



TRIBUNALE DI BENEVENTO
Ufficio Fallimenti

N° 34/2020 del 23/11/2020

Giudice Delegato: **Dott. Galasso Luigi**
Curatore: **Dott. Izzo Tommaso**

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Izzo
Codice fiscale: ZZIGPP78C21E791X
Studio in: Via Roma,50 - Sant'Agata de' Goti (BN)
Email: ingegnereizzo@gmail.com
Pec: giuseppeizzo@pec.it

Sommario

<i>PREMESSA</i>	4
<i>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</i>	4
<i>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</i>	8
<i>CRITERIO DI STIMA</i>	10
<i>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</i>	11
<i>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</i>	11

All'Ill.mo Dott. Galasso Luigi, Giudice del Tribunale di Benevento
Fallimento: EFFEGI SRL
Sentenza: n. 34/2020 del
23/11/2020

PREMESSA

Nella procedura fallimentare Sentenza n. 34/2020 del Tribunale di Benevento, nei confronti della EFFEGGI SRL, il CURATORE Dott Izzo Tommaso, il giorno 13/06/2024 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Giuseppe IZZO.

L'accesso agli immobili, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 24/04/2024. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Apice (BN) 16/06/2024 e l'Agenzia del Territorio di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 13/06/2024 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

“Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto del fallimento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

Alla stima analitica dei beni appresi al fallimento, stima questa strumentale alla successiva vendita di detti cespiti”;

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il lotto oggetto di perizia per la presente procedura di fallimento è costituito da due unità ubicate ad Apice (BN) alla via San Donato snc, ovvero:

- **Porzione di fabbricato destinato a civile abitazione ubicato al piano primo.**
- **Fabbricato destinato ad attività artigianale/produttiva dislocato tra piano terra e primo.**

Abitazione e Fabbricato destinato ad attività artigianale/produttiva sono ubicati in Apice (BN) alla Via San Donato snc.

Il Lotto è costituito da un unico corpo di fabbrica sito nel Comune di Apice (BN) in via San Donato snc, identificato al catasto fabbricati al foglio 41 part.lla 285 sub 1 (A/2) abitazione e foglio 41 part.lla 285 sub 2 (D/7), destinato ad attività industriale di proprietà della EFFEGGI SRL (CF 01020540629).

Al momento del sopralluogo, si è potuto constatare quanto segue:

- 1) che la parte destinata ad abitazione è condotta in fitto ed è stato possibile visionarla (si allega stato fotografico degli interni). *Contratto registrato, c/o l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 19/11/2014 al n.3648 mod.3 (si allega copia)*
- 2) che la porzione di stabile destinato ad attività industriale è condotta sempre in fitto e attualmente destinata ad attività di artigianale/produttiva nella stessa è stato possibile l'accesso (si allega stato fotografico degli interni). *Contratto registrato c/o l'Agenzia delle Entrate Benevento il 19/03/2020 protocollo n. 200319122514542295 (si allega copia).*

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di perizia di stima sono ubicati nella zona artigianale/produttiva del Comune di Apice alla via San Donato, posta a ridosso del centro cittadino.

a) L'abitazione identificata, al foglio 41 p.lla 285 sub 1 è posizionata al piano primo dello stabile e l'accesso è consentito sia dall'interno che da una scala eterna, con una superficie di 96,00 mq.

b) Per quanto riguarda la parte di fabbrica destinata ad attività artigianale/produttiva, identificata al foglio 41 p.lla 285 sub 2, si è potuto accedere (si veda stato fotografico) e si è potuto constatare che versa in discrete condizioni, sia sotto il profilo statico che di finiture, la concessione madre n.849 del 11/02/1991 con successiva variante n° 1575 del 23.02.2001

Essa è dislocata tra piano terra, primo e secondo.

- Il piano terra, con una superficie di 1180,00 mq, è destinato a per una buona parte a Laboratorio, ufficio, mensa, spogliatoio e servizi igienici sia per il personale che per gli uffici.
- Il piano primo, con una superficie di 647,00 mq è destinato a deposito e uffici con servizio igienico.
- Il piano secondo, con una superficie di 105,60 mq è destinato ad ufficio con servizio igienico e ripostiglio

Le strada su cui si affaccia l'immobile è via San Donato.

(cfr. all. n. **1: mappa catastale dell'immobile e** cfr. all. n **2: Rilievo fotografico**).

L'edificio, realizzato con un sistema costruttivo intelaiato e con tamponamenti in forati si eleva su tre livelli fuori terra, ai piani dello stabile destinata ad attività artigianale/produttiva si accede mediante una scala in calcestruzzo interna; mentre alla abitazione si può accedere sia dall'interno che dall'esterno. Il porticato antistante, sul lato nord-est, è realizzato in calcestruzzo ed è l'ingresso al locale destinato a laboratorio ubicato al piano terra. La copertura, dell'immobile, è realizzata a terrazzo calpestabile, quest'ultimo sicuramente bisognoso di interventi di impermeabilizzazione al fine di evitare gli attuali problemi di infiltrazioni. Gli infissi interni, sono in alluminio non taglio termico e non sono dotati di oscuranti.

