai locali si accede dalla Strada pubblica di via Traiano Boccalini snc ed attraverso le rampe condominiali, ricadenti sulle particelle 318 e 319 del foglio 80 .



Esterni dell'edificio dalla strada pubblica di via T. Boccalini e dalla corte condominiale di accesso



Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969;
- Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969;
- Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con prot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971
- Variante autorizzata con prot. n 4364 del 07/04/1972:
- Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970;
- Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicati con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data 04/12/1971 ( come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).

Le unità - **in catasto al foglio 80 p.lla 1048 sub. 33 (Corpo "C")**

risultano catastalmente in ditta a:

- 1) C.F. , proprietà per 1000/1000 ;

Le unità - **in catasto al foglio 80 p.lla 1048 sub. 56 (Corpo "D")**

risultano catastalmente in ditta a:

- 1) C.F. , proprietà per 1000/1000 ;

**Confini** relativi al Corpo "C":

**nord:** terrapieno;

**sud:** terrapieno;

**est:** autorimessa identificata con il n. 16;

**ovest:** Corsia di manovra;

**Confini** relativi al Corpo "D":

**nord:** terrapieno;

**sud:** autorimessa identificata con il n. 5;

**est:** corsia di manovra;

**ovest:** vano scala condominiale e autorimessa identificata con il n. 3;



## Lotto: N.3

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di locale autorimessa (loc. n. 24) e piccolo locale deposito (loc. n. 10, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di **Benevento** alla via Traiano Boccalini, snc, catastalmente censito al C.F. con i seguenti identificativi:

**catastalmente censito al C.F. con i seguenti identificativi:**

- Foglio 80 mappale 1048 sub 42 cat. C/2;
- Foglio 80 mappale 1048 sub 28 cat. C/2;

Il lotto è ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale realizzato agli inizi degli anni '70 del secolo scorso.

L'intero fabbricato che ospita le porzioni immobiliari si eleva su sei Livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Tutti i vari piani dell'edificio sono collegati sia a mezzo di più vani scala del tipo a doppia rampa in c.a. oltre che di vani ascensore.

La copertura è del tipo piana

I locali che compongono il presente lotto, sono identificati in un'autorimessa (n. 24) composta un unico vano e da un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala condominiale (n.10), entrambi con accesso dalla rampa e corsia di manovra condominiale.

L'intero immobile che ospita le porzioni immobiliari è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana; le partizioni interne sono realizzate in muratura;

esternamente l'immobile è rifinito in parte con rivestimento in lastre di marmo (trani) per l'altezza del piano terra nel mentre la restante parte con intonaco e tinteggiatura;

Ai locali si accede dalla Strada pubblica di via Traiano Boccalini snc ed attraverso le rampe condominiali, ricadenti sulle particelle 318 e 319 del foglio 80 .



Esterni dell'edificio dalla strada pubblica di via T. Boccalini



Il fabbricato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969;
- Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969;
- Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con prot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971
- Variante autorizzata con prot, n 4364 del 07/04/1972:
- Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970;
- Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicati con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data 04/12/1971 ( come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).

Le unità - **in catasto al foglio 80 p.IIa 1048 sub. 42 (Corpo "E")**

risultano catastalmente in ditta a:

- 1) C.F. . proprietà per 1000/1000 ;

Le unità - **in catasto al foglio 80 p.IIa 1048 sub. 28 (Corpo "F")**

risultano catastalmente in ditta a:

- 1) C.F. . proprietà per 1000/1000 ;

**Confini** relativi al Corpo "E":

**nord:** corsia di Manovra;

**sud:** autorimessa identificata con il n. 23;

**est:** terrapieno;

**ovest:** autorimessa identificata con il n. 25;

**Confini** relativi al Corpo "F":

**nord:** terrapieno;

**sud:** autorimessa identificata con il n. 11 e n. 12;

**est:** corsia di manovra;

**ovest:** vano scala condominiale e autorimessa identificata con il n. 9;



**2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :****2.1 Caratteristiche zona:**

CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

**Area urbanistica:** Zona centrale, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici in linea, di non oltre tre livelli fuori terra ed a prevalente destinazione residenziale. L'area si presenta completamente urbanizzata con buona dotazione di parcheggi. Il traffico risulta normale.

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a Km. 8,6.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Estese aree boschive, Belvedere del Sannio.

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus - La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Benevento (BN) a c.ca Km 13,4.

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ed ufficio postale sono disponibili nelle immediate vicinanze.

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

**Area urbanistica:** Zona Semicentrale, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici condominiali, con locali commerciali ai piani terra e abitativi e/o terziari ai livelli superiori. L'area si presenta completamente urbanizzata con buona dotazione di parcheggi, sia liberi che a pagamento. Il traffico risulta normale.

**Importanti centri limitrofi:** Caserta a Km. 65,0 – Campobasso a Km. 65,0.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Estese aree boschive, Belvedere del Sannio.

**Attrazioni storiche:** Arco di Traiano, teatro greco, Chiesa di Santa Sofia, Rocca dei rettori, Duomo, Museo del Sannio;

**Principali collegamenti pubblici:** la fermata Autobus è posta nelle immediate vicinanze del fabbricato; La stazione ferroviaria dista c.ca 1,0 km.

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici di ogni ordine e grado, uffici pubblici, ufficio postale e svariati istituti bancari ed Ospedale sono disponibili nelle immediate vicinanze.



### **3.0 – STATO DI POSSESSO:**

#### **3.1**

CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

Le porzioni immobiliari site nel comune di San Nicola Manfredi, in catasto riportato con le particelle: fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5 e fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

alla data dell'accesso risultavano nella disponibilità dell'esecutato ed occupati dallo stesso esecutato e dal suo nucleo familiare.

#### **3.1**

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

Le porzioni immobiliari site nel comune di Benevento, in catasto riportato con le particelle: fg 80 p.lla 1048 sub. 33, fg 80 p.lla 1048 sub. 56,

alla data dell'accesso risultavano libere e nella disponibilità dell'esecutato.

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.

#### **3.2**

CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

Le porzioni immobiliari site nel comune di Benevento, in catasto riportato con le particelle: fg 80 p.lla 1048 sub. 42, fg 80 p.lla 1048 sub. 28

alla data dell'accesso risultavano libere e nella disponibilità dell'esecutato.

**Tutti i beni oggetto di esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.**



## **4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

### **4.1**

CORPO "A" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### **4.2**

CORPO "C" - Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

CORPO "D" - Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### **4.3**

CORPO "E" - Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

CORPO "F" - Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



## 4.4

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

CORPO "A" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

- ISCRIZIONE del 05/10/1998 - Registro Particolare 881 Registro Generale 9806 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 27353 del 01/10/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati;
- ISCRIZIONE del 21/01/2011 - Registro Particolare 86 Registro Generale 653 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17965/2010 del 11/01/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
- ISCRIZIONE del 17/05/2012 - Registro Particolare 333 Registro Generale 5128 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 345 del 15/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 30/10/2012 - Registro Particolare 758 Registro Generale 11433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 723 del 11/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
- TRASCRIZIONE del 25/01/2018 - Registro Particolare 663 Registro Generale 792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 145 del 17/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 1484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2 del 09/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

## 4.5

**Altri vincoli ed oneri giuridici**

- TRASCRIZIONE del 05/10/1998 - Registro Particolare 8369 Registro Generale 9805 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 27352 del 01/10/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati





## 4.6

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

- ISCRIZIONE del 05/10/1998 - Registro Particolare 881 Registro Generale 9806 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 27353 del 01/10/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati;
- ISCRIZIONE del 21/01/2011 - Registro Particolare 86 Registro Generale 653 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17965/2010 del 11/01/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
- ISCRIZIONE del 17/05/2012 - Registro Particolare 333 Registro Generale 5128 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 345 del 15/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 25/01/2018 - Registro Particolare 663 Registro Generale 792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 145 del 17/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 1484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2 del 09/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

## 4.7

**Altri vincoli ed oneri giuridici**

- TRASCRIZIONE del 05/10/1998 - Registro Particolare 8369 Registro Generale 9805 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 27352 del 01/10/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
- ISCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 970 Registro Generale 4785 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111868/17 del 03/04/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1329 del 30/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati



#### 4.8

##### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

- ISCRIZIONE del 30/10/2012 - Registro Particolare 758 Registro Generale 11433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 723 del 11/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 1484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2 del 09/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

#### 4.9

##### **Altri vincoli ed oneri giuridici**

- ISCRIZIONE del 01/03/2007 - Registro Particolare 723 Registro Generale 2986 Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 101875/17 del 22/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 688 del 29/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1341 del 13/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 1591 del 21/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)



#### 4.10

##### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

- ISCRIZIONE del 30/10/2012 - Registro Particolare 758 Registro Generale 11433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 723 del 11/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 1484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2 del 09/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

#### 4.11

##### **Altri vincoli ed oneri giuridici**

- ISCRIZIONE del 01/03/2007 - Registro Particolare 723 Registro Generale 2986 Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 101875/17 del 22/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 688 del 29/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1341 del 13/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 1591 del 21/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)



#### 4.12

##### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

- ISCRIZIONE del 30/10/2012 - Registro Particolare 758 Registro Generale 11433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 723 del 11/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 1484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2 del 09/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

#### 4.13

##### **Altri vincoli ed oneri giuridici**

- ISCRIZIONE del 01/03/2007 - Registro Particolare 723 Registro Generale 2986 Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 101875/17 del 22/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 688 del 29/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1341 del 13/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 1591 del 21/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)



#### 4.14

##### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

- ISCRIZIONE del 30/10/2012 - Registro Particolare 758 Registro Generale 11433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 723 del 11/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 1484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2 del 09/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

#### 4.15

##### **Altri vincoli ed oneri giuridici**

- ISCRIZIONE del 01/03/2007 - Registro Particolare 723 Registro Generale 2986 Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 101875/17 del 22/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 688 del 29/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1341 del 13/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 1591 del 21/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)



## **5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **5.1**

#### **Spese di gestione: Identificativo LOTTO 1:**

CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

**Spese di gestione condominiali:** non presenti

#### **Spese medie annue:**

- IMU: € 473,19
- TARI: € 500,0 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

Totale Spese medie annue : € 973,19 c.ca

### **5.2**

#### **Spese di gestione: Identificativo LOTTO 2:**

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

**Spese di gestione condominiali:** non fornite

#### **Spese medie annue:**

- IMU: € 185,40 (Delibera di C.C. n. 25 del 11/05/2022)
- TARI: € 70,0 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

Totale Spese medie annue : € 255,40 c.ca (non sono indicate quelle condominiali in quanto nessun dato è stato fornito)



### 5.3

#### Spese di gestione: Identificativo LOTTO 3:

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

**Spese di gestione condominiali:** non fornite

#### Spese medie annue:

- IMU: € 191,66 (Delibera di C.C. n. 25 del 11/05/2022)
- TARI: € 70,0 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

Totale Spese medie annue : € 261,66 c.ca (non sono indicate quelle condominiali in quanto nessun dato è stato fornito)



## 5.4

### Attestazione Prestazione Energetica

#### 5.4.1 Identificativo LOTTO 1:

CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

L'Abitazione identificata con il "LOTTO 1", risulta priva di certificato Energetico. L'immobile risulta dotato di Impianto di riscaldamento regolarmente funzionante ma, non è stata fornita la documentazione relativa all'impianto (libretto impianto ed ultima prova fumi) pertanto il sottoscritto non ha potuto procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetico.

#### 5.4.2 Identificativo LOTTO 2:

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

Trattasi di Locali **in cui non è prevista la permanenza di occupanti** (residenti o lavoratori) e in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo per cui non si rende obbligatorio redigere APE (art.3 comma 3 del Dlgs 192/2005).

#### 5.4.3 Identificativo LOTTO 3:

CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

Trattasi di Locali **in cui non è prevista la permanenza di occupanti** (residenti o lavoratori) e in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo per cui non si rende obbligatorio redigere APE (art.3 comma 3 del Dlgs 192/2005).





**6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:****6.1****Identificativo LOTTO 1:**

CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

**1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 01/10/1998
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987			

**2) Situazione degli intestati dal 01/10/1998 - Provenienza per atto di Compravendita per notaio Francesco Iazeolla Rep. n. 27352 del 01/10/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000
2			(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA Atto del 01/10/1998 Pubblico ufficiale NOT. IAZEOLLA F. Repertorio n. 27352 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 3912 registrato in data 13/10/1998 - COMPRAVENDITA Voltura p. 4307.1/1998 in atti dal 12/11/1998			

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

**1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 01/10/1998
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987			

**2) Situazione degli intestati dal 01/10/1998 - Provenienza: atto di COMPRAVENDITA per notaio Francesco Iazeolla Rep. n. 27352 del 01/10/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000
2			(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA Atto del 01/10/1998 Pubblico ufficiale NOT. IAZEOLLA F. Repertorio n. 27352 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 3912 registrato in data 13/10/1998 - COMPRAVENDITA Voltura p. 4307.1/1998 in atti dal 12/11/1998			



## 6.2

## Identificativo LOTTO 2:

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

**1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA		impianto meccanografico del 30/06/1987	

**2) Situazione degli intestati dal 10/06/1995 al 17/06/2008 - Provenienza : SUCCESSIONE di del 10/06/1995 Volume 553 n. 53**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1995 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 554 n. 53 registrato in data 09/12/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 264779.1/2001 - Pratica n. 268575 in atti dal 31/10/2001	

**3) Situazione degli intestati dal 17/06/2008 - Provenienza : RIUNIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 8352.1/2008 - Pratica n. BN0147487 in atti dal 30/06/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1995 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 554 n. 53 registrato in data 09/12/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 264779.1/2001 - Pratica n. 268575 in atti dal 31/10/2001	

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

**1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA		impianto meccanografico del 30/06/1987	

**2) Situazione degli intestati dal 10/06/1995 al 17/06/2008 - Provenienza : SUCCESSIONE di del 10/06/1995 Volume 553 n. 53**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1995 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 554 n. 53 registrato in data 09/12/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 264779.1/2001 - Pratica n. 268575 in atti dal 31/10/2001	

**3) Situazione degli intestati dal 17/06/2008 - Provenienza : RIUNIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 8352.1/2008 - Pratica n. BN0147487 in atti dal 30/06/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1995 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 554 n. 53 registrato in data 09/12/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 264779.1/2001 - Pratica n. 268575 in atti dal 31/10/2001	



## 6.3

## Identificativo LOTTO 3:

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

**1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 10/06/1995
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987			

**2) Situazione degli intestati dal 10/06/1995 al 17/06/2008 - Provenienza : SUCCESSIONE di del 10/06/1995 Volume 553 n. 53**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1995 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 554 n. 53 registrato in data 09/12/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 264779.1/2001 - Pratica n. 268575 in atti dal 31/10/2001			

**3) Situazione degli intestati dal 17/06/2008 - Provenienza : RIUNIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 8352.1/2008 - Pratica n. BN0147487 in atti dal 30/06/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1995 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 554 n. 53 registrato in data 09/12/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 264779.1/2001 - Pratica n. 268575 in atti dal 31/10/2001			

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

**1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 10/06/1995
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987			

**2) Situazione degli intestati dal 10/06/1995 al 17/06/2008 - Provenienza : SUCCESSIONE di del 10/06/1995 Volume 553 n. 53**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1995 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 554 n. 53 registrato in data 09/12/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 264779.1/2001 - Pratica n. 268575 in atti dal 31/10/2001			

**3) Situazione degli intestati dal 17/06/2008 - Provenienza : RIUNIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 8352.1/2008 - Pratica n. BN0147487 in atti dal 30/06/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 21/09/2004
2			(2) Nuda proprietà' fino al 21/09/2004
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1995 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 554 n. 53 registrato in data 09/12/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 264779.1/2001 - Pratica n. 268575 in atti dal 31/10/2001			



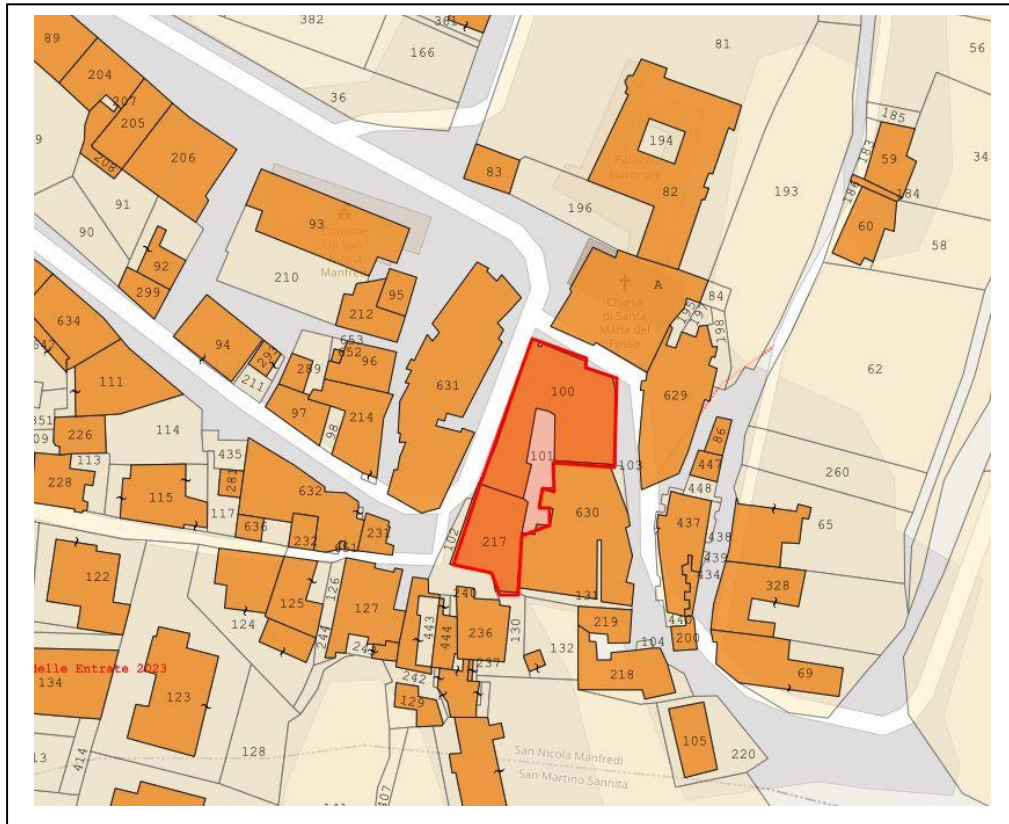
## 6.4 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL CESPITE

### 6.4.1 Identificazione catastale LOTTO 1:

CORPO "A" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

Il fabbricato identificante il "LOTTO 1" risulta nella sua sagoma correttamente inserito in mappa ed identificato all'interno dei cassoni dei mappali 217 e 100 del foglio 15.