Al piano primo, con accesso dal corridoio dal piano terra, troviamo due enormi locali destinati a deposito, un servizio igienico e due uffici. Detto locale confina con l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo. A detto piano si accede da una scala in calcestruzzo che parte dal piano e termina al piano secondo.

Al piano secondo troviamo un ampio locale destinato ad ufficio con servizio igienico ed un ripostiglio. Da tale piano si accede al terrazzo di copertura, sul quale va fatto un intervento di impermeabilizzazione come anticipato.

RIFERIMENTI EDILIZI E CATASTALI

Le unità immobiliari che costituiscono l'immobile risultano così censite nel catasto fabbricati del Comune di Apice (BN):

- Foglio 41, particella 285 sub 1, civile abitazione categoria A/2 classe/4, sita in Via San Donato, consistenza 4 vani, superficie catastale 96,00 mq, piano: 1;
- Foglio 41, particella 285 sub 2, categoria D/7, piano: T-1-2, sita in via San Donato;

Proprietà intestata a EFFEGGI SRL (CF 01020540629), (cfr. all. n. **5: visure catastali**)

Dalle verifiche risulta che l'edificazione dell'immobile risale nell'anno 1991, come da titolo Edilizio estratti dall'UTC del Comune di Apice (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 16/07/2024 formulata dallo scrivente e trasmessa via Pec in data 16/07/2024, si evince che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione per la Esecuzione di Opere N.849 del 11/02/1991 - (cfr. all. n. 3: Titolo edilizio e grafici), e successiva Variante in corso d'opera n. 1575 del 23/02/2021.**
-

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità abitativa presenta lievi difformità interne catastali:

- al piano terra diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso – da w.c. (indicati in concessione edilizia) ad ingresso come presente nello stato di fatto.
- al piano primo diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso.
 - Le planimetrie catastali sono parzialmente conformi all'attuale stato dei luoghi;
 - I grafici allegati alla C.E.N.849/1991 del 11/02/1991, reperite all'UTC del Comune di Apice (BN) Irpino sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi, relativamente alla lieve difformità degli spazi interni e destinazione d'uso degli stessi, come indicato precedentemente.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U e non sono catastalmente conformi allo stato dei luoghi. Si dà atto che lo scrivente ha effettuato una stima relativamente alla regolarizzazione delle suddette difformità catastali, stima questa che viene, analiticamente indicata, nella valutazione del bene (cfr. all. n. 4: *planimetrie catastali*).

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2023, per la zona interessata zona Periferica/Nuovo centro, Codice Zona D1, microzona catastale 3, per attività produttiva con stato manutentivo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 200 €/mq (min) e 300 €/mq (max) per superficie lorda. Considerata la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo e conservativo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 250,00 €/mq.

Mentre per la parte abitativa in zona Periferica/Nuovo Centro, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 700,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerata la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo e conservativo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore per l'abitazione al mq l'importo di 250,00 €/mq viene valutato come di seguito:

Il valore della superficie lorda artigianale/produttiva è pari a 1932,60 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
(1932.60 mq x 250,00 €/mq) = **€. 483.150,00**

Mentre il valore della parte di immobile residenziale al mq 625,00 €/mq, viene valutato come di seguito

Il valore della superficie lorda abitativa è pari a 96,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
(96,00 mq x 625,00 €/mq) = **€. 60.000,00**

Il valore dell'immobile, sia parte abitativa che pertinenziale, senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: **€. 543.150,00**

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammonta a €7.000,00 (D.M. 17/06/2016).

Per cui l'importo diventa:

543.150,00 € - 7.000,00 € = **€. 536.150,00**

Pertanto il valore dell'intero lotto e oggetto della presente perizia, costituito da unità immobiliare, in catasto fabbricati al foglio 41 p.la 285 sub 1 (categoria A/2 – abitazione) e foglio 41 p.la 285 sub 2 (categoria D/7 – attività artigianale/produttiva) e delle pertinenze ad essa collegate (comprensiva della sala tecnica), facente parte del lotto viene quantificato in c.t. pari ad €. 536.150,00 (diconsi euro cinquecento trentaseimila centocinquanta/00).

In Fede

ing. Giuseppe IZZO

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. 8136
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007

ALLEGATO 1 - CONTRATTO DI LOCAZIONE - ABITAZIONE

sig. ri BARZLUR RASHID, KHAN MUSHA, AMIR HOSSAIN E

AKBAR ALAMIN che accettano il bene immobile che qui di seguito si
descrive: Appartamento composto di n. 4 vani più accessori.

- L'Immobile è nuovo di fabbrica, esente da vizi e del tutto idoneo alla
sua funzione.

- I Comodatari si serviranno dell'Immobile sopra descritto, con la
dovuta diligenza, esclusivamente per il seguente scopo. Ad uso di civile
abitazione dei comodatari, impegnandosi a non destinare l'immobile a
scopi differenti.