Per entrambi i corpi e per ogni singola particella costituenti il lotto, risultano regolarmente acquisite e presenti in banca dati dell'AE sezione Territorio le Schede Catastali.


A seguire si riportano le Visure Planimetriche relative ad ogni singola particella costituente il Lotto di vendita:



CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi - fg. 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

- scheda catastale datata 03.11.1955, acquisita in data 01/01/1972 ed estrapolata in data 02/11/2022 con richieste N. BN0067997/2022.

Data presentazione: 01/01/1972 - Data: 25/03/2023 - n. T138558 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

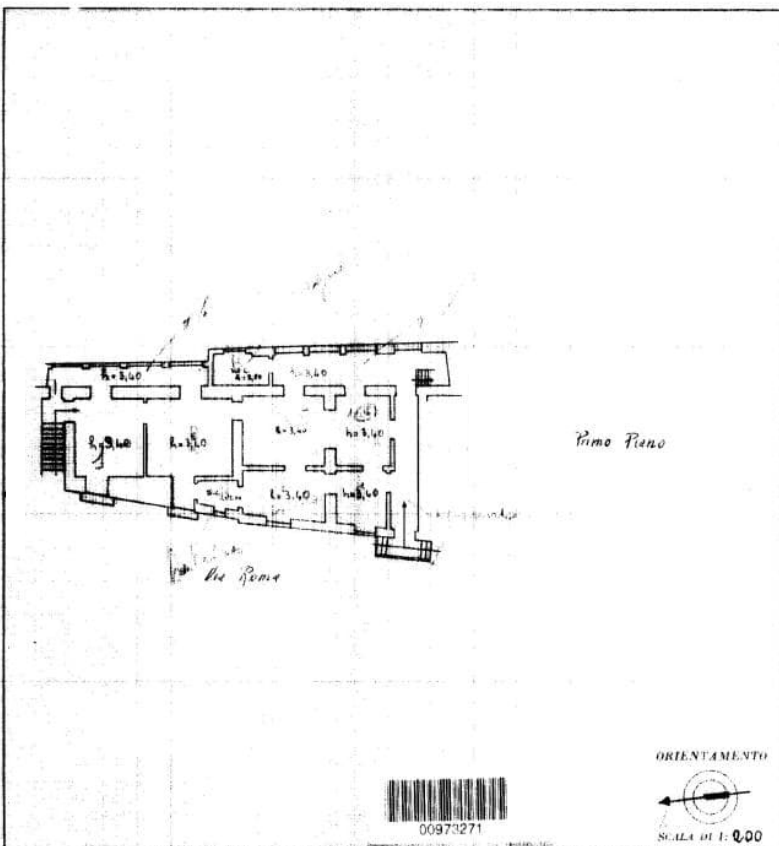


**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

*P/4 3c*

*Manfredi Roma "S. Nicola Manfredi"*


**Planim**  
**Ditta**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio "Giuseppe Oratale di Benevento"



*Primo Piano*

*De Roma*

**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1: 0,00

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

**DATA** *26-2-55*

**PROF. N°** *4563*

**Assettabile** *12/15*

*15/15*

*19/15*


*Completato da P. Oratale*

**Inscritto all'Albo dei Geometri**

**della Provincia di Benevento**

**DATA** *3-11-1954*

**Firma:**



00973271

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2023 - Comune di SAN NICOLA MANFREDI(062) - < Foglio 15 - Particella 100 - Subalterno 12 > - Uiu graffiata  
 VIA ROMA Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1972 - Data: 25/03/2023 - n. T138558 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

- scheda catastale estrapolata in data 18/03/2023 richiesta n. T51516

Data: 18/03/2023 - n. T51516 - Richiedente

1638 22/09/2005

MODULARIO F. rig. red. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN NICOLA MANFREDI via ROMA CIV. ....

**PIANO TERRA**

SPAZIO CONDOMINIALE

Rifostiglio Torzo Rifostiglio

GARAGE H=2,50

VIA ROMA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

00973289

RISERVATO ALL'UFFICIO

1638

18.000.1000

Dichiarazione di N.C.   
 Dichiarazione di variazione   
 Ultima Denuncia di variazione

Compilata dal PER. AGG.

18/03/2023 - T51516 - Richiedente: DIVISIONE 711089631

Totale schede 15 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)

in 100 sub 13 della provincia di GENOVA

data ..... Firma

Nome: Ufficio Programmazione e Zonizzazione Urbanistica - P.V.

Stampato con il software: Catasto Edilizio Urbano - P.V.

Causale dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2023 - Comune di SAN NICOLA MANFREDI (1002) - Foglio: ... - foglietta 273 - Subalterno > - Uiu graffata VIA ROMA Piano T

**6.4.2 Identificazione catastale LOTTO 2:**

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 33

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 56

Il fabbricato identificante il "LOTTO 2" risulta nella sua sagoma correttamente inserito in mappa ed identificato all'interno del cassone del mappali 1048 del foglio 80 del Comune di Benevento.



Per entrambi i corpi e per ogni singola particella costituenti il lotto, risultano regolarmente acquisite e presenti in banca dati dell'AE sezione Territorio le Schede Catastali.

A seguire si riportano le Visure Planimetriche relative ad ogni singola particella costituente il Lotto di vendita:



CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 33

- scheda catastale acquisita in data 29/05/1972 estrapolata in data 02/11/2022 richiesta n. BN0067985/2022

MOD. 100/1972 - 1976/12/14/2022 - publico 47486785/2022 - Edizione DELLI VENERI DOMENICO - Ultimo formato in atti

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1968, N. 612)

Plani Edilizia abitativa situata nel Comune di Benevento Via Trisano Boccalini

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento

Lirc 15

N° 0975809

deposito  
piano interrato

costi di stessa data

15 - h. 320

1 - h. 2

loc n. 16

Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio di Benevento (M.I.C.) - Ufficio di Protocollo (M.I.C.)  
 Ufficio di Catasto Edilizio Urbano (M.I.C.) - Ufficio di Catasto Edilizio Urbano (M.I.C.)

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **29 MAG 1972**

PROT. N° **9514**

Comune Benevento

Ditta DELLI VENERI DOMENICO

della Provincia di Benevento

DATA 14.10.54

Firma: \_\_\_\_\_

R.I.  
 1161  
 1972  
 73  
 BENEVENTO

Data di presentazione: 29/05/1972 - Data: 02/11/2022 - N. pratica: BN0067985/2022 - Richiedente: DELLI VENERI DOMENICO - Ultima pl. Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x373) - Fatt. di scala: 1:1:5



CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fq 80 p.IIa 1048 sub. 56

- scheda catastale acquisita in data 29/05/1972 estrapolata in data 02/11/2022 richiesta n. BN0067989/2022

MODULARIO  
R. - Cat. 4.7. - 2014

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
L. 6. DICEMBRE 1970 (N. 1972) - D.M. 14.51.1972 - N. pratica BN0067989/2022 - Edilizia: DELLA VENERI DOMENICO - Ultime planimetrie in alt.

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Benevento Via Traiano Boccalini  
Ditta \_\_\_\_\_  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento

N° 0985654

piano interrato  
deposito

box n°3 box n°4 box n°5  
corridoio

02422871

ORIENTAMENTO  
N

SCALA DI 1:200

Capitolato dal Geom.

DATA 29 MAG 1972  
PROT. N° 95C3

Inserito all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di BENEVENTO  
Data 12-1971

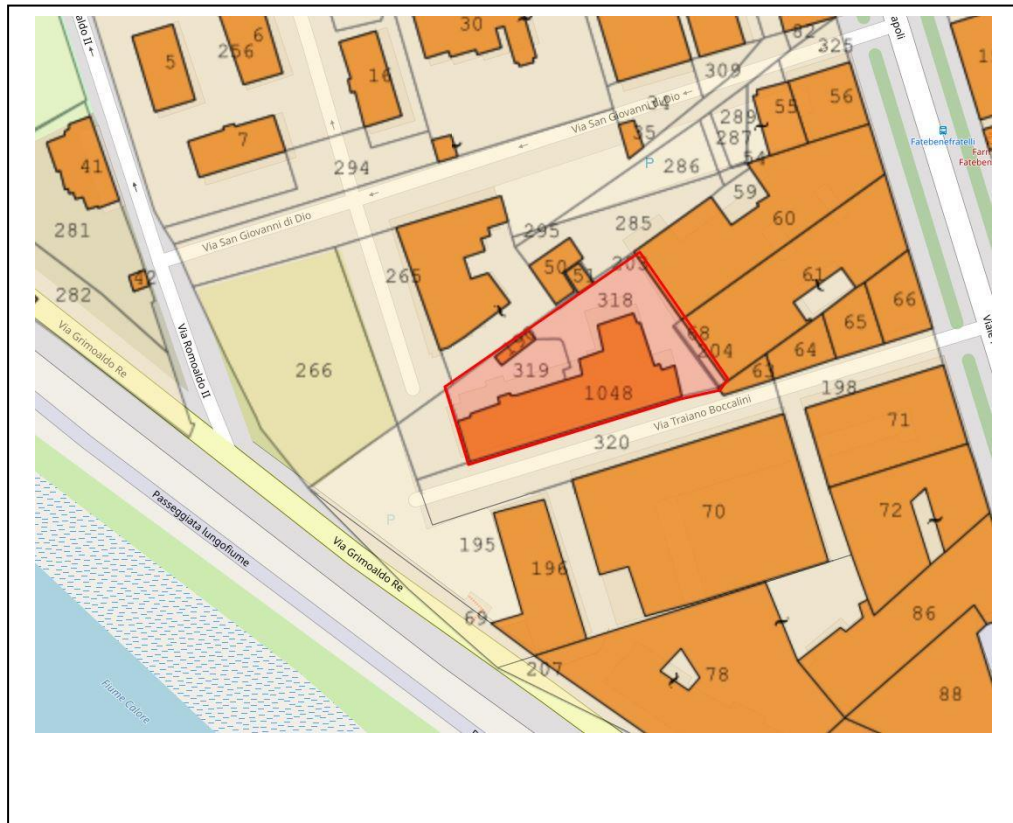
Data di presentazione: 29/05/1972 - Data: 02/11/2022 - N. pratica: BN0067989/2022 - Richiedente: DELLI VENERI DOMENICO - Ultima pl. Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x375) - Fatt. di scala: 1:1.5

**6.4.3 Identificazione catastale LOTTO 3:**

CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

Il fabbricato identificante il "LOTTO 3" risulta nella sua sagoma correttamente inserito in mappa ed identificato all'interno del cassone del mappali 1048 del foglio 80 del Comune di Benevento.



Per entrambi i corpi e per ogni singola particella costituenti il lotto, risultano regolarmente acquisite e presenti in banca dati dell'AE sezione Territorio le Schede Catastali.

A seguire si riportano le Visure Planimetriche relative ad ogni singola particella costituente il Lotto di vendita:



CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.Ila 1048 sub. 42

- scheda catastale acquisita in data 29/05/1972 estrapolata in data 02/11/2022 richiesta n. BN0067987/2022

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 412)

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di Benevento Via Teodoro Rosolini

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento

N° 0975802

*deposito*  
*- piano intaccato -*

*costruito*

24  
h=330  
box n.25      box n.23

02422954

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilato da: GEOM.

Inscritto all'Atto n. 70M6TA1  
della Provincia di BENEVENTO  
DATA 14.2.81  
Firma: \_\_\_\_\_

DATA 9 MAG 1972  
PROF. N° DE23

Stampa circolare: UFFICIO CATASTALE  
BENEVENTO  
14.2.81

CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.Ila 1048 sub. 28

- scheda catastale acquisita in data 29/05/1972 estrapolata in data 02/11/2022 richiesta n. BN0067992/2022

Trasmissione del 29/05/1972 - Data del 02/11/2022 - N. pratica BN0067992/2022 - Richiedente: DELLI VENERI DOMENICO - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
A - Cat. S. T. - 214

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

L. 15

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1968, N. 512)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Benevento Via Traiano Boccalini

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO

N° 098553

piano interrato  
deposito

box n° 9 box n° 10 box n° 11 box n° 12

02422897

ORIENTAMENTO  
N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29 MAG 1972  
PROF. N° 95C9

Com. \_\_\_\_\_

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di BENEVENTO  
nata 18-12-1971  
Eirma: Scipio Caputo

Data di presentazione: 29/05/1972 - Data: 02/11/2022 - N. pratica: BN0067992/2022 - Richiedente: DELLI VENERI DOMENICO - Ultima pl: Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x373) - Fatt. di scala: 1:1.5



## 7.0- ANALISI DELLA CONFORMITA': Catastale ed Urbanistica

### 7.1 Conformità catastale:

#### 7.1.1 LOTTO 1:

CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

Per quanto al corpo 'A' (fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5), si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE DELLO STATO DEI LUOGHI**;

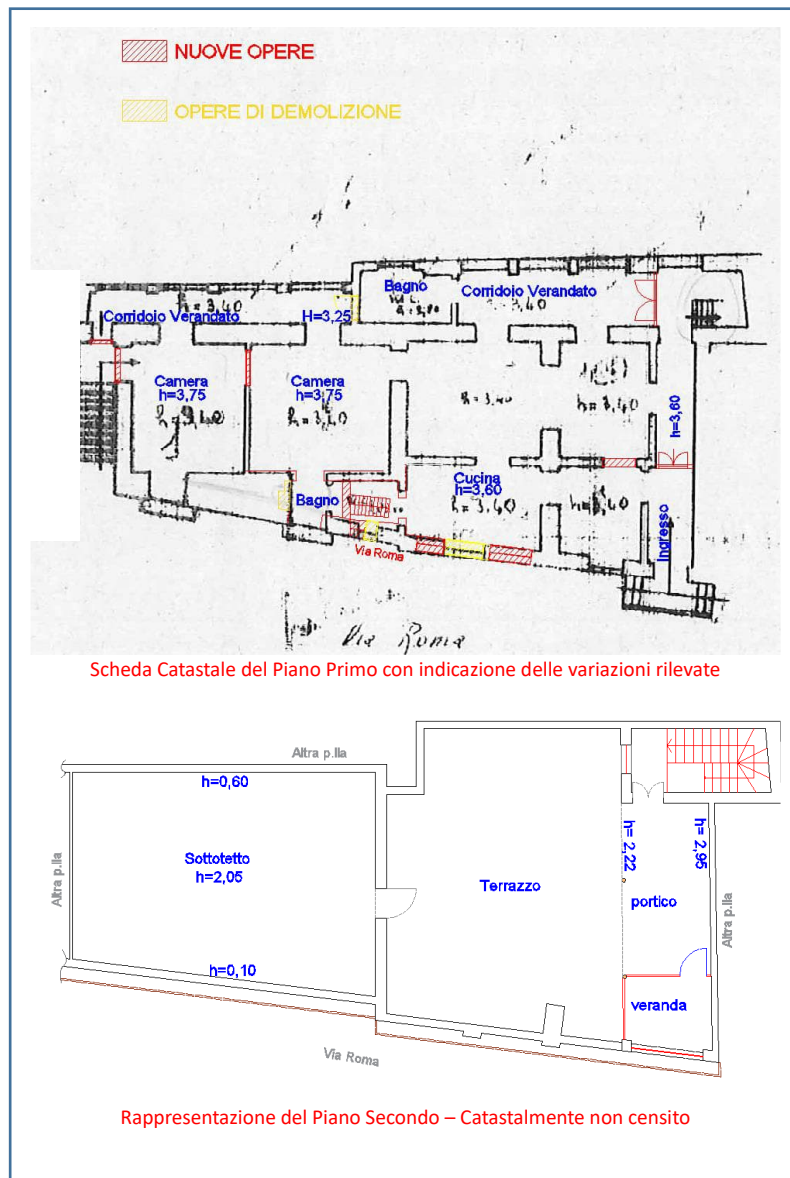
Sono state rilevate variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente:

Al piano primo si rileva diversa distribuzione interna, con modifica di alcune aperture sulle facciate nonché lieve variazione delle altezze interne; L'unità risulta fusa a mezzo di piccola scala con i locali posti al piano terra ("Corpo B") oggi ad uso abitazione.

Si rileva inoltre che la rampa di accesso da via Roma, pur regolarmente rappresentata risulta ricadere sul mappale 102 del foglio 15 in ditta a terzi e non oggetto di esecuzione.

Non risulta censito il piano secondo;

Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di regolarizzazione con nuova pratica DOCFA per ampliamento in sopraelevazione, diversa distribuzione interna ed esatta rappresentazione grafica in complessivi €1.000,00.



CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

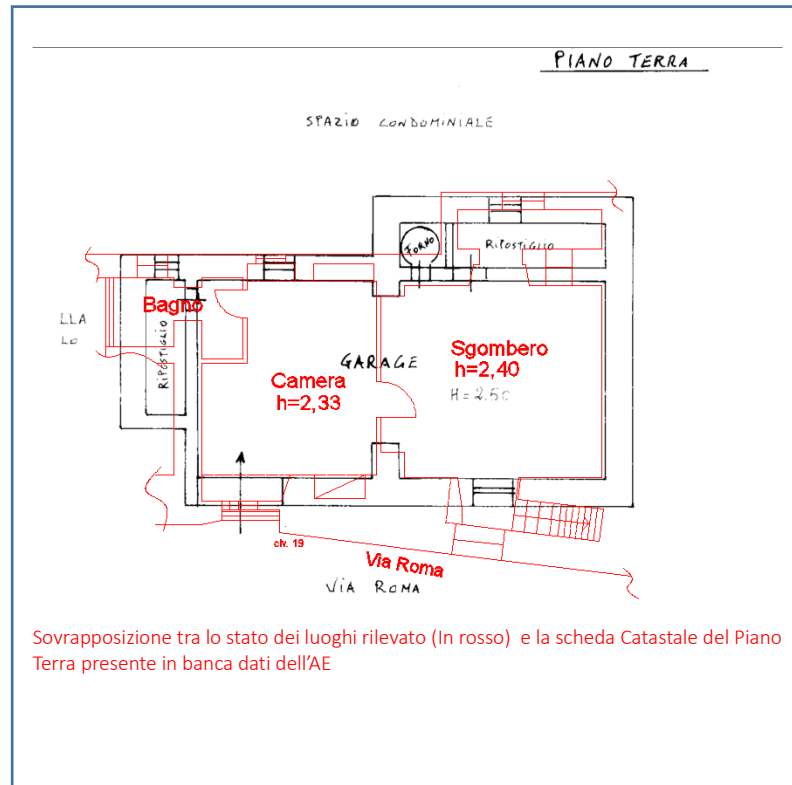
Per quanto al corpo 'B' (fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273), si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE DELLO STATO DEI LUOGHI;**

Sono state rilevate variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente:

Cambio di destinazione uso da garage ad abitazione, diversa distribuzione interna, ampliamento nonché modifica di alcune aperture sulle facciate e lieve variazione delle altezze interne;

L'unità risulta fusa a mezzo di piccola scala con i locali posti al piano Primo ("Corpo A") ad uso abitazione.

Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di regolarizzazione con nuova pratica DOGFA per ampliamento in sopraelevazione, diversa distribuzione interna ed esatta rappresentazione grafica in complessivi € 500,00 .



7.1.2 LOTTO 2:

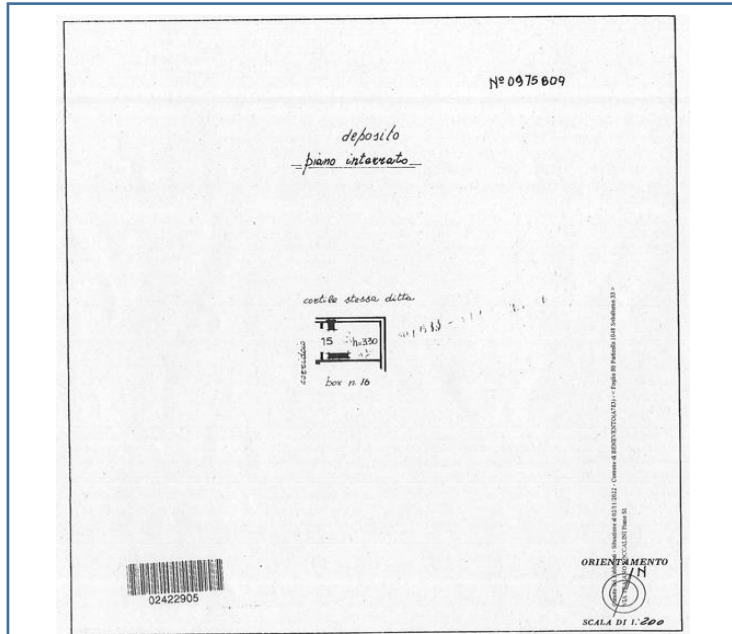
CORPO "C" - Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

Per quanto al corpo 'C' (Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33), si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE DELLO STATO DEI LUOGHI:**

Sono state rilevate variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente:

Il locale pur risultando sostanzialmente conforme nella sua rappresentazione grafica, è urbanisticamente assentito ed utilizzato come autorimessa e non come deposito.

Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di regolarizzazione con nuova pratica DOCCA per Cambio della destinazione da "deposito" ad "Autorimessa" in complessivi € 300,00.



Scheda Catastale del Locale ove si indica la destinazione di deposito

RIPARTIZIONE VI<sup>a</sup> IGIENE E SANITA'

OGGETTO: Ispezione a fabbricati per il rilascio dichiarazione di abitabilità. =

N° 46517/3539san. il 29/12/71

RACCOMANDATA A MANO

AL SIG. INGEGNERE CAPO DEL COMUNE SEDE

AL SIG. UFFICIALE SANITARIO " " = SEDE

Il sig. \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_ ha chiesto la dichiarazione di abitabilità del fabbricato sito in Via Traiano Boccalini composto di n° 200 vani, oltre gli accessori, formanti in complesso n° 25 alloggi, oltre a n. ===== vani per negozi e n. 30 vani per autorimessa privata, n. 10 vani per altri usi. -

Ai fini del rilascio della predetta dichiarazione, prego la S.V. voler provvedere, alla necessaria preliminare ispezione (tecnica-sanitaria) per gli accertamenti previsti dal capo IV del T.U. Leggi Sanitarie 27/7/1934, n.1265, dalle istruzioni Ministeriali 20-6-1896, sull'igiene del suolo e dell'abitato, e della Circolare N° 129 prot. 20900.28/19493 in data 22-8-1937 dell'ONOREVOLE MINISTERO DELL'INTERNO - Direzione Generale di Sanità.

Resto, pertanto, in attesa del relativo rapporto e del contestuale parere osservando anche quando precisato nell'ordine di servizio 14/2/1967, n.12631. =

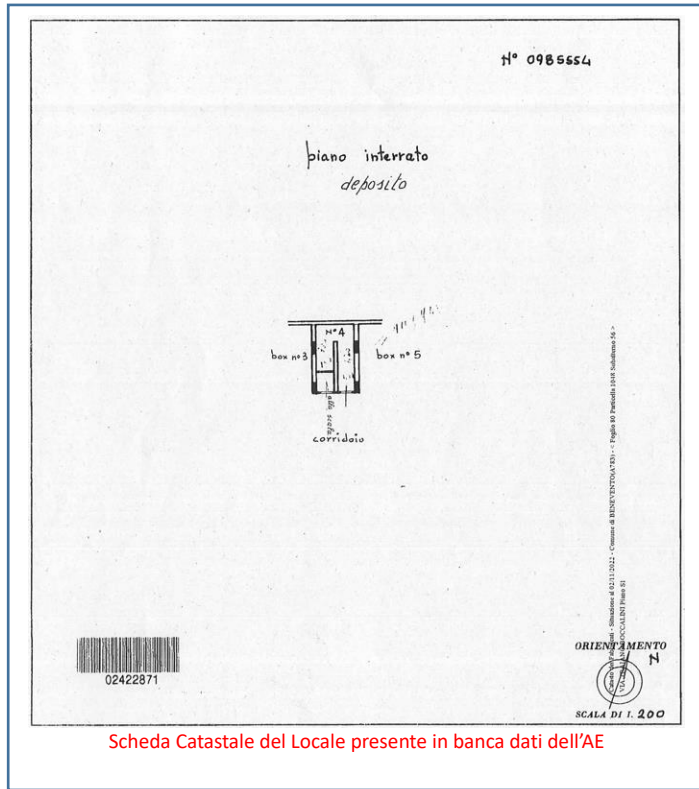
IL SINDACO \_\_\_\_\_



CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

Per quanto al corpo 'D'  
(Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56), si dichiara la **CONFORMITA' CATASTALE DELLO STATO DEI LUOGHI**;

La Scheda catastale presente in banca dati dell'AE risulta sostanzialmente conforme a quanto rilevato nel corso degli accessi.









### 7.3 Inquadramento urbanistico - Edilizia:

#### 7.3.1 Inquadramento urbanistico LOTTO 1:

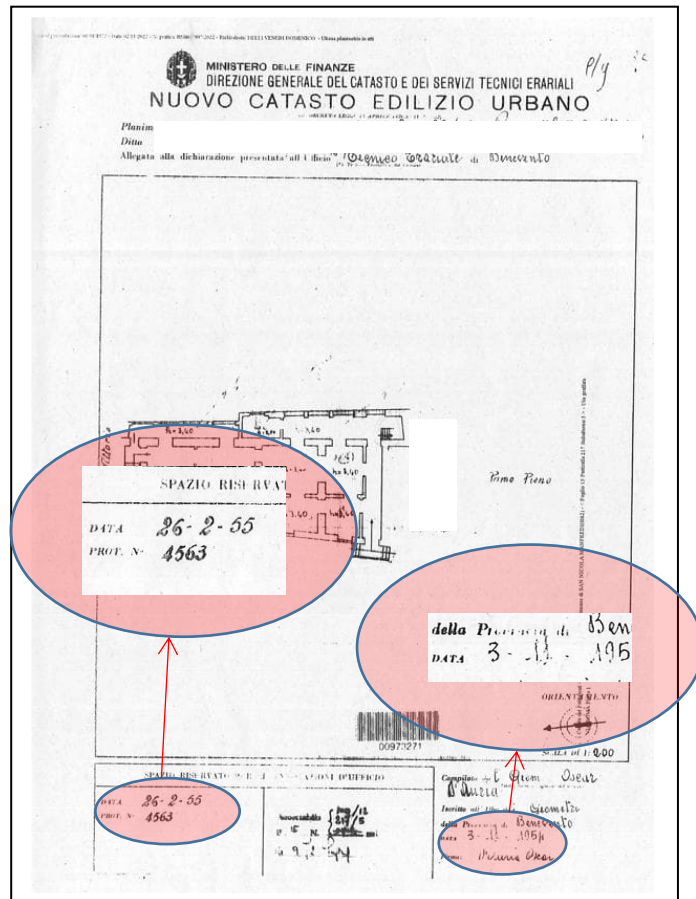
CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

L'intero edificio che compone il "Lotto 1" è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967; Tale epoca di edificazione è desunta dalla Scheda catastale presente in banca dati dell'AE relativa alla porzione di cui al "Corpo A", dalla quale si evince che la stessa è stata prodotta in data 03/11/1954 ed acquisita con protocollo 4563 del 26/02/1955.

Successivamente parte dell'edificio e precisamente i vani al piano terra di cui al "Corpo B" e quelli sulla loro verticale (ricadenti nel "Corpo A") sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione post

Sisma 1980 con Decreto n.134 del 28/07/1987; Non sono presenti ulteriori pratiche edilizie come attestato anche dal Comune di San Nicola Manfredi con nota prot. 3257/2023.



Il fabbricato oggetto di indagine ricade all'interno della perimetrazione della Zona Omogenea "A" Centro Storico – Conservazione. Risulta inoltre adottato il nuovo PUC approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 04/03/2019 e adeguato alle osservazioni accolte con deliberazioni nn. 50 del 28/06/2019, 55 del 05/07/2019 e 57 del 08/07/2019  
Per gli indici e le norme si rinvia all'Art. 20 delle NTA ( vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PDF – ( IL PUC AD OGGI RISULTA ADOTTATO)	
PdF / PUC adottato:	A / A	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/	
Rapporto di copertura:	/	
Altezza massima ammessa:	/	
Volume massimo ammesso:	/	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		



### 7.3.2 Conformità Urbanistica LOTTO 1:

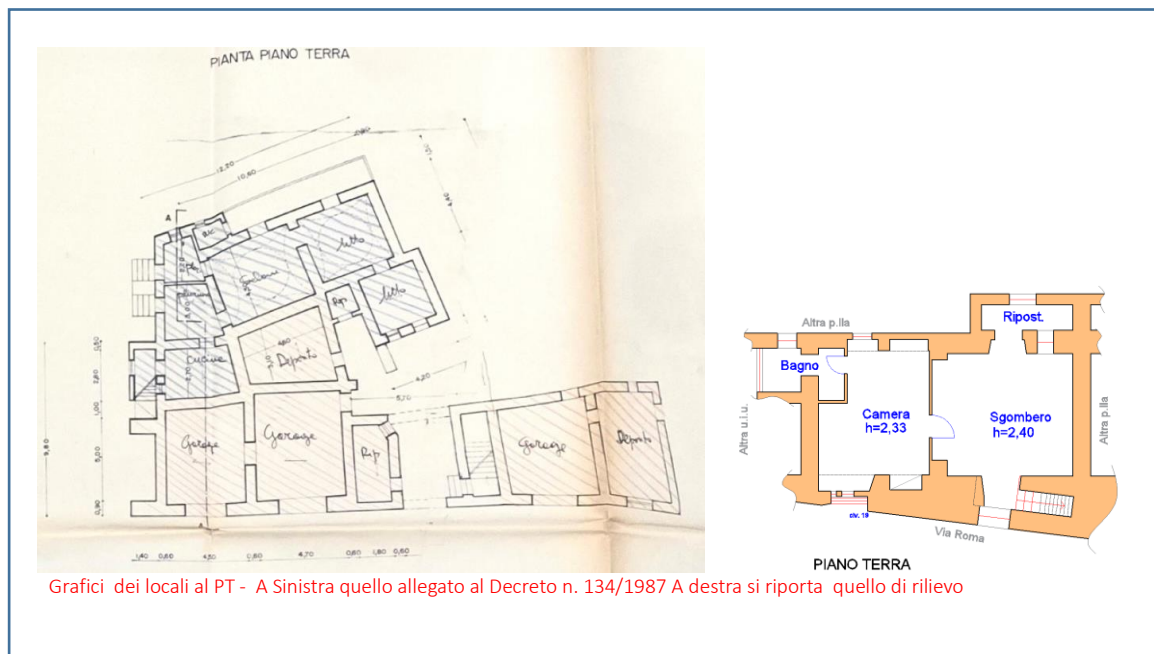
CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B" - Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

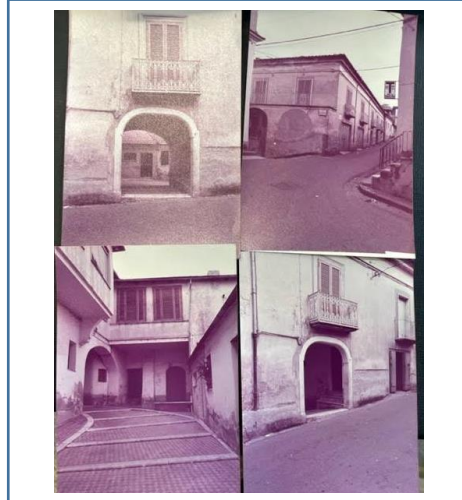
Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli edilizi acquisiti **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

L'analisi urbanistica viene eseguita sulla scorta della Scheda Catastale agli atti essendo la stessa prodotta in data 03/11/1954 ed acquisita con protocollo 4563 del 26/02/1955, risultando questa l'unico grafico ufficiale reperito ed attendibile (precisando che detto grafico è relativo al solo piano primo);

Il titolo edilizio con relativo grafico reperito, allegato al decreto n. 134 del 28/07/1987, tratta i soli vani al piano terra ("Corpo B") ed i due vani letto parte del "Corpo A" posti sulla verticale di quelli al piano terra di cui al "Corpo B". Detto grafico risulta incompleto e



sostanzialmente errato; infatti al piano terra risulta non riportato il vano sottoscala (oggi in parte occupato dal bagno) ed il Ripostiglio ove è ubicata la caldaia. La sagoma del grafico risulta errata rispetto al reale perimetro del fabbricato, fatto confermato in ogni caso dalle sezioni delle murature e dalla sagoma del piano primo. Si ritiene pertanto corretto procedere a valutare anche l'aspetto urbanistico prendendo come riferimento la scheda Catastale presente in banca dati dell'AE relativa alla particella fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5 (Piano Primo); A supporto della scheda catastale viene inoltre utilizzato rilievo fotografico reperito nel corso delle



ricerche negli archivi del comune ed allegato alla pratica di cui al Decreto 134/1987 ove si evince che La facciata principale attuale è sostanzialmente conforme a quella originaria ed inoltre si rileva che a tale data la tettoia (non verandata) al piano secondo risultava presente.