- I Comodatari si obbligano a conservare e custodire l'immobile
comodato con la dovuta diligenza e non potrà senza il consenso scritto
del Comodante, concederne a terzi il godimento, neppure temporaneo,
sia a titolo gratuito e sia a titolo oneroso.

- Pertanto il Comodante consegna contestualmente ai comodatari le
chiavi dell'Immobile suddetto, intendendosi così adempiuta la consegna
di cui all'art. 1083 del Codice Civile, e perfezionato il presente
contratto.

ART. 2 DURATA E RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE COMODATO

- I Comodatari, che ricevono immediatamente in consegna il bene
oggetto del presente contratto, lo restituiranno al comodante, entro
sessanta giorni dalla data che gli previene la richiesta di restituzione.

- I Comodatari potranno restituire l'Immobile comodato anche prima
che gli venga effettuata la richiesta di restituzione.

- L'Immobile comodato verrà restituito nello stato in cui gli viene

attualmente consegnato, salvo il normale deperimento per l'effetto dell'uso.

- Pervenuta la richiesta di restituzione, i comodatari che la ritardano pagheranno al comodante una penale, che le parti convengono pari ad Euro 103,29 (centotré/29) per ogni giorno di ritardo.

ART. 3 STIMA

- Ai sensi e per gli effetti di cui l'art. 1806, Codice Civile il Comodante ed i Comodatari convengono quale valore dell'Immobile comodato, la somma complessiva di Euro 77.500,00 (settantasettecinquecento/00) detta stima è effettuata unicamente al fine della responsabilità per deperimento del bene comodato, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in capo al comodante.

ART. 4) SPESE MANUTENZIONE

- Le spese necessarie per la manutenzione ordinaria dell'Immobile, non che quelle relative alla sua gestione, comprese le utenze, saranno sostenute dai comodatari, mentre quelle di natura straordinaria resteranno a carico del proprietario. Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. sono a carico dei comodatari, così come ogni altra spesa inerente agli impianti e ai servizi; in particolar modo, i comodatari sono tenuti alla manutenzione ordinaria, degli accessori del bagno, quali guarnizioni, flessibili, copri vaso e rubinetteria, pulizia condotta del gas, in caso di otturazione, impianto idrico, manutenzione e pulizia periodica dello stesso sia per acque chiare che per acque scure.

ART. 5 - RESPONSABILITA'

- Il proprietario è esonerato dai comodatari da ogni e qualsiasi

responsabilità per danni che allo stesso ed ai suoi conviventi potessero derivare da fatti, omissioni o colpe di terzi in genere. Parimenti il proprietario è esonerato da ogni responsabilità per la scarsità di acqua di gas o energia elettrica e per la mancata fornitura di qualunque servizio, ivi compreso il riscaldamento, il citofono e guasti agli impianti o ritardi nelle riparazioni degli stessi.

ART.6 RISCHI

- I comodatari assumono tutti i rischi derivanti dalle possibili attività posti in essere da sé e da terzi aventi la materiale disponibilità dell'Immobile comodato, che cagioni ad esso o a terzi danni (spandimento di acque, fughe di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile comodato.

ART.7 MODIFICHE

- Qualunque modifica del presente contratto, non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
- I comodatari si obbligano a non apportare alcuna modifica, ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato, pena la nullità, per iscritto dal proprietario. Quanto alle eventuali migliorie o addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del proprietario, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente i comodatari sin d'ora. In caso contrario avrà l'obbligo a semplice richiesta del proprietario, anche nel corso del comodato, della remissione in pristino, a proprie spese.

ART. 8 OBBLIGAZIONI DEI COMODATARI

- I Comodatari non potranno utilizzare l'immobile in oggetto per usi diversi da quello di civile abitazione, in conformità alla sua attuale destinazione. Non potranno concedere l'immobile in sub-comodato o in locazione, senza il consenso scritto del Comodante. Essi dovranno custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto, saranno a loro carico le spese dell'utilizzo dell'immobile, ed a tal fine i comodatari si obbligano a stipulare al più presto i contratti di somministrazione relativi ai servizi essenziali (acqua, elettricità, gas, telefono etc.) ovvero a chiedere la voltura a loro nome di quelli esistenti, rimborsando comunque al comodante l'importo delle bollette che si riferiscono al periodo successivo ad oggi. Sono altresì a carico dei comodatari le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile, anche eccedenti le piccole riparazioni, la manutenzione straordinaria sarà a carico del comodante, salvo il disposto dell'art. 1808, comma 2, del codice civile, e salvo l'obbligo dei comodatari di avvisare il comodante medesimo circa la necessità di effettuare tali spese. Ai comodatari è vietata effettuare addizioni e modifiche dell'immobile, in caso contrario, il comodante potrà, a sua scelta, o ritenere le addizioni senza pagamento di alcun compenso, ovvero chiedere la remissione in pristino. L'Immobile dovrà essere restituito, al termine del comodato, nello stato in cui attualmente si trova, a tal fine, le parti convengono che i comodatari dovranno eliminare ogni traccia dell'uso dagli stessi effettuato, e così a titolo esemplificativo, riverniciare i locali, le porte e gli infissi, interni ed esterni, riparare eventuali imperfezioni della