Sulla scorta dell'analisi sopra esposta, la non conformità è attribuita in quanto :

- Per il Piano terra oltre all'anomalia dei grafici progettuali, si rilevano variazioni relative a: Cambio della destinazione d'uso da garage\deposito ad abitazione, diversa distribuzione interna e chiusura della porta di ingresso pur avendo lasciato il vano (e relativo infisso) sul prospetto;
- Al piano primo si rileva diversa distribuzione interna, con modifica di alcune aperture sulle facciate nonché lieve variazione delle altezze interne; L'unità risulta fusa a mezzo di piccola scala con i locali posti al piano terra ("Corpo B") oggi ad uso abitazione.
- Per il piano secondo non sono presenti grafici progettuali;



Rilievo fotografico reperito nel fascicolo del Decreto 134/87 ove si evince già la tettoia presente sul terrazzo a Piano II e la sostanziale conformità dei prospetti

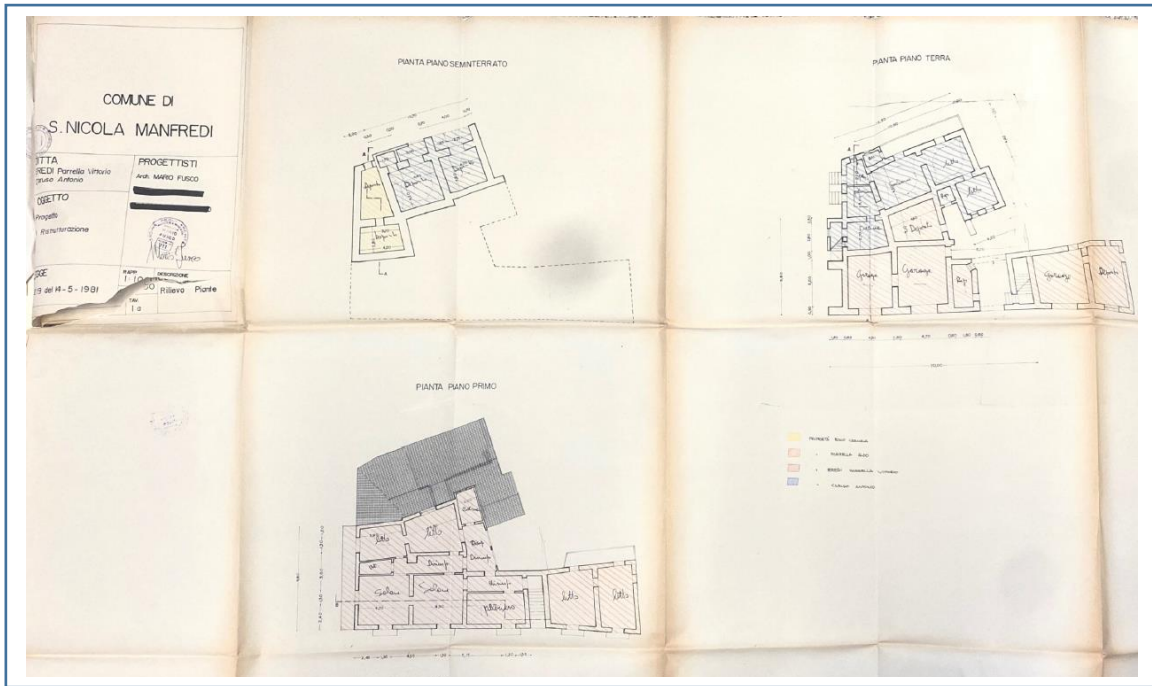
Per le difformità sopra rilevate si calcolano:

**Per il "Corpo A":** Costi di rimozione della veranda al piano Secondo (€ 1.000,00) pratica edilizia in Sanatoria di regolarizzazione delle variazioni relative alla diversa distribuzione interna e variazione delle facciate e delle altezze interne ( € 5.000,00); Il totale dei costi di regolarizzazione del Corpo B" è stimato in € 6.000,00. ;

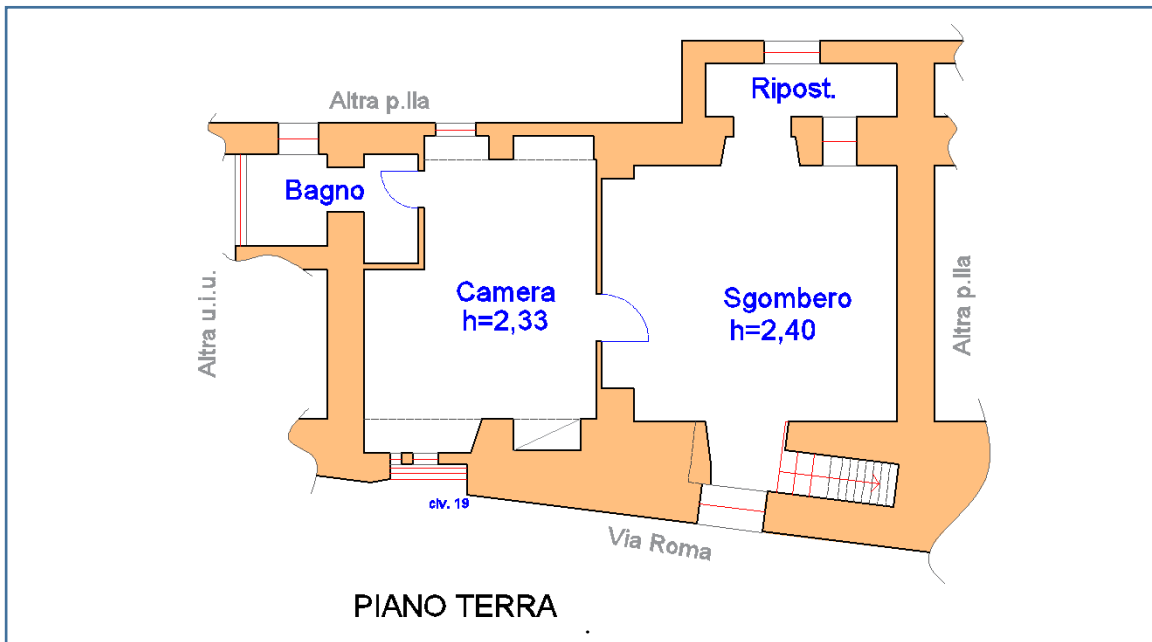
**Per il "Corpo B":** Ripristino dell'originaria destinazione e dell'apertura al piano terra (€ 5.000,00) nonché pratica edilizia in Sanatoria per le variazioni interne (€ 2.000,00). Il totale dei costi di regolarizzazione del Corpo B" è stimato in € 7.000,00.

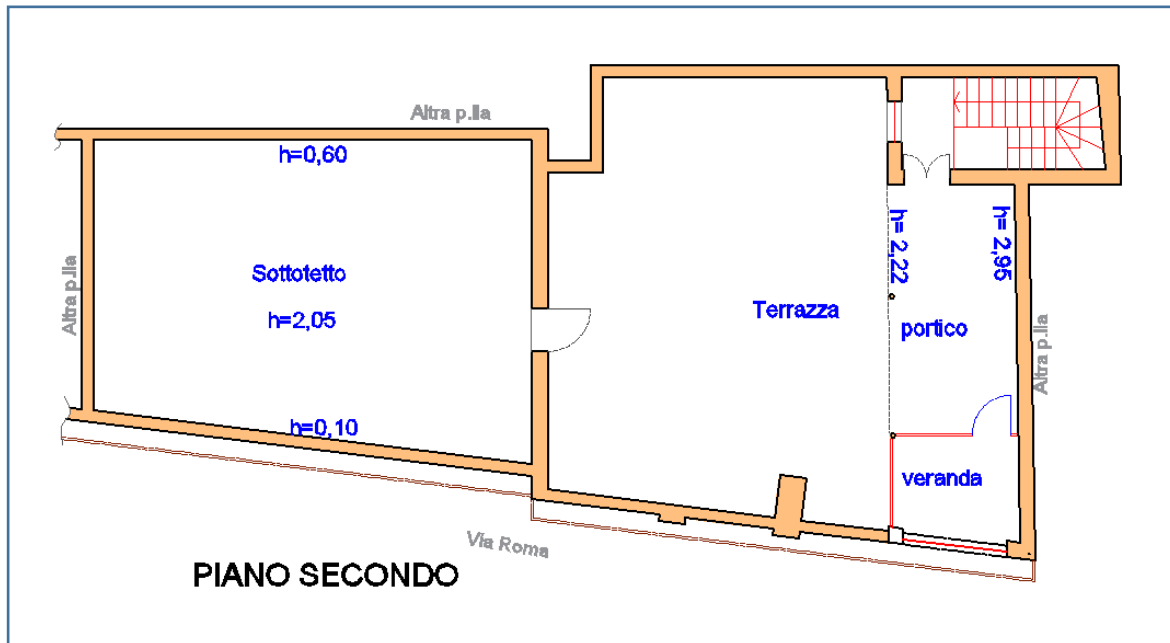
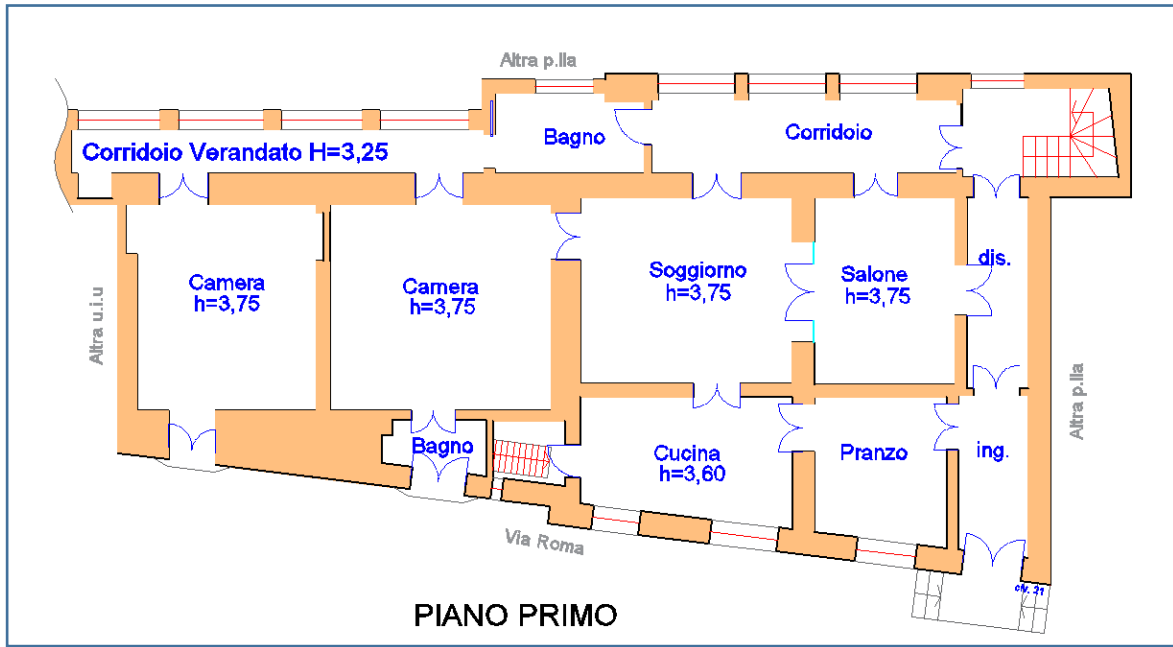


GRAFICO PROGETTUALE ALLEGATO AL Decreto N. 134/1987



GRAFICI DI RILIEVO







**7.3.3 Inquadramento urbanistico LOTTO 2:**

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIIa 1048 sub. 33

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIIa 1048 sub. 56

L'intero edificio che compone il "Lotto 2" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969;
- Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969;
- Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con pot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971
- Variante autorizzata con nota prot, n 4364 del 07/04/1972:
- Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970;
- Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicati con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data 04/12/1971 ( come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).

N° 1495

**COMUNE DI BENEVENTO**  
RIPARTIZIONE LAVORI PUBBLICI  
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

22865

Vista la domanda in data 5/8/1969 con la quale il signor \_\_\_\_\_ abitante in \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ chiede di essere autorizzato a lla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in cemento armato da erigersi in Benevento nelle adiacenze del Viale Principe di Napoli per complessivi n°sei piani fuori terra compreso l'arrettrato ed uno seminterrato da adibirsi a parcheggio.-

Visto il progetto annesso;  
Udito l'Ufficiale Sanitario;  
Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 1°II Agosto 1969  
Visto l'art. 220 del T. U. delle leggi sanitarie, approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;  
Viste la legge 27 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;  
Tenute presenti le disposizioni dei piani urbanistici vigenti e dei regolamenti comunali d'igiene ed edilizio;

**A U T O R I Z Z A**

Il signor \_\_\_\_\_ ad eseguire i lavori di cui sopra, in conformità del progetto di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato e con le seguenti prescrizioni a tergo elencate.-

salvo i diritti e gli interessi dei terzi verso i quali il concessionario assume ogni responsabilità rimanendo obbligato a tenere indenne e rilevato il Comune da ogni molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata dall'autorizzazione stessa.

Il concessionario è tenuto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune l'allineamento del fabbricato lungo i fronti delle strade cittadine, e comunicare altresì allo stesso Ufficio le date dell'inizio e della ultimazione dei lavori ai sensi e per gli effetti dei regolamenti e delle leggi vigenti.

Benevento, li 29 Agosto 1969

IL \_\_\_\_\_

È stato effettuato versamento a favore della Cassa Previdenza per INGEGNERI e ARCHITETTI con bollettino n. 094 del 10-9-1969

N° 1497

**COMUNE DI BENEVENTO**  
RIPARTIZIONE LAVORI PUBBLICI  
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

22865

Vista la domanda in data 5/8/1969 con la quale il signor \_\_\_\_\_ abitante in \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ chiede di essere autorizzato a lla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in cemento armato da erigersi in Benevento nelle adiacenze del Viale Principe di Napoli per complessivi n° cinque piani, un piano arrettrato di m.tre dal filo stradale ed un piano seminterrato.-

Visto il progetto annesso;  
Udito l'Ufficiale Sanitario;  
Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 1°II Agosto 1969  
Visto l'art. 220 del T. U. delle leggi sanitarie, approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;  
Viste la legge 27 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;  
Tenute presenti le disposizioni dei piani urbanistici vigenti e dei regolamenti comunali d'igiene ed edilizio;

**A U T O R I Z Z A**

Il signor \_\_\_\_\_ ad eseguire i lavori di cui sopra, in conformità del progetto di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato e con le seguenti prescrizioni a tergo elencate.-

salvo i diritti e gli interessi dei terzi verso i quali il concessionario assume ogni responsabilità rimanendo obbligato a tenere indenne e rilevato il Comune da ogni molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata dall'autorizzazione stessa.

Il concessionario è tenuto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune l'allineamento del fabbricato lungo i fronti delle strade cittadine, e comunicare altresì allo stesso Ufficio le date dell'inizio e della ultimazione dei lavori ai sensi e per gli effetti dei regolamenti e delle leggi vigenti.

Benevento, li 29/8/1969

IL \_\_\_\_\_

È stato effettuato versamento a favore della Cassa Previdenza per INGEGNERI e ARCHITETTI con bollettino n. 094 del 10-9-1969

**PREFETTURA DI BENEVENTO**

Prot. n° 40425/Div. IV

Visto il certificato di collaudo del fabbricato con struttura in cemento armato sito in Benevento, Via Traiano Boccalini di proprietà della Ditta

gestita dall'Ingegnere Antonio Timossi in data 27 ottobre 1971;

Vista la relazione dell'Ing. Luigi Tedeschi in data 22-11-1971 incaricato a norma del R.D. 16-11-1939, n° 2229 da questa Prefettura di effettuare visite di controllo durante l'esecuzione dei lavori di costruzione del suddetto fabbricato;

Visto il certificato rilasciato dal Genio Civile di Benevento, ai sensi dell'art. 7 della legge 25-11-1962, n° 1684;

Sentito, altresì, il parere favorevole del suddetto Ufficio, espresso con nota n° 2564 in data 26-11-1971;

Al sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.D. 16-11-1939, n° 2229;

SI AUTORIZZA

l'uso del fabbricato sopra indicato, - Benevento, il 3-12-71

IL PREFETTO  
*[Firma]*

**COMUNE DI BENEVENTO**

Riposta e nota del di \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ Div. \_\_\_\_\_

**OGGETTO: Variante a licenza edilizia n° 1497 del 29.8.1968-Ditta Delli Veneri Pompeo.-**


N. 4364 82100 Benevento, il 7 APR 1972

**BENEVENTO**

Con riferimento alla richiesta del 7.2.1972, su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18.3.1972, nulla osta da parte di questa Amministrazione ad eseguire la variante richiesta alla licenza edilizia n° 1497 del 29.8.1968, così come risulta dai grafici presentati uno dei quali si restituisce con il visto di approvazione.-

Restano valide tutte le prescrizioni di cui alla Licenza Edilizia n° 1497 del 29.8.1968.-

Si fanno salvo i diritti e gli interessi dei terzi verso i quali il concessionario assume ogni responsabilità rimanendo obbligato a tenere indenne e rilevato il Comune da ogni molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata dall'autorizzazione stessa.

 **IL SINDACO**  
(Avv. Lucio Facchiano)

Ministero dei Lavori Pubblici  
Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche con sede in Napoli  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI BENEVENTO

024595 - 710670

N° 14330 di prot. Sez. 2°  
Risposta alla domanda del 2.6.1970  
Allegati: n° \_\_\_\_\_

AL COMUNE di BENEVENTO e p.c. ALLA DITTA \_\_\_\_\_

Legge 25.11.1962 n° 1684.  
Progetto per la costruzione di un fabbricato sito in Benevento, Via Traiano Boccalini di proprietà della Ditta \_\_\_\_\_

Manita del visto di approvazione si trasmette copia del progetto dei calcoli delle strutture portanti relative al fabbricato di che trattasi, presentati a quest'Ufficio dalla ditta in oggetto, corredati dall'autorizzazione di quest'Ufficio n° 13400 del 30 GIU 1970, rilasciata ai sensi della legge 25.11.1962 perché odoato Comune provveda a trasmettere detti atti alla ditta interessata in uno con la licenza edilizia, qualora la stessa non sia ancora stata rilasciata.

La ditta interessata, prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 4 del R.D. 2229 del 16.11.1939 dovrà presentare alla Prefettura copia del progetto di massima.

Alla Prefettura di Benevento, cui la presente è diretta per conoscenza, ai fini della nomina dell'ispettore prevista ai sensi dell'art. 4 dell'anzidetto R.D. n° 2229, si significa che i tecnici interessati alla realizzazione dell'opera, sono:

- progettista, l'ing. A. PENNELLA (M. MARINO) (A.P.P. n° \_\_\_\_\_)
- calculatore, l'ing. \_\_\_\_\_
- direttore lavori, l'ing. \_\_\_\_\_

La ditta interessata è, infine, tenuta a comunicare alla Prefettura di Benevento ed a quest'Ufficio la data di inizio e di ultimazione dei lavori ed il nome e l'indirizzo del direttore dei lavori e dell'appaltatore.