chiusura degli infissi esterni e delle maniglie interne, sostituire i rubinetti difettosi, sostituire eventuali piastrelle danneggiate, e simili, il tutto in espressa deroga al disposto dell'art. 1807 del codice civile. Ai comodatari alla fine del comodato non gli sarà riconosciuta nessuna pretesa alcuna d'indennità di vario genere. Il rischio del perimento dell'immobile, è a carico dei comodatari, anche se dovuto a causa agli stessi non imputabile.

ART. 9 ACCESSO ALL'IMMOBILE

- I comodatari dovranno consentire l'accesso all'unità Immobiliare, previo avviso, al proprietario o ai suoi incaricati, in qualunque momento per controllare lo stato di manutenzione dell'Immobile.

ART. 10 PRIVACY

- Il comodatari autorizzano il comodante a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di comodato (Legge 31 dicembre 1996, n. 675).

ART. 11 DOMICILIO

- A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, i comodatari eleggono domicilio nei locali da loro tenuti in comodato.

ART. 12 DISCIPLINA DEL CONTRATTO

- Il presente contratto è disciplinato per tutto quanto non è previsto nel presente regolamento, dalle norme degli articoli 1803 - 1812, codice civile, alle quali le parti si rimettono.

ART. 13 SPESE

- le spese del presente atto e tutte quelle accessorie, sono a carico dei

Comodatari.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

APICE, LI 18/06/2014/2014

IL COMODANTE

I COMODATARI

EFFEGGI SRL

BAZLUR RASHID

KHAN MUSHA

AMIR HOSSAIN

AKBAR ALAMIN

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-

10-11-12-13.

APICE, LI 18/06/2014

IL COMODANTE

I COMODATARI

EFFEGGI SRL

BAZLUR RASHID

KHAN MUSHA

AMIR HOSSAIN

AKBAR ALAMIN

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Territoriale di Benevento



19 GIU. 2014

Eseguita registrazione il

N° 3648 Mod. 3

Pagati € 200,00

(Decebbio)

Cedolare secca Art. 3 D.Lgs 14/3/2011 n. 23

Il Direttore Provinciale

COORDINATORE FRONT-OFFICE
(Luigi Mele)

(Signature)

come su delega del Direttore Provinciale
Myriam Clemente di cui al provvedimento

n. del *(Signature)*

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Myriam Clemente



COMUNE DI APICE

(PROVINCIA DI BENEVENTO)

C.F. 80004140622 tel.: 0824 921711 fax: 0824 921742 email: info@comune.apice.bn.it
C.A.P. 82021 Piazza Luigi Bocchino

Prot. N° 211/14

Prot. 2480
del 11.03.2014

POLIZIA MUNICIPALE

- **VISTA** la domanda presentata dal Sig. **SGUEGLIA Giuseppe**, nato in **Apice (BN)** il **15.09.1954** ivi residente alla **Via Gennaro Zampelli N° 14**, acquisita al Prot. N° **1430** in data **07.03.2014**;
- **VISTA** la documentazione tecnica allegata anche alla precedente domanda con Prot. N° **10418** in data **30.12.2009** nonché successivi integrazioni del **19.01.2010** con Prot. N° **994**, dell'**8.02.2010** con Prot. N° **2506** e dell'**11.03.2014** con Prot. N° **1487**;
- **VISTA** la comunicazione con Prot. N° **1487** dell'**11.03.2014**;
- **VISTO** il **Decreto del Ministero della Sanità del 5 Luglio 1975**;

ATTESTA

- **CHE** il Sig. **SGUEGLIA Giuseppe**, nato in **Apice** il **15.09.1954** ivi residente alla **Via Gennaro Zampelli N° 14**, nella qualità di Legale Rappresentante della **EFFEGGI S.r.l.** con Sede in **Apice** alla **Via San Donato** è proprietario di un opificio industriale con annesso alloggio ad uso abitativo ubicato in questo Comune alla **Via San Donato** e riportato in Catasto al Foglio. N° **41**, P.lla N° **285**;
- **CHE** l'alloggio di cui sopra è stato dato in comodato d'uso ai Sigg.ri **BAZLUR Rashid** (n. **Bangladesh 10.01.1979**), **ZAHURUL ALAM**, (n. **Bangladesh 15/12/1967**), **AMIR Hossain** (n. **Bangladesh 06.07.1979**) ed **ISLAM Foyzul** (n. **Bangladesh 18.01.1968**), giusto **contratto comodato gratuito di bene immobile** del **12.02.2014**, acquisito agli atti;
- **CHE** l'alloggio predetto, è composto da N° **3** vani utili ed accessori per una superficie complessiva di MQ. **58,12** e sarà utilizzato dalle quattro persone predette ;
- **CHE** il predetto alloggio, in base ai parametri minimi previsti dal D.M. del 5 Luglio 1975, è idoneo ad ospitare max N° **4** persone;
- **CHE** l'alloggio di cui sopra ha i requisiti igienico-sanitari ai fini della idoneità alloggiativa ai sensi del D.M. del 5 Luglio 1975.

%

... presente
... DELL'IMMOBILE
... consegna il bene
... modante, contro

rilascia a richiesta del Sig. **SGUEGLIA Giuseppe**, innanzi generalizzato, per usi consentiti dalla legge.

APICE, li **11.03.2014**



il V. Comandante
(Sov. Loveson **FORCELLI**)



ALLEGATO 1 - CONTRATTO DI LOCAZIONE - ATTIVITA' ARTIGIANALE/ PRODUTTIVA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

EFFEGGI SRL, sede legale in APICE (Bn) alla Via San Donato,10, c.f. 01020540629, lgrp D'Andrea

Nicola

LOCATRICE

E

ladaresta Antonio, con sede in Apice (Bn) alla Via San Donato snc, c.f. DRSNTN71P30I233U, P.IVA

01763880620,

CONDUTTRICE

PREMESSO CHE

A. La locatrice è proprietaria dell'immobile sito in Apice (Bn) alla Via San Donato snc, in NCEU di Apice foglio 41, p.lla 285 sub. 2, cat. D7, rendita catastale € 7.002,00;

B. La conduttrice è interessata a locare porzione dell'immobile suddetto come da planimetria allegata ai fini di iniziare attività di confezionamento in serie di abbigliamento;

Tutto ciò premesso le parti

CONVENGONO PATTUISCONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

2.1 la locatrice si impegna a concedere alla conduttrice, che accetta, in locazione porzione dell'immobile sito in Apice, (Bn) Via San Donato al piano Terra, meglio identificato al capo A della premessa.

2.2 La locatrice dichiara e garantisce che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento dell'immobile.

ART. 3 - DURATA

3.1 La locazione avrà una durata di anni sei dal 01/03/2020 al 28/02/2026 rinnovabili alla prima scadenza di altri sei, salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L.392/78, e salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 12 mesi prima della scadenza;

ART. 4 – CANONE

4.1 Le parti convengono che il canone annuo sia di €. 6.000,00 (seimila/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate, di euro 500,00 (cinquecento/00) ciascuna, importo che la conduttrice si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla locatrice su Banca UBI BANK IBAN IT37S0311115001000000004140 con scadenza e pertanto accredito il giorno 3 di ogni mese.

4.2 il canone sarà aggiornato a partire dal primo anno della locazione nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore;

4.3 le spese per la registrazione del presente contratto (2% del canone annuo) e quelle ad essa connesse sono a carico delle parti al 50% ciascuna. Il conduttore provvederà ai relativi incombeni ed invierà al locatore, via mail o pec, la certificazione dell'avvenuta registrazione;

4.4 la conduttrice versa la complessiva somma di € 1.000,00 a titolo di deposito cauzionale non produttiva di interessi, che sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile;

ART. 5 - CONDIZIONE IMMOBILE

5.1 La conduttrice dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato locativo, esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, compresi tutti gli impianti;

5.2 La conduttrice è costituita custode dell'Immobile ed espressamente si impegna a curare l'Immobile in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti.

5.3 La conduttrice si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne la locatrice da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

5.4 La conduttrice si impegna, a sua cura e spese, a provvedere agli allacciamenti a tutte le utenze (in via esemplificativa elettricità, acqua, gas, telefono ecc.), compresa eventualmente l'installazione dei relativi contatori e al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori, rimanendo a suo carico tutti i relativi oneri di somministrazione.

5.5 La conduttrice s'impegna a riconsegnare l'Immobile, alla scadenza del contratto, in buono stato manutentivo e con tutti gli adeguamenti e manutenzioni ordinarie resisi necessari nel tempo.

5.6 la conduttrice si obbliga a sopportare le spese relative alla pulizia dei locali, alla fornitura di energia elettrica, acqua e riscaldamento;

ART. 6 – MODIFICHE – INNOVAZIONI - ADDIZIONI

6.1 La conduttrice non potrà apportare modifiche, innovazioni o addizioni senza il previo consenso scritto della locatrice, che non sarà irragionevolmente negato.

6.2 In caso che tali modifiche, innovazioni o addizioni vengano effettuate senza il consenso della locatrice, è in facoltà di questi di richiedere l'immediata rimessione in pristino dell'immobile da parte della conduttrice.

6.3 Fatto salvo che non sia diversamente convenuto per iscritto, per le modifiche, innovazioni o addizioni è esclusa ogni indennità e/o rimborso durante la vigenza ed alla scadenza del presente contratto anche ove la locatrice abbia dato il proprio consenso ovvero abbia deciso di trattenerle ed acquisirle.