L'INGEGNERE (A.P.P.)  
(Penella) (M. MARINO)

*[Firma]*  
7-7-1970

Il fabbricato oggetto di indagine ricade all'interno della perimetrazione della Z.t.o. del tipo "B" costituito da parte edificata consolidata confermativa o di modificazione.

Il PUC è stato approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 36 del 26/02/2009 definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 26/07/2012. Per gli indici e le norme si rinvia al Capo 22 Art. 90 delle NTA ( vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PUC -	
PdF / PUC adottato:	B	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?		
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/	
Rapporto di copertura:	/	
Altezza massima ammessa:	/	
Volume massimo ammesso:	/	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		



**Capo 22°**  
**ZTO del tipo B**

*(articolo modificato a seguito del parere della Soprintendenza)*

**ARTICOLO 90 ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione**

1. E' una zona edificata a larga prevalenza residenziale, totalmente o parzialmente edificata e assoggettabile a processi di conservazione, di razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti.

E' suddivisa in zone del tipo B1 e B2.

2. Nella zona B1 sono incluse le aree B del PRG oltre alle aree dei Piani di zona nuovi disciplinati.

3. La zona del tipo B è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione, e della destinazione edilizia d'uso del suolo, che si sono riscontrate nello stato esistente.

4. *Le zone elementari B1 sono incluse o meno nella perimetrazione del centro storico e di quelle disciplinate al precedente articolo 55.*

*Per le zone elementari B1 incluse nella perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo articolo 91 (ad esclusione dei possibili incrementi volumetrici tranne se disciplinati nell'articolo 55) e quelle dell'articolo 55. In caso di contrasto tra le due norme valgono le disposizioni dell'articolo 55.*

*Per le zone elementari B1 esterne alla perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo articolo 91*

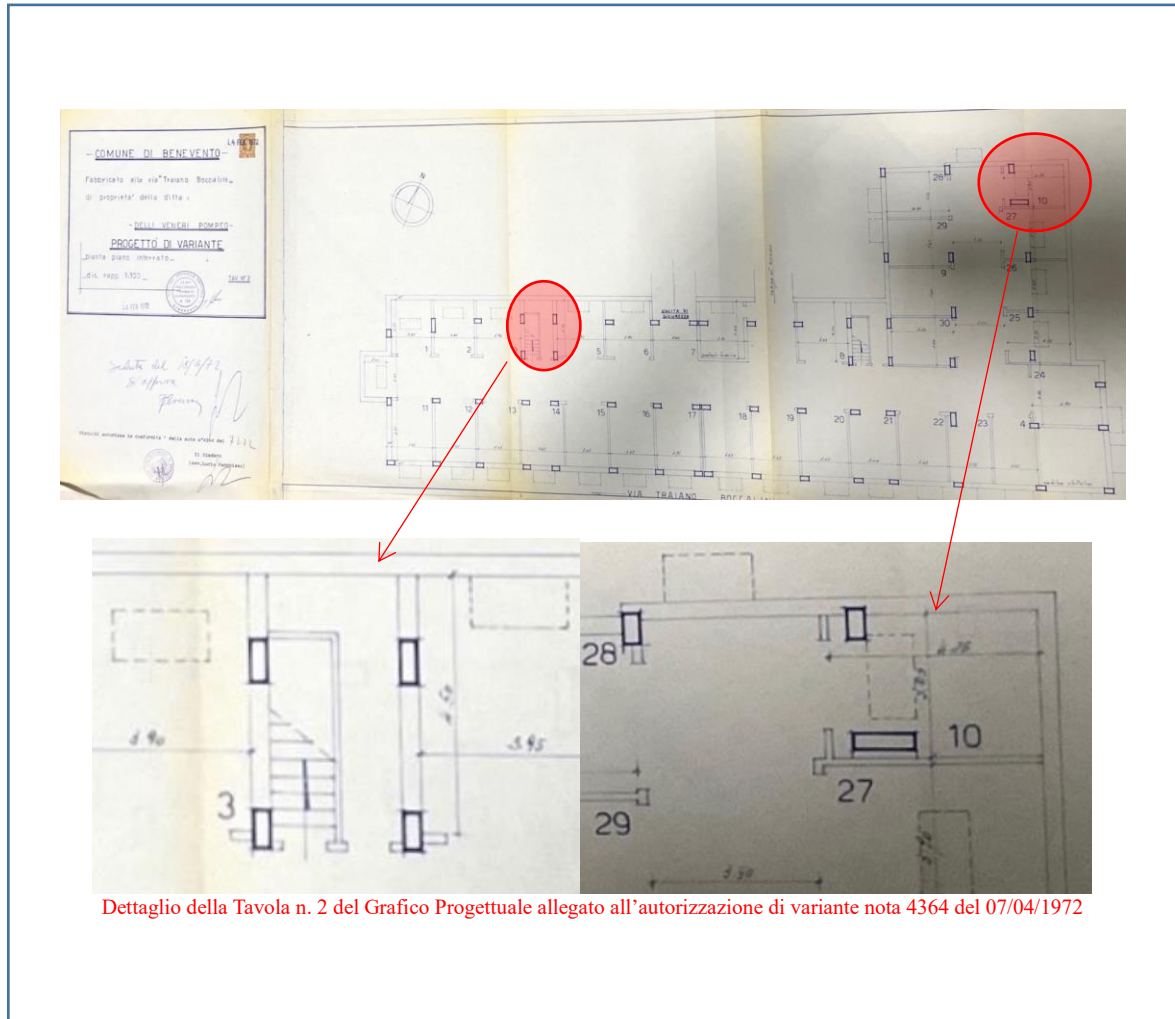


### 7.3.4 Conformità Urbanistica LOTTO 2:

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli edilizi ed ai relativi grafici progettuali reperiti **si dichiara CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;



Dettaglio della Tavola n. 2 del Grafico Progettuale allegato all'autorizzazione di variante nota 4364 del 07/04/1972





**PREFETTURA DI BENEVENTO**

Prot. n° 40429/Div. IV

Visto il certificato di collaudo del fabbricato con struttura in cemento armato sito in Benevento, Via Traiano Boccalini di proprietà della

e dell'Ingegnere Antonio Timossi

Vista la relazione dell'Ing. Luigi Tedeschi in data 11-11-1971 incaricato a norma del R.D. 16-11-1962 da questa Prefettura di effettuare visite di controllo durante l'esecuzione dei lavori di costruzione del suddetto fabbricato:

Visto il certificato rilasciato dal Genio Civile di Benevento, ai sensi dell'art. 37 della legge 25-11-1962, n° 1684;

Sentita, altresì, al parere favorevole del suddetto Ufficio, espresso con nota n° 2264 in data 26-11-1971;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R.D. 16-11-1939, n° 2229;

**SI AUTORIZZA**

l'uso del fabbricato sopra indicato.-  
Benevento, il 3-12-71

IL PREFETTO  
*[Firma]*

**COMUNE DI BENEVENTO**

Risposta e nota del dì \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ Div. \_\_\_\_\_


**OGGETTO: Variante a licenza edilizia n° 1497 del 29.8.1968-Ditta Delli Veneri Pompeo.-**

N. 4364 82100 Benevento, il 7 APR 1972

Ditt

**BENEVENTO**

Con riferimento alla richiesta del 7.2.1972, su con-  
forme parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18.  
3.1972, nulla osta da parte di questa Amministrazione ad eseguire la  
variante richiesta alla licenza edilizia n° 1497 del 29.8.1968, così  
come risulta dai grafici presentati uno dei quali si restituisce con  
il visto di approvazione.-  
Restano valide tutte le prescrizioni di cui alla licenza Edilizia n°  
1497 del 29.8.1968.-  
Si fanno salvo i diritti e gli interessi dei terzi verso i quali il  
concessionario assume ogni responsabilità rimanendo obbligato a tene-  
re indenne e rilevato il Comune da ogni molestia o spesa che potesse  
in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata  
dall'autorizzazione stessa.

 **IL SINDACO**  
( **Avv. Lucio Facchiano** )

Ministero dei Lavori Pubblici  
Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche con sede in Napoli  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI BENEVENTO

021595 - 710670  
Benevento, Fasc. \_\_\_\_\_

N° 14330 di prot. Sez. 2°

Risposta alla domanda  
del 9.6.1970

Allegati: n° \_\_\_\_\_

AL COMUNE di **BENEVENTO**  
e p  
ALL

**OGGETTO**  
Legge 25.11.1962 n° 1684.  
Progetto per la costruzione di un fabbricato urbano nel Com-  
une di Benevento-Via Traiano Boccalini  
Ditta: **DELLI VENERI POMPEO**

Manita del visto di approvazione si trasmette copia del progetto dei  
calcoli delle strutture portanti relative al fabbricato di che trattasi,  
presentati a quest'Ufficio della ditta in oggetto, corredati dall'autoriz-  
zazione di quest'Ufficio n° 18400 del 31.11.1970 rilasciata ai  
sensi della legge 25.11.1962 perché codesto Comune provveda a trasmettere  
detti atti alla ditta interessata in uno con la licenza edilizia, qualora  
la stessa non sia ancora stata rilasciata.

La ditta interessata, prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art.  
4 del R.D. 2229 del 16.11.1939 dovrà presentare alla Prefettura copia del  
progetto di massima.

Alla Prefettura di Benevento, cui la presente è diretta per conoscen-  
za, ai fini della nomina dell'Ispettore prevista ai sensi dell'art. 4 del-  
l'anzidetto R.D. n° 2229, si significa che i tecnici interessati alla rea-  
lizzazione dell'opera, sono:

- progettista, l'ing. \_\_\_\_\_
- calculatore, l'ing. \_\_\_\_\_
- direttore lavori, l'ing. \_\_\_\_\_

La ditta interessata è, infine, tenuta a comunicare alla Prefettura  
di Benevento ed a quest'Ufficio la data di inizio e di ultimazione dei la-  
vori ed il nome e l'indirizzo del direttore dei lavori e dell'appaltatore.

IL SINDACO (SAPU)  
( Facchiano )

*[Firma]*  
7-7-1970





**Capo 22°**  
**ZTO del tipo B**

*(articolo modificato a seguito del parere della Soprintendenza)*

**ARTICOLO 90 ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione**

1. E' una zona edificata a larga prevalenza residenziale, totalmente o parzialmente edifiziosoggettabile a processi di conservazione, di razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti.

E' suddivisa in zone del tipo B1 e B2.

2. Nella zona B1 sono incluse le aree B del PRG oltre alle aree dei Piani di zona nuovi disciplinati.

3. La zona del tipo B è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione, e della destinazione edilizia d'uso del suolo, che si sono riscontrate nello stato esistente.

4. *Le zone elementari B1 sono incluse o meno nella perimetrazione del centro storico e di quelle esterne al precedente articolo 55.*

*Per le zone elementari B1 incluse nella perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo articolo 91 (ad esclusione dei possibili incrementi volumetrici tranne se disciplinati nell'articolo 55) e quelle dell'articolo 55. In caso di contrasto tra le due norme valgono le disposizioni dell'articolo 55.*

*Per le zone elementari B1 esterne alla perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo articolo 91*

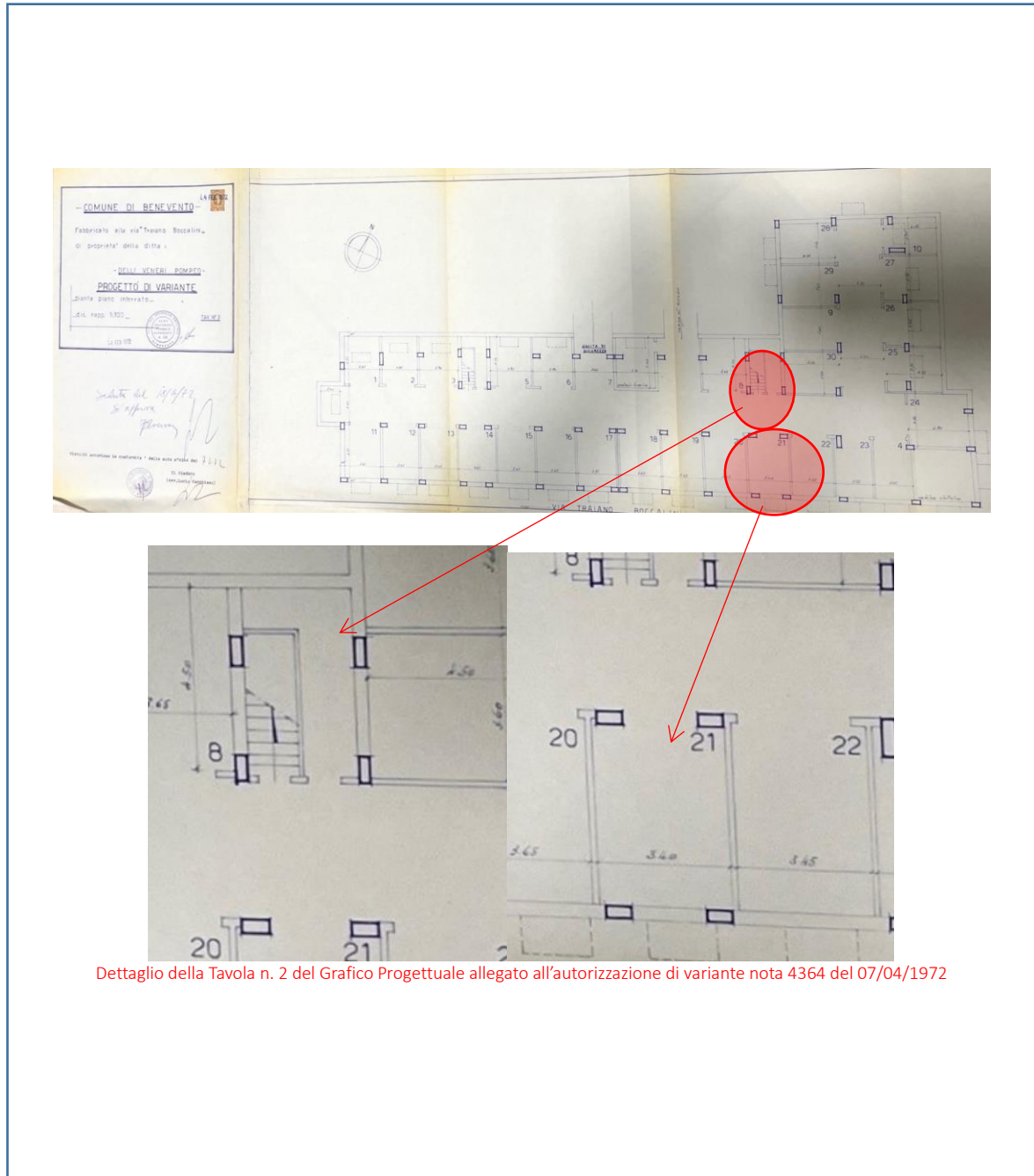


### 7.3.6 Conformità Urbanistica LOTTO 3:

CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42

CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli edilizi ed ai relativi grafici progettuali reperiti **si dichiara CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;



Dettaglio della Tavola n. 2 del Grafico Progettuale allegato all'autorizzazione di variante nota 4364 del 07/04/1972



## **8.0 Descrizione – Caratteristiche del lotto**

### **8.1.1**

CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

CORPO "B"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

L'intero "Lotto 1", costituito dai Corpi di fabbrica "A" e "B" è identificato in una unità abitativa del tipo in linea, di remota edificazione, che si sviluppa tra piano Terra ("Corpo B" mappale 273 graffato al 100/13), primo e secondo ("Corpo A" mappale 217/5 graffato al 100/12);

il collegamento tra il piano terra ed il piano primo, avviene a mezzo di piccola scala ricavata all'interno di una botola posta in adiacenza alla cucina nel mentre quello tra il piano primo ed il piano secondo a mezzo di scala a doppia rampa in c.a.

La copertura è in parte a doppia falda inclinata con sovrastante manto di coppi ed in parte piana.

Il piano Terra identificante il "Corpo B" della presente relazione, in origine destinato a garage ed oggi utilizzato come abitazione, a cui si accede a mezzo di una piccola scala parte in legno e parte in muratura posta in un vano adiacente la cucina, si compone di due ampi vani, un bagno ed un piccolo locale ripostiglio ove risulta ubicata anche la caldaia.

Il piano primo ("Corpo A"), è composto da: ingresso, pranzo, cucina, vano scala che conduce al piano terra, soggiorno, salotto, due corridoi, due bagni e due camere oltre vano scala di accesso al piano secondo ("Corpo A");

Al piano secondo, sono presenti una tettoia con piccolo locale verandato, ampio terrazzo e sottotetto;

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria e malta cementizia, i solai sono in laterocemento, le partizioni interne sono realizzate in muratura;

esternamente l'immobile è rifinito in parte con intonaco civile tinteggiato sul fronte di via Roma nel mentre la facciata che da sul versante sud è rifinita solo con vecchi intonaci.

All'unità oggetto di indagine si accede direttamente dalla strada pubblica di via Roma al civico 21 ed a mezzo di una piccola rampa di scala, ricadente sul mappale 102 non oggetto di ipoteca ed in ditta ad altri ma, regolarmente rappresentata sulla scheda catastale.



Internamente la porzione abitativa risulta rifinita con pavimentazione in quadroni di graniglia, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Gli infissi interni sono in legno massello, quelli esterni sempre in legno sono dotati di persiane.

I bagni in numero di due sono completi e funzionanti presentandosi in normale stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento risulta essere funzionante e realizzato con caldaia a gas (ubicata all'interno di locale ripostiglio al piano terra) ed elementi terminali con radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico risulta funzionante, risulta inoltre presente impianto Tv e Telefono.