ART. 7 - PAGAMENTO - RISOLUZIONE

10.1 Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione entro i termini di legge così come il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa della conduttrice, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore della locatrice, a norma dell'art. 1456 codice civile.

10.2 In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per la conduttrice, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura doppia dell'interesse legale, con decorrenza dalla data di costituzione in mora con lettera raccomandata A.R. o P.E.C. da parte della locatrice.

ART. 8 - USO DELL'IMMOBILE

8.1 L'immobile sarà adibito ad attività di confezionamento di abbigliamento, con espresso divieto di mutamento di tale destinazione. Fatte salve le facoltà e gli obblighi di cui all'art.36 L.392/78 si fa espresso divieto alla conduttrice di cedere l'azienda, e conseguentemente il presente contratto di locazione in favore di esercenti commerciali senza il consenso del locatore e previa esibizione di certificazione antimafia e carichi pendenti;

8.2 Qualsiasi attività ulteriore o diversa, se non preventivamente autorizzata per iscritto dalla locatrice, costituirà causa di risoluzione del contratto di locazione anche ai sensi dell'art. 80 legge 392/1978.

8.3 In particolare, la Conduttrice si impegna a rispettare rigorosamente, sotto tutti gli aspetti sia formali che sostanziali, tutte le leggi, i regolamenti e le norme applicabili, nonché ad adottare tutti i criteri e le procedure normalmente adottati nel settore di attività esercitato nell'Immobile, in materia di condizioni ambientali, di igiene e sicurezza del lavoro e di prevenzione incendi. La Conduttrice si impegna infine a svolgere la propria attività in conformità con le modalità e prescrizioni previste nelle autorizzazioni, concessioni, licenze, permessi.

8.4 Espressamente si conviene che ove fosse riscontrato ed accertato dalle Forze dell'Ordine,

all'interno dei locali, la commissione di reati, il presente contratto si intenderà risolto ipso jure, con obbligo del conduttore di restituire immediatamente il possesso e la detenzione dell'immobile al legittimo proprietario.

ART. 9 – CESSIONE DEL CONTRATTO - SUBLOCAZIONE

9.1 Il Conduttore non potrà cedere il contratto di locazione di parte o di tutto l'Immobile.

9.2 E' fatto divieto, salvo il caso di preventivo gradimento scritto della locatrice, alla conduttrice di concedere, in parte o in tutto, l'Immobile in sublocazione.

ART. 10 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

10.1 Senza pregiudizio per gli altri rimedi previsti dal presente contratto o dalla legge, la locatrice ha facoltà di risolvere il presente contratto nei seguenti casi:

- a) il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e/o della società e soci cessionari dell'azienda;
- b) ritardato pagamento di una rata mensile del canone per oltre 30 (trenta) giorni dopo la richiesta;
- c) modificazione dell'attività svolta nell'Immobile;
- d) violazione di quanto previsto dall'art. 9.1 e 9.2 del presente contratto;
- e) omessa esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria o di interventi di adeguamento dell'Immobile nonostante la richiesta della locatrice;
- f) omesso pronto rimborso dei costi dei lavori di manutenzione urgente posti in essere dalla locatrice;
- g) ogni altra violazione degli obblighi ed impegni assunti con il presente contratto

ART. 11 – RITARDI NEI PAGAMENTI

11.1 La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate e degli oneri accessori scaduti.

ART. 12 – RITARDO NELLA RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

12.1 alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi da persone e da cose ed in perfetto stato;

12.2 In caso di ritardata riconsegna dell'Immobile alla scadenza contrattualmente pattuita o alla cessazione del contratto di locazione per qualsivoglia altra causa, la conduttrice sarà tenuta al pagamento, oltre che dell'indennità pari al canone di locazione, anche di una penale pari ad € 50,00 per ogni giorno di ritardo.

12.3 In ogni caso è fatta salva la possibilità della locatrice di richiedere il maggior danno.

ART. 13 - ACCESSO

13.1 Durante la locazione, la locatrice o suo incaricato potranno visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

In caso di messa in vendita dell'immobile la conduttrice si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte la settimana dalle ore 14 alle ore 16 in giorni da stabilire.

13.2 In caso di fine locazione, la conduttrice si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, ogni giorno dalle ore 14 alle ore 16, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione.

ART. 14 – RECESSO

14.1 La conduttrice potrà recedere dal contratto in corso con preavviso di almeno 12 mesi per lettera raccomandata. In mancanza di disdetta per lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto, il presente contratto si intende rinnovato a norma di legge.

ART. 15 – FORO

16.1 Per qualunque contestazione e controversia relativa al presente contratto di locazione, le parti eleggono quale foro competente quello del Tribunale di Napoli.

ART. 16 – PRIVACY

17.1 Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

ART. 17 - DOMICILIO

18.1 A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notificazione di qualsiasi atto ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice, in persona del legale rapp.te p.t, dichiara essere domiciliata nei locali oggetto del presente contratto.