Per tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione in particolare per quanto alla caldaia non risulta disponibile ne il libretto di installazione né tantomeno la prova fummi per cui il sottoscritto non ha potuto procedere alla redazione dell'APE.

Il terrazzo risulta pavimentato con posato sulla superficie di detta pavimentazione guaina impermeabilizzante. Il locale sottotetto si presenta al rustico.

L'intero edificio che compone il "Lotto 1" è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967; infatti dalla Scheda catastale presente in banca dati dell'AE relativa alla porzione di cui al "Corpo A", si evince che la stessa è stata prodotta in data 03/11/1954 ed acquisita con protocollo 4563 del 26/02/1955.

Successivamente parte dell'edificio e precisamente i vani al piano terra di cui al "Corpo B" e quelli sulla loro verticale (ricadenti nel "Corpo A") sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione post Sisma 1980 con Decreto n.134 del 28/07/1987;



## 8.1.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

### **Componenti edilizie e costruttive:**

*Strutture verticali:*



*materiale: Chiusure in muratura di tufo ordinario - rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni.*

*Condizioni: sufficienti*

*Porta di ingresso*



*Portoncino in legno*

*Condizioni: sufficienti*

*Infissi esterni:*



*infissi in vetro semplice con ante a battente e telaio in legno;*

*condizioni: funzionanti ed in normale stato.*

*Infissi interni:*



*tipologia: ante a battente;*

*materiale: legno massello.*

*Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in normale stato.*



**Rivestimento zona cottura**



mattonelle in ceramica dimensioni cm.33\*33, posate a colla

condizioni: Normali

**Pavimento e rivestimento bagni:**



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Normali.



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Normali.

**Pavimentazione interna**



Al piano terra e piano primo zona notte (sulla verticale dei depositi): pavimento in quadranti di scaglie di marmo formato cm. 20 x 20, posato su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

Al piano Primo del sub 2 in quadranti di scaglie di marmo



I locali pertinenziali esterni al corpo di fabbrica principale sono pavimentati in battuto di cls o in terra battuta

condizioni: Normali



**Divisori non portanti:**



Partizioni realizzate in parte con mattoni forati da cm 12 ed in parte in muratura ordinaria (costituenti anche elementi portanti) rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

**Impianti:**

**Antenna:**



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

**Citofonico:**



impianto citofonico: non risulta presente alcun impianto

condizioni: -

**Gas:**



impianto di adduzione gas metano per uso domestico – Riscaldamento (Caldia e cucina)

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.  
L'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.  
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Elettrico:**






Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.  
L'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.  
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Allarme:**

assente



<p><b>Idrico:</b></p> 	<p>impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento. L'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><b>Termico:</b></p>  	<p>Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alimentato da Caldaia del quale non risulta fornita alcuna certificazione relativa a libretto di installazione e prova fumi</p> <p>Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento. L'impianto si presenta in mediocri condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><b>Climatizzazione:</b></p>	<p>Assente</p>
<p><b>Impianto Fotovoltaico:</b></p>	<p>Assente</p>

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Normale stato manutentivo.**





### **8.2.1**

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 33

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 56

L'intero "Lotto 2", costituito dai Corpi di fabbrica "C" e "D", è composto da un locale autorimessa ("Corpo C" - loc. n. 15) ed un piccolo locale deposito ("Corpo D" - loc. n. 4, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc.

L'intero fabbricato che ospita le porzioni immobiliari si eleva su sei Livelli fuori terra oltre un piano seminterrato.

Tutti i vari piani dell'edificio sono collegati sia a mezzo di più vani scala del tipo a doppia rampa in c.a oltre che di vani ascensore.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana; le partizioni interne sono realizzate in muratura;

esternamente l'immobile è rifinito in parte con rivestimento in lastre di marmo (Travertino) per l'altezza del piano terra nel mentre la restante parte con intonaco e tinteggiatura;

L'ingresso all'autorimessa è protetto da serranda in metallo nel mentre al Ripostiglio da infisso ad unica anta in metallo.

I locali sono pavimentati in cls levigato e risulta presente il solo impianto elettrico.




Per tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

L'intero edificio all'interno del quale sono ubicati i corpi di fabbrica oggetto della presente relazione è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:



- Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969;
- Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969;
- Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con pot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971
- Variante autorizzata con prot, n 4364 del 07/04/1972:
- Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970;
- Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicati con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data 04/12/1971 ( come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).




## 8.2.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<p><i>Strutture verticali:</i></p> 	<p>materiale: c.a. in opera.</p> <p>Condizioni: sufficienti</p>
<p><i>Porta di ingresso</i></p>  	<p>box: Serranda in metallo</p> <p>Deposito Sottoscala: Infisso composta da anta in metallo</p> <p>Condizioni: sufficienti</p>
<p><i>Infissi esterni:</i></p>	<p>Assenti</p>
<p><i>Infissi interni:</i></p>	<p>Assenti</p> <p>Condizioni: -</p>
<p><i>Rivestimento</i></p>	<p>Assenti</p>
<p><i>Pavimento e rivestimento bagni:</i></p>	<p>Assenti</p>



	Assenti
	Condizioni:-
<b>Pavimentazione interna</b>	Battuto di cls levigato;
	condizioni: Sufficienti
<b>Divisori non portanti:</b>	Partizioni realizzate in parte con mattoni forati rifiniti con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.
	condizioni: Normali
<b>Impianti:</b>	
<b>Antenna:</b>	Assente
	Condizioni: -
<b>Citofonico:</b>	Assente
	condizioni: -



<i>Gas:</i>	Assente  condizioni: -
<i>Elettrico:</i> 	Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.  Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento. L'impianto si presenta funzionante in Mediocri condizioni - si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.
<i>Allarme:</i>	Assente
<i>Idrico:</i>	Assente
<i>Termico:</i>	Assente
<i>Climatizzazione:</i>	Assente
<i>Impianto Fotovoltaico:</i>	Assente

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato manutentivo.**



**8.3.1**CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 42CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 28

L'intero "Lotto 3", costituito dai Corpi di fabbrica "E" e "F", è composto da un locale autorimessa ("Corpo E" - loc. n. 24) ed un piccolo locale deposito ("Corpo F" - loc. n. 10, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc.

L'intero fabbricato che ospita le porzioni immobiliari si eleva su sei Livelli fuori terra oltre un piano seminterrato.

Tutti i vari piani dell'edificio sono collegati sia a mezzo di più vani scala del tipo a doppia rampa in c.a oltre che di vani ascensore.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana; le partizioni interne sono realizzate in muratura;

esternamente l'immobile è rifinito in parte con rivestimento in lastre di marmo (Travertino) per l'altezza del piano terra nel mentre la restante parte con intonaco e tinteggiatura;

L'ingresso all'autorimessa è protetto da serranda in metallo nel mentre al Ripostiglio da infisso ad unica anta in metallo.

I locali sono pavimentati in cls levigato e risulta presente il solo impianto elettrico.

Per tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

L'intero edificio all'interno del quale sono ubicati i corpi di fabbrica oggetto della presente relazione è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969;
- Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969;
- Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con pot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971
- Variante autorizzata con prot, n 4364 del 07/04/1972:
- Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970;
- Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicati con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data 04/12/1971 ( come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).



**8.3.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:****Componenti edilizie e costruttive:***Strutture verticali:*

materiale: c.a. in opera.

Condizioni: sufficienti

*Porta di ingresso*

box: Serranda in metallo

Deposito Sottoscala: Infisso composta da anta in metallo



Condizioni: sufficienti

*Infissi esterni:*

Assenti

*Infissi interni:*

Assenti

Condizioni: -



*Rivestimento*

Assenti


*Pavimento e rivestimento  
bagni:*

Assenti



	Assenti
	Condizioni:-
<b>Pavimentazione interna</b>	Battuto di cls levigato;
	condizioni: Sufficienti
<b>Divisori non portanti:</b>	Partizioni realizzate in parte con mattoni forati rifiniti con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.
	condizioni: Normali
<b>Impianti:</b>	
<b>Antenna:</b>	Assente
	Condizioni: -
<b>Citofonico:</b>	Assente
	condizioni: -



<p><i>Gas:</i></p>	<p>Assente</p> <p>condizioni: -</p>
<p><i>Elettrico:</i></p> 	<p>Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.</p> <p>Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento. L'impianto si presenta funzionante in Mediocri condizioni - si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Allarme:</i></p>	<p>Assente</p>
<p><i>Idrico:</i></p>	<p>Assente</p>
<p><i>Termico:</i></p>	<p>Assente</p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p>Assente</p>
<p><i>Impianto Fotovoltaico:</i></p>	<p>Assente</p>

**Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato manutentivo.**





**9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :****9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO  
LOTTO N. 1**

CORPO "A"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5

Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Abitazione - P1	Sup. Lorda Pavimento	215,00	1,00	215,00
2	Balconi - P1	Sup. Lorda Pavimento	0,60	0,30	0,18
3	Terrazzo - P2	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,30	7,50
4	Terrazzo - P2	Sup. Lorda Pavimento	45,00	0,10	4,50
5	Tettoia\Veranda - P2	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,30	7,50
6	Sottotetto al rustico - P2	Sup. Lorda Pavimento	22,00	0,30	6,60
	superficie Rilevata		310,60		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>241,28</b>
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

CORPO "B"- Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273

Fabbricato in San Nicola Manfredi fg 15 p.lla 100 sub 13 graffata alla p.lla 273					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Locale Pertinenziale - PT	Sup. Lorda Pavimento	74,00	0,50	37,00
	superficie Rilevata		74,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>37,00</b>
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					



**9.2 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO  
LOTTO N. 2**

CORPO "C"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33

Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 33					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Autorimessa - Piano S1	Sup. Lorda Pavimento	17,00	1,00	17,00
	superficie Rilevata		17,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>17,00</b>
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

CORPO "D"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56

Fabbricato in Benevento fg 80 p.lla 1048 sub. 56					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Deposito - Piano S1	Sup. Lorda Pavimento	13,00	0,50	6,50
	superficie Rilevata		13,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>6,50</b>
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					



**9.3 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL TERZO LOTTO  
LOTTO N. 3**

CORPO "E"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 42

Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 42					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Autorimessa - Piano S1	Sup. Lorda Pavimento	20,00	1,00	20,00
	superficie Rilevata		20,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>20,00</b>
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					

CORPO "F"- Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 28

Fabbricato in Benevento fg 80 p.IIa 1048 sub. 28					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Deposito - Piano S1	Sup. Lorda Pavimento	15,00	0,50	7,50
	superficie Rilevata		15,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>7,50</b>
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.</p>					



## 9.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.4.1 Criterio di stima e analisi del mercato relativi al : LOTTO N.1

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.f.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) a suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di SAN NICOLA MANFREDI, Comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 13,4 Km.

L'immobile da stimare è ubicato in zona centrale.

Esso è facilmente accessibile ed ha una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest' analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

23/01/23, 15:38 Vendita Appartamento San Nicola Manfredi, Trilocale in via Roma, Buono stato, secondo piano, posto auto, con balcone, riscalf...

3 VANI

AGENZIA IMMOBILIARE CENTRO

IN VENDITA

VIA ROMA SAN NICOLA MANFREDI

CHIAMA ALLO 0824 33766

Trilocale via Roma, Centro, San Nicola Manfredi

€ 70.000

123 m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 120 m<sup>2</sup> 110 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup>

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

Descrizione

APPARTAMENTO AL PIANO NOBILE

Come da titolo, disponiamo di un appartamento al piano nobile di un mini condominio in zona centrale nel paese di San Nicola Manfredi. Dentro appartamento è così composto: ingresso, cucina abitabile, salone, tre camere da letto e due wc. A completare la soluzione, la presenza di un ampio garage con cantina al piano terra con accesso sia dall'esterno che dall'interno del condominio.

Caratteristiche

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-85512724 - 09/12/2021

Cerca Salva Vedi Messaggi Menu

https://www.immobiliare.it/annuncio/85512724/ 1/3

AGENZIA IMMOBILIARE CENTRO

IN VENDITA

Santa Maria Ingrisone SAN NICOLA MANFREDI

26 foto Planimetria

Villetta a schiera in vendita in via Basso Casale, 42

San Nicola Manfredi Vedi mappa

180.000 €

Calcola mutuo Studio mutuo

191 m<sup>2</sup> | 6 locali | Garage/posto auto compreso

Salva preferito Elimina Condividi

Indagini di mercato

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 583,0 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 120,0) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 945,0 €/mq (richiesta € 180.000 – immobile di mq 191,0), con una richiesta media pari ad €\mq 765,0.

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2021, relative alla zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO, restituiscono per abitazioni di tipo economico in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 860,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 980,0 €/mq (media €\mq 920,0);

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I**

**Provincia: BENEVENTO**

**Comune: SAN NICOLA MANFREDI**

**Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO**

**Codice zona: B1**

**Microzona: 1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1050	L	4,1	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	980	L	4	5,8	N
Box	Normale	490	600	L	2,2	3,3	N
Ville e Villini	Normale	1400	1700	L	6	8,6	N

[Stampa](#)

**Legenda**



### 9.4.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di SAN NICOLA MANFREDI (BN),  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,

Ufficio del registro di BENEVENTO, ufficio tecnico del comune di San Nicola Manfredi (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Nicola Manfredi (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 583,0 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 120,0) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 785,0 €/mq (richiesta € 55.000 – immobile di mq 70,0), con una richiesta media pari ad €/mq 664,0.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 750,00.

#### Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

ID CORPO	Immobile	Sup. Equivalente mq	Sup. lorda mq	Valore unitario €	Valore diritto e quota €
A	<b>Abitazione</b> Foglio 15 mappale 217 sub 5 graffato al mappale 100 sub 12 cat. A/4	<b>241,28</b>	<b>310,60</b>	<b>€ 900,00</b>	<b>€ 217.152,00</b>
B	<b>Autorimessa</b> Foglio 15 mappale 273 graffato al mappale 100 sub 13 cat. C/6 cat. A/4	<b>37,00</b>	<b>74,0</b>	<b>€ 900,00</b>	<b>€ 33.300,00</b>
		<b>278,28 mq</b>	<b>384,60 mq</b>		<b>€ 250.152,00</b>

### 9.4.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE "Corpo A" € 6.000,00**

**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE "Corpo B" € 7.000,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "Corpo A" € 211.152,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "Corpo B" € 29.916,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1" € 241.068,00**





**9.4.2 Criterio di stima e analisi del mercato relativi al : LOTTO N.2**

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di

mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona. In particolare sono state verificate:

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) a suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona semicentrale del comune di BENEVENTO.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 1,0 Km.

L'immobile da stimare è ubicato in zona semicentrale.

Esso è facilmente accessibile ed ha una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest' analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un ' alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona

e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 825,0 €/mq (richiesta € 28.000 - box di mq 34,0) fino ad un massimo di 1.000,0 €/mq (richiesta € 15.000,0 - box di mq 15,0), con


27/03/23, 13:11

**LEONE**  
Immobiliare

Garage - Box in Vendita  
Via Traiano Boccalini 82100, Benevento (BN)  
Zone: Centro

Superficie: 34 m<sup>2</sup>      Libero da: 1

Descrizione: VIA TRAIANO BOCCALINI di fronte all'Ospedale Fatebenefratelli (con accesso anche da VIA GRIMALDO D RE) VENDIAMO GARAGE DOPPIO di Mq. 34 circa pavimentato e fornito di doppia serranda elettrica. Classe energetica esente





27/03/2023

Garage - Box via Traiano Boccalini, Benevento, rif. 102081130 - Immobiliare.it

Leone Immobiliare  
Via Erio Gostoli 27  
Benevento (BN)

Tel. +39082459224

**€ 28.000**  
Riferimento: 1543

---

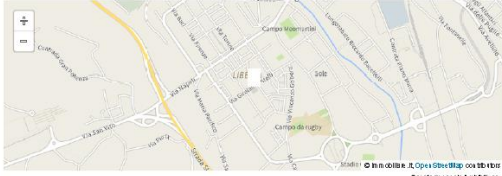
27/03/23, 13:10

**Madanza**  
Servizi Immobiliari

Garage - Box in Vendita  
Via Girolamo Vitelli 82100, Benevento (BN)  
Zone: Centro

Superficie: 15 m<sup>2</sup>      Libero da: 1

Descrizione: BOX AUTO in VENDITA Benevento - Rione Libertà Codice Annuale: AA39148 Propriamano in vendita box auto di 15 mq circa Benevento Rione Libertà Via di Vitelli ubicato al piano sotterraneo e dotato di saracinesca elettrica, punto luce e punto acqua. Per avere altre informazioni o per fissare un appuntamento chiamaci ai seguenti recapiti: 0824272091 oppure 392801451 - 3929735315 - 3920508233. Codice annuncio: AA391...



27/03/2023



Garage - Box via Girolamo Vitelli, Benevento, rif. 100147406 - Immobiliare.it

Madanza Servizi Immobiliari Re  
Via A. Mezzanati 106  
Benevento (BN)

Tel. +39082453782  
Tel. 0824272091  
Fax. 0824527922

**€ 15.000**  
Riferimento: AA39148

Spese condominiali: 5 € Mensili

Pag. 80  
Ver. 3.0


Edicom Finance srl

Firmato Da: IADEVAIA CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 - Serial#: 240f0843fe18e8cef4b8f0109e94a3cf




una richiesta media pari ad €\mq 912,50.

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2021, relative alla zona C1/Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE, restituiscono per Box in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 800,0 €/mq (media €\mq 700,0);



**agenzia entrate**



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **BENEVENTO**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE**


Codice zona: **C1**

Microzona: **2**

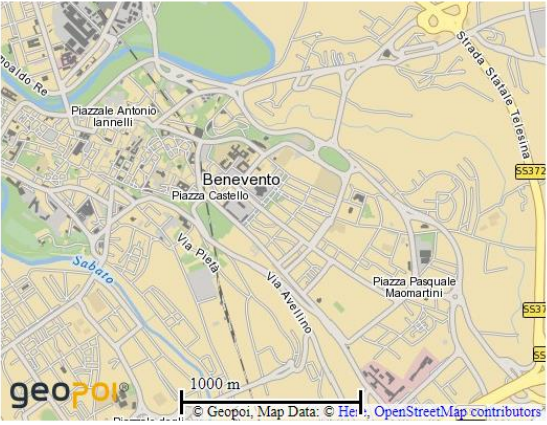
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	3,6	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2,5	3,5	N
Autorimesse	Normale	550	750	L	2,5	3,5	N
Box	Normale	600	800	L	3	4	N
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L	4	5	N



[Stampa](#)

[Legenda](#)



### 9.4.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di BENEVENTO (BN),  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,  
 Ufficio del registro di BENEVENTO, ufficio tecnico del comune di San Nicola Manfredi (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Nicola Manfredi (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 825,0 €/mq (richiesta € 28.000 – box di mq 34,0) fino ad un massimo di 1.000,0 €/mq (richiesta € 15.000,0 – box di mq 15,0), con una richiesta media pari ad €/mq 912,50.  
 Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 950,00.

#### Valutazione corpi: SECONDO LOTTO DI VENDITA

ID CORPO	Immobile	Sup. Equivalente mq	Sup. lorda mq	Valore unitario €	Valore diritto e quota €
C	<b>Autorimessa</b> Comune di Benevento Foglio 80 mappale 1048 sub 33 cat. C/2	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>€ 950,00</b>	<b>€ 16.150,0</b>
D	<b>Deposito</b> Comune di Benevento Foglio 80 mappale 1048 sub 56 cat. C/2	<b>6,50</b>	<b>13,00</b>	<b>€ 950,00</b>	<b>€ 6.175,00</b>
		<b>23,50 mq</b>	<b>30,00 mq</b>		<b>€ 23.325,00</b>

### 9.4.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE "Corpo C" € 300,00**

**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE "Corpo D" € 0,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "Corpo C" € 15.850,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "Corpo D" € 6.175,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 2" € 22.025,00**





**9.4.4 Criterio di stima e analisi del mercato relativi al : LOTTO N.3**

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) a suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona semicentrale del comune di BENEVENTO.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 1,0 Km.

L'immobile da stimare è ubicato in zona semicentrale. Esso è facilmente accessibile ed ha una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.


Ovviamente, quest' analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un' alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona

770323, 13:11



**Garage - Box in Vendita**

Via Traiano Boccalini 82100, Benevento (BN)

**Zone: Centro**



Garage - Box via Traiano Boccalini, Benevento, rif. 10281130 - Immobiliare.it

Leone Immobiliare  
Via Ennio Goddi 27  
Benevento (BN)

Tel. +39082456234


**€ 28.000**

Riferimento: 1543

Superficie: 34 m<sup>2</sup>      Libero da: 1

Descrizione: VIA TRAIANO BOCCALINI di fronte all'Ospedale Fatebenefratelli (con accesso anche da VIA GRIMALDO RE) VEDIAMO GARAGE DOPPIO di Mq. 34 circa pavimentato e fornito di doppia seranda elettrica. Classe energetica esente




27/03/2023

<https://www.immobiliare.it/annunci/10281130/stampa-s>      18

---

270323, 13:10



**Garage - Box in Vendita**

Via Girolamo Vitelli 82100, Benevento (BN)

**Zone: Centro**



Madanza Servizi Immobiliari Re

Via A. Manzoni 108  
Benevento (BN)

Tel. +39082452782  
Tel. 0824275001  
Fax. 0824527922

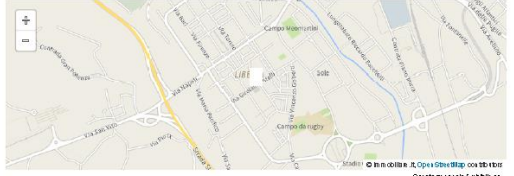
**€ 15.000**

Riferimento: AA39148

Superficie: 15 m<sup>2</sup>      Libero da: 1      Spese condominiali: 5 € Mensili

Descrizione: BOX AUTO IN VENDITA Benevento - Rione Libertà Codice Annuale: AA39148 Proponiamo in vendita box auto di 15 mq circa Benevento Rione Libertà Via G. Vitelli ubicato al piano sotterraneo e dotato di saracinesca elettrificata, punto luce e punto acqua. Per avere altre informazioni o per fissare un appuntamento chiamaci ai seguenti numeri: 0824275001 oppure 3938501451 - 3929735315 - 9020508233. Codice annuncio: AA39148.




27/03/2023



e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 825,0 €/mq (richiesta € 28.000 – box di mq 34,0) fino ad un massimo di 1.000,0 €/mq (richiesta € 15.000,0 – box di mq 15,0), con una richiesta media pari ad €/mq 912,50.

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2021, relative alla zona C1/Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE, restituiscono per Box in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 800,0 €/mq (media €/mq 700,0);



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **BENEVENTO**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE**


Codice zona: **C1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

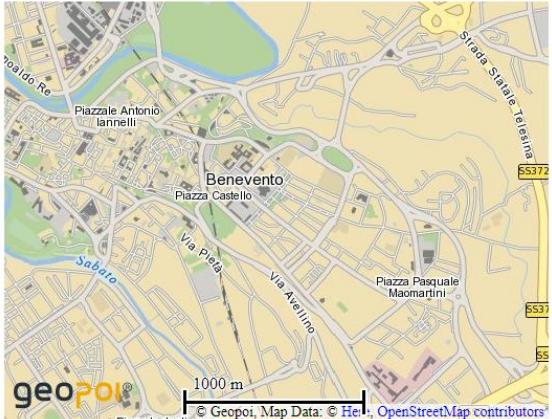
Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	3,6	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2,5	3,5	N
Autorimesse	Normale	550	750	L	2,5	3,5	N
Box	Normale	600	800	L	3	4	N
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L	4	5	N

[Stampa](#)
[Legenda](#)





#### 9.4.5 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di BENEVENTO (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, ufficio tecnico del comune di San Nicola Manfredi (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Nicola Manfredi (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 825,0 €/mq (richiesta € 28.000 – box di mq 34,0) fino ad un massimo di 1.000,0 €/mq (richiesta € 15.000,0 – box di mq 15,0), con una richiesta media pari ad €/mq 912,50. Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 950,00.

#### Valutazione corpi: TERZO LOTTO DI VENDITA

ID CORPO	Immobile	Sup. Equivalente mq	Sup. lorda mq	Valore unitario €	Valore diritto e quota €
E	<b>Autorimessa</b> Comune di Benevento Foglio 80 mappale 1048 sub 42 cat. C/2	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>€ 950,00</b>	<b>€ 19.000,0</b>
F	<b>Deposito</b> Comune di Benevento Foglio 80 mappale 1048 sub 28 cat. C/2	<b>7,50</b>	<b>15,00</b>	<b>€ 950,00</b>	<b>€ 7.125,00</b>
		<b>27,50 mq</b>	<b>35,00 mq</b>		<b>€ 26.125,00</b>

#### 9.4.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE "Corpo E" € 300,00**

**RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE "Corpo F" € 0,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "Corpo E" € 18.700,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "Corpo F" € 7.125,00**

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 3" € 25.825,00**





## CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificato con i seguenti identificativi

C.F.

- 1) **Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN) foglio 15 p.lla 100 sub. 12 graffata alla p.lla 217 sub. 5, cat. A\4 Rendita € 202,45 - (Corpo "A")**
- 2) **Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN) foglio 15 p.lla 100 sub. 13 graffata alla p.lla 273, C\2 rendita € 63,27 - (Corpo "B");**

Le p.lle sopra elencate risultano tutte in ditta a :

- 1) \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_  
per 500/1000 ;
- 2) \_\_\_\_\_, proprietà per  
500/1000 ;

### **Conformità catastale:**

Rispetto al "**Corpo A**" (**mappale 100 sub.12 graffato alla p.lla 217 sub 5**), si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE**: Si rilevano variazioni catastali che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente: Al piano primo si rileva diversa distribuzione interna, con modifica di alcune aperture sulle facciate nonché lieve variazione delle altezze interne ; Si rileva inoltre che la rampa di accesso da via Roma, pur regolarmente rappresentata risulta ricadere sul mappale 102 del foglio 15 in ditta a terzi e non oggetto di esecuzione. Non risulta censito il piano secondo. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 1.000,00.

Rispetto al "**Corpo B**" (**mappale 100 sub.13 graffato alla p.lla 273**) si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE**: Si rilevano variazioni catastali che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente: Cambio di destinazione uso da garage ad abitazione, diversa distribuzione interna, ampliamento nonché modifica di alcune aperture sulle facciate e lieve variazione delle altezze interne; L'unità risulta fusa a mezzo di piccola scala con i locali posti al piano Primo ("Corpo A") ad uso abitazione. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 1.000,00.

### **Conformità Urbanistica:**

L'intero edificio che compone il "Lotto 1" è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967; infatti dalla Scheda catastale presente in banca dati dell'AE relativa alla porzione di cui al "Corpo A", si evince che la stessa è stata prodotta in data 03/11/1954 ed acquisita con protocollo 4563 del 26/02/1955. Successivamente parte dell'edificio e precisamente i vani al piano terra di cui al "Corpo B" e quelli sulla loro verticale (ricadenti nel "Corpo A") sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione post Sisma 1980 con Decreto n.134 del 28/07/1987;





Rispetto al “Corpo A” (mappale 100 sub.12 graffato alla p.lla 217 sub 5), si dichiara la **NON CONFORMITA' URBANISTICA**: Al piano primo si rileva diversa distribuzione interna, con modifica di alcune aperture sulle facciate nonché lieve variazione delle altezze interne; L'unità risulta fusa a mezzo di piccola scala con i locali posti al piano terra (“Corpo B”) oggi ad uso abitazione. Per il piano secondo non sono presenti grafici progettuali;

Si considerano i Costi di rimozione della veranda al piano Secondo (€ 1.000,00) pratica edilizia in Sanatoria di regolarizzazione delle difformità relative alla diversa distribuzione interna e variazione delle facciate e delle altezze interne (€ 5.000,00); Il totale dei costi di regolarizzazione del Corpo B” è stimato in € 6.000,00.

Rispetto al “Corpo B” (mappale 100 sub.13 graffato alla p.lla 273) si dichiara la **NON CONFORMITA' URBANISTICA**: Per il Piano terra oltre all'anomalia dei grafici progettuali, si rilevano variazioni relative a: Cambio della destinazione d'uso da garage\deposito ad abitazione, diversa distribuzione interna e chiusura della porta di ingresso pur avendo lasciato il vano (e relativo infisso) sul prospetto. Si valutano i costi Ripristino dell'originaria destinazione e dell'apertura al piano terra (€ 5.000,00) nonché pratica edilizia in Sanatoria per le variazioni interne (€ 2.000,00). Il totale dei costi di regolarizzazione del Corpo B” è stimato in € 7.000,00

-**IMPIANTI**: Il bene di cui al “Lotto 1” identificato con il “Corpo A” e “Corpo B”, risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia - apparentemente in sufficiente stato manutentivo; gli stessi risultano funzionanti e non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- **APE**: La porzione identificata con il “LOTTO 1”, risulta priva di certificato Energetico. L'immobile risulta dotato di Impianto di riscaldamento regolarmente funzionante ma, non è stata fornita la necessaria documentazione ( libretto impianto ed ultima prova fumi) pertanto il sottoscritto non ha potuto procedere alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetico.

- **POSSESSO**: Le porzioni immobiliari site nel comune di San Nicola Manfredi, in catasto riportato con le particelle: fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5 e fg 15 p.lla 100 sub 12 graffata alla p.lla 217 sub 5. Alla data dell'accesso risultavano nella disponibilità dell'esecutato ed occupati dallo stesso esecutato e dal suo nucleo familiare.

- **DIVISIBILITA'**: data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi pertanto se ne sconsiglia l'attuazione.

- **LOTTO DI VENDITA**: I Corpi “A” e “B”, formano unico lotto di vendita identificante il “**LOTTO 1**”:



## CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificato con i seguenti identificativi

C.F.

- 1) **Comune censuario di Benevento (BN) foglio 80 p.IIIa 1048 sub. 33 (Corpo "C");**
- 2) **Comune censuario di Benevento (BN) foglio 80 p.IIIa 1048 sub. 56 (Corpo "D");**

Le p.IIIe sopra elencate risultano tutte in ditta a :

1) \_\_\_\_\_  
proprietà per 1000/1000 ;

C.F. \_\_\_\_\_

### Conformità catastale:

Rispetto al "**Corpo C**" (mappale 80 p.IIIa 1048 sub. 33 ), si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE**: Si rilevano variazioni catastali che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente: Il locale pur risultando sostanzialmente conforme nella sua rappresentazione grafica, è urbanisticamente assentito ed utilizzato come autorimessa e non come deposito. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 300,00.

Rispetto al "**Corpo D**" (80 p.IIIa 1048 sub. 56) si dichiara la **CONFORMITA' CATASTALE** : lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme alla Scheda catastale presente in banca dati dell'AE

### Conformità Urbanistica:

L'intero edificio che compone il "Lotto 2" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969;
- Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969;
- Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con pot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971
- Variante autorizzata con nota prot, n 4364 del 07/04/1972:
- Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970;
- Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicati con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data 04/12/1971 (come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).

Rispetto al "**Corpo C**" (mappale 80 p.IIIa 1048 sub. 33 ), si dichiara **CONFORMITA' URBANISTICA**: lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme ai grafici progettuali reperiti, a meno di piccole variazioni dimensionali che rientrano in ogni caso nei limiti della tolleranza del 2% previsti dalla vigente normativa Nazionale.

Rispetto al "**Corpo D**" (80 p.IIIa 1048 sub. 56, ) si dichiara **CONFORMITA' URBANISTICA**: lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme ai grafici progettuali reperiti, a meno di piccole variazioni dimensionali che rientrano in ogni caso nei limiti della tolleranza del 2% previsti dalla vigente normativa Nazionale.



- **IMPIANTI:** Il bene di cui al "Lotto 2" identificato con il "Corpo C" e "Corpo D", risulta dotato di solo impianto elettrico - apparentemente in sufficiente stato manutentivo; risulta funzionante. Non sono stati prodotti i certificati di conformità,
- **APE:** Trattasi di Locali in cui non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) e in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo per cui non si rende obbligatorio redigere APE (art.3 comma 3 del Dlgs 192/2005)..
- **POSSESSO:** Le porzioni immobiliari site nel comune di Benevento, in catasto riportato con le particelle: fg 80 p.lla 1048 sub. 33 e fg 80 p.lla 1048 sub. 56, alla data dell'accesso risultavano essere liberi e nella disponibilità dell'esecutato
- **DIVISIBILITA':** data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi pertanto se ne sconsiglia l'attuazione.
- **LOTTO DI VENDITA:** I Corpi "C" e "D", formano unico lotto di vendita identificante il "**LOTTO 2**":



## CONCLUSIONI TERZO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificato con i seguenti identificativi

C.F.

**1) Comune censuario di Benevento (BN) foglio 80 p.IIIa 1048 sub. 42 (Corpo "E");**

**2) Comune censuario di Benevento (BN) foglio 80 p.IIIa 1048 sub. 28 (Corpo "F");**

Le p.IIIe sopra elencate risultano tutte in ditta a :

2)

proprietà per 1000/1000 ;

C.F.

### Conformità catastale:

Rispetto al "**Corpo E**" (**mappale 80 p.IIIa 1048 sub. 42** ), si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE**: Si rilevano variazioni catastali che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente: Il locale pur risultando sostanzialmente conforme nella sua rappresentazione grafica, è urbanisticamente assentito ed utilizzato come autorimessa e non come deposito. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 300,00.

Rispetto al "**Corpo F**" (**80 p.IIIa 1048 sub. 28**) si dichiara la **CONFORMITA' CATASTALE**: lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme alla Scheda catastale presente in banca dati dell'AE

### Conformità Urbanistica:

L'intero edificio che compone il "Lotto 2" è stato edificato in è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969;
- Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969;
- Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con pot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971
- Variante autorizzata con nota prot, n 4364 del 07/04/1972:
- Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970;
- Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicati con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data 04/12/1971 (come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).

Rispetto al "**Corpo E**" (**mappale 80 p.IIIa 1048 sub. 42**), si dichiara **CONFORMITA' URBANISTICA**: lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme ai grafici progettuali reperiti, a meno di piccole variazioni dimensionali che rientrano in ogni caso nei limiti della tolleranza del 2% previsti dalla vigente normativa Nazionale.

Rispetto al "**Corpo F**" (**80 p.IIIa 1048 sub. 28**) si dichiara **CONFORMITA' URBANISTICA**: lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme ai grafici progettuali reperiti, a meno di piccole variazioni dimensionali che rientrano in ogni caso nei limiti della tolleranza del 2% previsti dalla vigente normativa Nazionale.