18.2 A tale domicilio elettivo dovrà pertanto essere indirizzata ogni corrispondenza, quali comunicazioni, fatture, quietanze, ricevute ecc. fatta salva la facoltà di utilizzare gli indirizzi di posta elettronica certificata indicati nel presente contratto

ART. 18 – MODIFICHE

Qualsiasi modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto tra le Parti.

ART. 18 – DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le Parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.

Apice,

La locatrice

La conduttrice

Gerardo Antonio

EFFEGGI S.r.l.
Luogo cons. e dom. Fisc.
Via San Donato, 10 - 82021 APICE (BN)
P. IVA e Cod. Fisc.: 01 020 540 629

Approvazione specifica a norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile; le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei patti di cui agli artt. 1 – premesse ed allegati; 2 – oggetto della locazione; 3 – durata; 4 - canone; 5 – condizioni dell’immobile; 6 - modifiche innovazioni addizioni; 8 – uso dell’immobile; 9 – cessione del contratto – sublocazione; 10 – clausola risolutiva espressa pagamento risoluzione; 11 - ritardi nei pagamenti; 12 - ritardo nella riconsegna dell’immobile; 13 – accesso ; 14 – recesso; 15 - garanzia personale; 16 - foro; 17 - privacy; 18 - domicilio; 19 -modifiche; 20– disciplina applicabile.

La conduttrice

La locatrice

EFFEGGI S.r.l.
Luogo cons. e dom. Fisc.
Via San Donato, 10 - 82021 APICE (BN)
P. IVA e Cod. Fisc.: 01 020 540 629

Gerardo Antonio

APICE, LI 01/03/2020

Ai sensi e per gli effetti delle norme di cui agli artt.1341 e 1342 C.C. si approvano specificamente le clausole di cui ai numeri 1)(locazione);2)(misura del canone);3)(durata);4)(aggiornamento ISTAT);5)(spese condominiali);6)(divieto di sublocazione); 7)(divieto cessione d'azienda);8)(stato dei locali);9)(consenso scritto per innovazioni e trasformazioni); 10)(elezione di domicilio); 11)(stato dell'immobile alla scadenza);12)(spese di registrazione); 13)(deposito cauzionale),14)(decoro) e 15)(Foro competente).

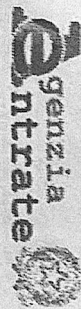
LA LOCATRICE

EFFEGGI S.r.l.
Lugli cons. e dom. Fisc.
Via San Donato, 40 - 82021 ARICE (BN)
P. IVA e Cod. Fisc.: 01 020 540 629

LA CONTRATTANTE

Galea Rita Antonio

Arice 21/03/2020



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RLI12)

In data 19/03/2020 alle ore 12:25 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20031912251454295 il file
RLI1200000010337845

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : SGGGPP54P15A328P
cognome e nome : SGUEGLIA GIUSEPPE

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 152,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Il, 19/03/2020

1575

IL S I N D A C



IL CAPO UFFICIO
Ing. Stanislao Giardiello

Vista la domanda in data: ^{dico 8 agosto 2000.} 08/08/00 della ditta: EFFEGGI S.R.L.
: amministratore unico SQUAGLIA GIUSEPPE
nato a: APICE il: proprietario di terreno sito
in Apice alla via: S. DONATO , per ottenere la concessione
edilizia: PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA E PROROGA DELLA COSTRUZIONE
: DI UN OPIFICIO ARTIGIANALE
:
secondo il progetto del tecnico: geom. ZULLO SERAFINO

Vista la legge 28.01.77, n.10;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del: 26/09/00

Visto il parere espresso dal responsabile dell'Unit operativa prevenzione collettiva;

Viste le vigenti norme in materia;

Salvo l'approvazione del progetto stesso da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Benevento per quanto di competenza;

D I S P O N E

E' data concessione edilizia: PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA E PROROGA
: DELLA COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO ARTIGIANALE
:
: alla ditta: EFFEGGI S.R.L.

secondo il progetto redatto dal tecnico: geom. ZULLO SERAFINO ed in conformit degli strumenti urbanistici adottati

E' stabilito il termine di mesi 12 per l'inizio dei lavori ed il termine di tre anni per l'ultimazione, entro il quale la costruzione deve essere agibile ai sensi delle leggi vigenti:

L'inizio dei lavori e subordinato alla redazione del verbale di sopralluogo per la delimitazione a cura del Tecnico Comunale che provveder a fissare sul posto i capisaldi planimetrici ed altrimetrici a cui deve essere riferita la costruzione. A tale scopo la ditta deve inviare tempestiva richiesta scritta.