- **IMPIANTI:** Il bene di cui al "Lotto 3" identificato con il "Corpo E" e "Corpo F", risulta dotato di solo impianto elettrico - apparentemente in sufficiente stato manutentivo; risulta funzionante. Non sono stati prodotti i certificati di conformità,
- **APE:** Trattasi di Locali in cui non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) e in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo per cui non si rende obbligatorio redigere APE (art.3 comma 3 del Dlgs 192/2005)..
- **POSSESSO:** Le porzioni immobiliari site nel comune di Benevento, in catasto riportato con le particelle: fg 80 p.lla 1048 sub. 42 e fg 80 p.lla 1048 sub. 28, alla data dell'accesso risultavano essere liberi e nella disponibilità dell'esecutato
- **DIVISIBILITA':** data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi pertanto se ne sconsiglia l'attuazione.
- **LOTTO DI VENDITA:** I Corpi "C" e "D", formano unico lotto di vendita identificante il "**LOTTO 3**":



## 9.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

<b>LOTTO N° 1</b>			
<b>PREZZO BASE D'ASTA € 241.068,00</b>			
Piena proprietà della porzione abitativa dislocata tra piano terra, primo e secondo, di 7,0 vani catastali con annesso locale pertinenziale di mq. 49 (catastali), ubicata nel comune di San Nicola Manfredi (BN) alla via Roma, con ingresso dal civico 21			
<b>Ubicazione:</b>	L'immobile è ubicato nel comune di San Nicola Manfredi (BN) alla via Roma con ingresso dal civico 21		
<b>Identificazione Catastale</b>	Catasto fabbricati: 1) Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN) foglio 15 p.lla 100 sub. 12 graffata alla p.lla 217 sub. 5, cat. A\4 - Rendita € 202,45 - (Corpo "A") 2) Comune censuario di San Nicola Manfredi (BN) foglio 15 p.lla 100 sub. 13 graffata alla p.lla 273, cat. C\2 - Rendita € 63,27 - (Corpo "B");		
<b>Diritto Reale</b> <b>Titolarità '-Quote</b>	Intestazione 1) , - C.F. 2) , C.F.	Quota di possesso Proprietà 500/1000 Proprietà 500/1000	Valore quota € <b>€ 120.534,00</b> <b>€ 120.534,00</b>
<b>Tipologia Beni:</b>	<b>Abitazione in linea su tre livelli fuori terra.</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> Corpo A + Corpo B	<b>Mq 278,28</b>
<b>Descrizione:</b>	L'unità abitativa si sviluppa tra un piano Terra (mappale 273 graffato al 100/13), primo e secondo (mappale 217/5 graffato al 100/12); i vari livelli sono collegati a mezzo di piccola scala ricavata all'interno di una botola tra il piano terra ed il piano primo ed a mezzo di scala a doppia rampa in c.a. quello che dal piano primo conduce al piano secondo. La copertura è in parte a doppia falda inclinata con sovrastante manto di coppi ed in parte piana. Il piano Terra, in origine destinato a garage ed oggi utilizzato come abitazione, ed a cui si accede a mezzo di una piccola scala parte in legno e parte in muratura posta in un vano adiacente la cucina, si compone di due ampi vani, un bagno ed un piccolo locale ripostiglio ove risulta ubicata anche la caldaia. Il piano primo, è composto da: ingresso, pranzo, cucina, vano scala che conduce al piano terra, soggiorno, salotto, due corridoi, due bagni e due camere oltre vano scala di accesso al piano secondo; Al piano secondo, sono presenti una tettoia con piccolo locale verandato; ampio terrazzo e sottotetto;..		
<b>Impianti :</b>	Il bene di cui al "Lotto 1" identificato con il "Corpo A" e "Corpo B", risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia - apparentemente in sufficiente stato manutentivo; gli stessi risultano funzionanti e non sono stati prodotti i certificati di conformità.		
<b>Conformità Catastale:</b>	<p>Rispetto al "Corpo A" (mappale 100 sub.12 graffato alla p.lla 217 sub 5), si dichiara <b>la NON CONFORMITA' CATASTALE</b>: Si rilevano variazioni catastali che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente: Al piano primo si rileva diversa distribuzione interna, con modifica di alcune aperture sulle facciate nonché lieve variazione delle altezze interne ; Si rileva inoltre che la rampa di accesso da via Roma, pur regolarmente rappresentata risulta ricadere sul mappale 102 del foglio 15 in ditta a terzi e non oggetto di esecuzione. Non risulta censito il piano secondo. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 1.000,00. l'unica anomalia rilevata che non incide né sulla rendita e né sulla consistenza catastale è relativa alla installazione di una pannellatura leggera a mo' di schermatura sulla parte frontale del fabbricato. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 500,00.</p> <p>Rispetto al "Corpo B" (mappale 100 sub.13 graffato alla p.lla 273) si dichiara <b>la NON CONFORMITA' CATASTALE</b>: Si rilevano variazioni catastali che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente: Cambio di destinazione uso da garage ad abitazione, diversa distribuzione interna, ampliamento nonché modifica di alcune aperture sulle facciate e lieve variazione delle altezze interne; L'unità risulta fusa a mezzo di piccola scala con i locali posti al piano Primo ("Corpo A") ad uso abitazione. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 1.000,00.</p>		



<b>Conformità urbanistica:</b>	<p><b>Non si dichiara la conformità Urbanistica</b></p> <p>Dalle indagini condotte L'intero edificio che compone il "Lotto 1" è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967; infatti dalla Scheda catastale presente in banca dati dell'AE relativa alla porzione di cui al "Corpo A", si evince che la stessa è stata prodotta in data 03/11/1954 ed acquisita con protocollo 4563 del 26/02/1955. Successivamente parte dell'edificio e precisamente i vani al piano terra di cui al "Corpo B" e quelli sulla loro verticale (ricadenti nel "Corpo A") sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione post Sisma 1980 con Decreto n.134 del 28/07/1987;</p> <p>Rispetto al "<b>Corpo A</b>" (mappale 100 sub.12 graffato alla p.lla 217 sub 5), si dichiara la <b>NON CONFORMITA' URBANISTICA</b>: Al piano primo si rileva diversa distribuzione interna, con modifica di alcune aperture sulle facciate nonché lieve variazione delle altezze interne; L'unità risulta fusa a mezzo di piccola scala con i locali posti al piano terra ("Corpo B") oggi ad uso abitazione. Per il piano secondo non sono presenti grafici progettuali; Si considerano i Costi di rimozione della veranda al piano Secondo (€ 1.000,00) pratica edilizia in Sanatoria di regolarizzazione delle difformità relative alla diversa distribuzione interna e variazione delle facciate e delle altezze interne (€ 5.000,00); Il totale dei costi di regolarizzazione del Corpo B" è stimato in € 6.000,00. Al fine di poter regolarizzare l'attuale stato dei luoghi, nonché ricostruire un valido fascicolo dal punto di vista urbanistico si considerano i costi necessari per PdC in Sanatoria; tali costi si stimano in complessivi in euro 6.000,00.</p> <p>Rispetto al "<b>Corpo B</b>" (mappale 100 sub.13 graffato alla p.lla 273) s dichiara la <b>NON CONFORMITA' URBANISTICA</b>: Per il Piano terra oltre all'anomalia dei grafici progettuali, si rilevano variazioni relative a: Cambio della destinazione d'uso da garage\deposito ad abitazione, diversa distribuzione interna e chiusura della porta di ingresso pur avendo lasciato il vano (e relativo infisso) sul prospetto. Si valutano i costi Ripristino dell'originaria destinazione e dell'apertura al piano terra (€ 5.000,00) nonché pratica edilizia in Sanatoria per le variazioni interne (€ 2.000,00). Il totale dei costi di regolarizzazione del Corpo B" è stimato in € 7.000,00</p>
<b>Confini del lotto:</b>	<p><b>nord:</b> altri sub del mappale 100;</p> <p><b>sud:</b> mappale 101, mappale 630 e mappale 131;</p> <p><b>est:</b> mappale 102 , mappale 130;</p> <p><b>ovest:</b> Via Roma e mappale 102;</p>
<b>Possesso:</b>	<p>Alla data dell'accesso risultavano nella disponibilità dell'esecutato ed occupati dallo stesso esecutato e dal suo nucleo familiare.</p>
<b>Divisibilità :</b>	<p>data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi pertanto se ne sconsiglia l'attuazione.</p>
<b>NOTE :</b>	



## LOTTO N° 2

### PREZZO BASE D'ASTA € 22.025,00

Piena proprietà di locale autorimessa (loc. n. 15) e piccolo locale deposito (loc. n. 4, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc

<b>Ubicazione:</b>	Comune di Benevento (BN) alla via Traiano Boccalini sn		
<b>Identificazione Catastale</b>	Catasto fabbricati: 1) Comune censuario di Benevento (BN) foglio 80 p.lla 1048 sub. 33, cat. C/2 Rendita € 52,78 (Corpo "C"); 2) Comune censuario di Benevento (BN) foglio 80 p.lla 1048 sub. 56, cat. C/2 Rendita € 41,47 (Corpo "D");		
<b>Diritto Reale</b> <b>Titolarità '-Quote</b>	Intestazione  1) , - C.F.	Quota di possesso  Proprietà 1000/1000	Valore quota €  € 22.025,00
<b>Tipologia Beni:</b>	autorimessa (loc. n. 15) e piccolo locale deposito (loc. n. 4), ricavato nel sottoscala.	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> Corpo C + Corpo D	<b>Mq 23,50</b>
<b>Descrizione:</b>	L'intero "Lotto 2", costituito dai Corpi di fabbrica "C" e "D", è composto da un locale autorimessa ("Corpo C" - loc. n. 15) ed un piccolo locale deposito ("Corpo D" - loc. n. 4, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc. L'intero fabbricato che ospita le porzioni immobiliari si eleva su sei Livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. Tutti i vari piani dell'edificio sono collegati sia a mezzo di più vani scala del tipo a doppia rampa in c.a oltre che di vani ascensore. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana; le partizioni interne sono realizzate in muratura; esternamente l'immobile è rifinito in parte con rivestimento in lastre di marmo (Travertino) per l'altezza del piano terra nel mentre la restante parte con intonaco e finteeggiatura; L'ingresso ai locali è protetto da seranda in metallo per quanto al box e da porta sempre in metallo al ripostiglio.		
<b>Impianti :</b>	Il bene di cui al "Lotto 2" identificato con il "Corpo C" e "Corpo D", risulta dotato di solo impianto elettrico - apparentemente in sufficiente stato manutentivo; risulta funzionante. Non sono stati prodotti i certificati di conformità,		
<b>Conformità Catastale:</b>	Rispetto al "Corpo C" (mappale 80 p.lla 1048 sub. 33 ), si dichiara <b>la NON CONFORMITA' CATASTALE</b> : Si rilevano variazioni catastali che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente: Il locale pur risultando sostanzialmente conforme nella sua rappresentazione grafica, è urbanisticamente assentito ed utilizzato come autorimessa e non come deposito. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 300,00.		
<b>Conformità urbanistica:</b>	Rispetto al "Corpo D" (80 p.lla 1048 sub. 56) si dichiara <b>la CONFORMITA' CATASTALE</b> : lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme alla Scheda catastale presente in banca dati dell'AE  L'intero edificio che compone il "Lotto 2" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi: - Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969; - Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969; - Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con pot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971 - Variante autorizzata con nota prot, n 4364 del 07/04/1972: - Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970; - Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicato con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data		





<b>Confini del lotto:</b>	<p>04/12/1971 (come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).;</p> <p>Rispetto al <b>"Corpo C"</b> (mappale 80 p.lla 1048 sub. 33 ), si dichiara la <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b>: lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme ai grafici progettuali reperiti, a meno di piccole variazioni dimensionali che rientrano in ogni caso nei limiti della tolleranza del 2% previsti dalla vigente normativa Nazionale.</p> <p>Rispetto al <b>"Corpo D"</b> (80 p.lla 1048 sub. 56, ) si dichiara la <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b>: lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme ai grafici progettuali reperiti, a meno di piccole variazioni dimensionali che rientrano in ogni caso nei limiti della tolleranza del 2% previsti dalla vigente normativa Nazionale.</p> <p><b>Confini relativi al Corpo "C":</b></p> <p><b>nord:</b> terrapieno;</p> <p><b>sud:</b> terrapieno;</p> <p><b>est:</b> autorimessa identificata con il n. 16;</p> <p><b>ovest:</b> Corsia di manovra;</p> <p><b>Confini relativi al Corpo "D":</b></p> <p><b>nord:</b> terrapieno;</p> <p><b>sud:</b> autorimessa identificata con il n. 5;</p> <p><b>est:</b> corsia di manovra;</p> <p><b>ovest:</b> vano scala condominiale e autorimessa identificata con il n. 3;</p>
<b>Possesso:</b>	<p>Alla data dell'accesso risultavano liberi e nella disponibilità dell'esecutato e.</p>
<b>Divisibilità :</b>	<p>data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi pertanto se ne sconsiglia l'attuazione.</p>
<b>NOTE :</b>	



<b>LOTTO N° 3</b>			
<b>PREZZO BASE D'ASTA € 25.825,00</b>			
Piena proprietà di locale autorimessa (loc. n. 24) e piccolo locale deposito (loc. n. 10, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Benevento (BN) alla via Traiano Boccalini sn		
<b>Identificazione Catastale</b>	Catasto fabbricati: 1) Comune censuario di Benevento (BN) foglio 80 p.lla 1048 sub. 42, cat. C/2 Rendita € 67,86 (Corpo "E"); 2) Comune censuario di Benevento (BN) foglio 80 p.lla 1048 sub. 28, cat. C/2 Rendita € 49,01 (Corpo "F");		
<b>Diritto Reale</b> <b>Titolarità '-Quote</b>	Intestazione  1)	Quota di possesso  Proprietà 1000/1000	Valore quota €  <b>€ 25.825,00</b>
<b>Tipologia Beni:</b>	autorimessa (loc. n. 24) e piccolo locale deposito (loc. n. 10) ricavato nel sottoscala.	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> Corpo C + Corpo D	<b>Mq 27,50</b>
<b>Descrizione:</b>	L'intero "Lotto 3", costituito dai Corpi di fabbrica "E" e "F", è composto da un locale autorimessa ("Corpo E" - loc. n. 24) ed un piccolo locale deposito ("Corpo F" - loc. n. 10, ricavato nel sottoscala), posti al piano Seminterrato di un edificio condominiale sito nel comune di Benevento alla via Traiano Boccalini, snc. L'intero fabbricato che ospita le porzioni immobiliari si eleva su sei Livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. Tutti i vari piani dell'edificio sono collegati sia a mezzo di più vani scala del tipo a doppia rampa in c.a oltre che di vani ascensore. L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana; le partizioni interne sono realizzate in muratura; esternamente l'immobile è rifinito in parte con rivestimento in lastre di marmo (Travertino) per l'altezza del piano terra nel mentre la restante parte con intonaco e finteeggiatura; L'ingresso ai locali è protetto da seranda in metallo per quanto al box e da porta sempre in metallo al ripostiglio.		
<b>Impianti :</b>	Il bene di cui al "Lotto 3" identificato con il "Corpo E" e "Corpo F", risulta dotato di solo impianto elettrico - apparentemente in sufficiente stato manutentivo; risulta funzionante. Non sono stati prodotti i certificati di conformità,		
<b>Conformità Catastale:</b>	Rispetto al "Corpo E" (mappale 80 p.lla 1048 sub. 42 ), si dichiara <b>la NON CONFORMITA' CATASTALE</b> : Si rilevano variazioni catastali che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza e precisamente: il locale pur risultando sostanzialmente conforme nella sua rappresentazione grafica, è urbanisticamente assentito ed utilizzato come autorimessa e non come deposito. Per le difformità sopra rilevate si calcolano i costi di esatta rappresentazione grafica relativa al corpo 'A' in euro 300,00.		
<b>Conformità urbanistica:</b>	Rispetto al "Corpo F" (80 p.lla 1048 sub. 28) si dichiara <b>la CONFORMITA' CATASTALE</b> : lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme alla Scheda catastale presente in banca dati dell' AE  L'intero edificio che compone il "Lotto 2" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:  - Licenza Edilizia n. 1495 del 29/08/1969;  - Licenza Edilizia n. 1497 del 29/08/1969;  - Autorizzazione D'uso Rilasciata dalla Prefettura di Benevento con pot. N. 40429/Div IV in data 03/12/1971  - Variante autorizzata con nota prot, n 4364 del 07/04/1972:  - Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 18700 del 30/06/1970;  - Inizio lavori in data 27/08/1970 comunicato con prot. 29926 del 28/08/1970 ed ultimati in data 04/12/1971 (come da attestazione del comune di Benevento del 19/05/1972).;  Rispetto al "Corpo E" (mappale 80 p.lla 1048 sub. 42), si dichiara la <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b> : lo stato		



	<p>dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme ai grafici progettuali reperiti, a meno di piccole variazioni dimensionali che rientrano in ogni caso nei limiti della tolleranza del 2% previsti dalla vigente normativa Nazionale.</p> <p>Rispetto al ""<b>Corpo F</b>"" (80 p.lla 1048 sub. 28) si dichiara la <b>CONFORMITA' URBANISTICA</b>: lo stato dei luoghi rilevato risulta essere sostanzialmente conforme ai grafici progettuali reperiti, a meno di piccole variazioni dimensionali che rientrano in ogni caso nei limiti della tolleranza del 2% previsti dalla vigente normativa Nazionale.</p> <p><b>Confini relativi al Corpo "E":</b></p> <p><b>nord:</b> corsia di Manovra;</p> <p><b>sud:</b> autorimessa identificata con il n. 23;</p> <p><b>est:</b> terrapieno;</p> <p><b>ovest:</b> autorimessa identificata con il n. 25;</p> <p><b>Confini relativi al Corpo "E":</b></p> <p><b>nord:</b> terrapieno;</p> <p><b>sud:</b> autorimessa identificata con il n. 11 e n. 12;</p> <p><b>est:</b> corsia di manovra;</p> <p><b>ovest:</b> vano scala condominiale e autorimessa identificata con il n. 9;</p> <p>Alla data dell'accesso i beni risultavano liberi e nella disponibilità dell'esecutato.</p>
<p><b>Possesso:</b></p>	<p>data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi pertanto se ne sconsiglia l'attuazione.</p>
<p><b>Divisibilità :</b></p> <p><b>NOTE :</b></p>	



A completamento della presente, si indicano, riportati in due distinti fascicoli separato, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: Indagini Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

14/03/2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Carmine G. Iadevaia**