Il rilascio del presente provvedimento non esonera il richiedente dall'obbligo attenersi alle legge e ai regolamenti in materia, nonche' altra noemativa a riguardo, sotto la propria responsabilit e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Si specifica quanto segue;

1) - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE
Contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi degli art. 6,3,5,9, e 10 della legge 28 Gennaio 1977, n.10

LIRE: -----

DI CUI LIRE: ----- PER COSTO DI COSTRUZIONE
E LIRE: ----- PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il mancato versamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1 comma dell'art. 15 della citata legge 28.01.77 n. 10

OSSERVAZIONI:

:
:
:

Apice, : 23/02/01

IL SINDACO

(Dott. Luigi Bocchino)



ALLEGATO 2 - FOTO IMMOBILE - ATTIVITA' ARTIGIANALE/PRODUTTIVA













ALLEGATO 2 - FOTO INTERNE ABITAZIONE







N. 849

/Urb.

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 06.11.1990 della ditta FRED - GEP dei Sigg.ri Fierro Fedele e Sgueglia Giuseppe, tesa ad ottenere la concessione per la costruzione di un capannone per attività artigianale (" SARTORIA " -----
-----) ----- da realizzarsi nella zona D₁ del Piano di Ricostruzione di Apice, secondo il progetto redatto dall'Ing. Giardiello Stanislao;

VISTA la documentazione agli atti;

VISTA la legge 28.01.1977, N° 10;

SENTITO il parere della commissione edilizia comunale, espresso nella seduta del 06.11.1990;

VISTO il parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 06.12.1990;

VISTE le vigenti norme in materia;

SALVO l'approvazione del progetto stesso da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Benevento per quanto di competenza;

D I S P O N E

è data concessione alla ditta FRED-GEP dei Sigg.ri Fierro Fedele e Sgueglia Giuseppe, concessionari dell'area sita in località Piano di Ricostruzione di Apice alla zona D₁ lotto N° 6 per la realizzazione di un capannone per attività artigianale (da destinare ad uso "SARTORIA" -----
-----) ----- come da progetto redatto dall'Ing. Giardiello Stanislao.

E' fatta salva l'osservanza delle leggi in materia e degli strumenti urbanistici, nonché l'applicazione della normativa di cui alla legge N° 10 del 28.01.1977.

Apice, li 11 FEB. 1991



IL SINDACO
(Dott. Luigi BOCCHINO)

ALLEGATO 3 - TITOLO EDILIZIO-
CONCESSIONE EDILIZIA N. 849 DEL 1991

ALLEGATO 3 - TITOLO EDILIZIO - VARIANTE IN CORSO D'OPERA

C O M U N E D I A P I C E
(Prov. di Benevento)

1575

IL S I N D A C O

Vista la domanda in data: 08/08/00 della ditta: EFFEGGI S.R.L.
: amministratore unico SQUEGLIA GIUSEPPE
nato a: APICE il: proprietario di terreno sito
in Apice alla via: S. DONATO , per ottenere la concessione
edilizia: PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA E PROROGA DELLA COSTRUZIONE
: DI UN OPIFICIO ARTIGIANALE
:
secondo il progetto del tecnico: geom. ZULLO SERAFINO

Vista la legge 28.01.77, n.10;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella
seduta del: 26/09/00

Visto il parere espresso dal responsabile dell'Unit operativa
prevenzione collettiva;

Viste le vigenti norme in materia;

Salvo l'approvazione del progetto stesso da parte dell'Ufficio del
Genio Civile di Benevento per quanto di competenza;

D I S P O N E

E' data concessione edilizia: PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA E PROROGA
: DELLA COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO ARTIGIANALE

:
:
:

alla ditta: EFFEGGI S.R.L.

secondo il progetto redatto dal tecnico: geom. ZULLO SERAFINO
ed in conformit degli strumenti urbanistici adottati

E' stabilito il termine di mesi 12 per l'inizio dei lavori ed il
termine di tre anni per l'ultimazione, entro il quale la costruzione
deve essere agibile ai sensi delle leggi vigenti:

L'inizio dei lavori e subordinato alla redazione del verbale di
sopralluogo per la delimitazione a cura del Tecnico Comunale che
provveder a fissare sul posto i capisaldi planimetrici ed
altrimetrici a cui deve essere riferita la costruzione.
A tale scopo la ditta deve inviare tempestiva richiesta scritta.

Il rilascio del presente provvedimento non esonera il richiedente dall'obbligo, attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, nonché altra normativa a riguardo, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Si specifica quanto segue;

1) **CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**
Contributo che il concessionario deve corrispondere ai sensi degli art. 6,3,5,9, e 10 della legge 28 Gennaio 1977, n.10

LIRE: -----

DI CUI LIRE: ----- PER COSTO DI COSTRUZIONE
E LIRE: ----- PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il mancato versamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal 1 comma dell'art. 15 della citata legge 28.01.77 n. 10

OSSERVAZIONI:

:
:
:

Apice, : 23/02/01

IL SINDACO
(Dott. Luigi Bocchino)



[Handwritten signature]

COMUNE DI APIRE TRONCONI DI BOHEVENTO
PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
DA DESTINARE AD ATTIVITA' ARTIGIANALE PER CONFEZIONI
PIANTE
MTA: EFFETTI n° 1
CAP. 41/00

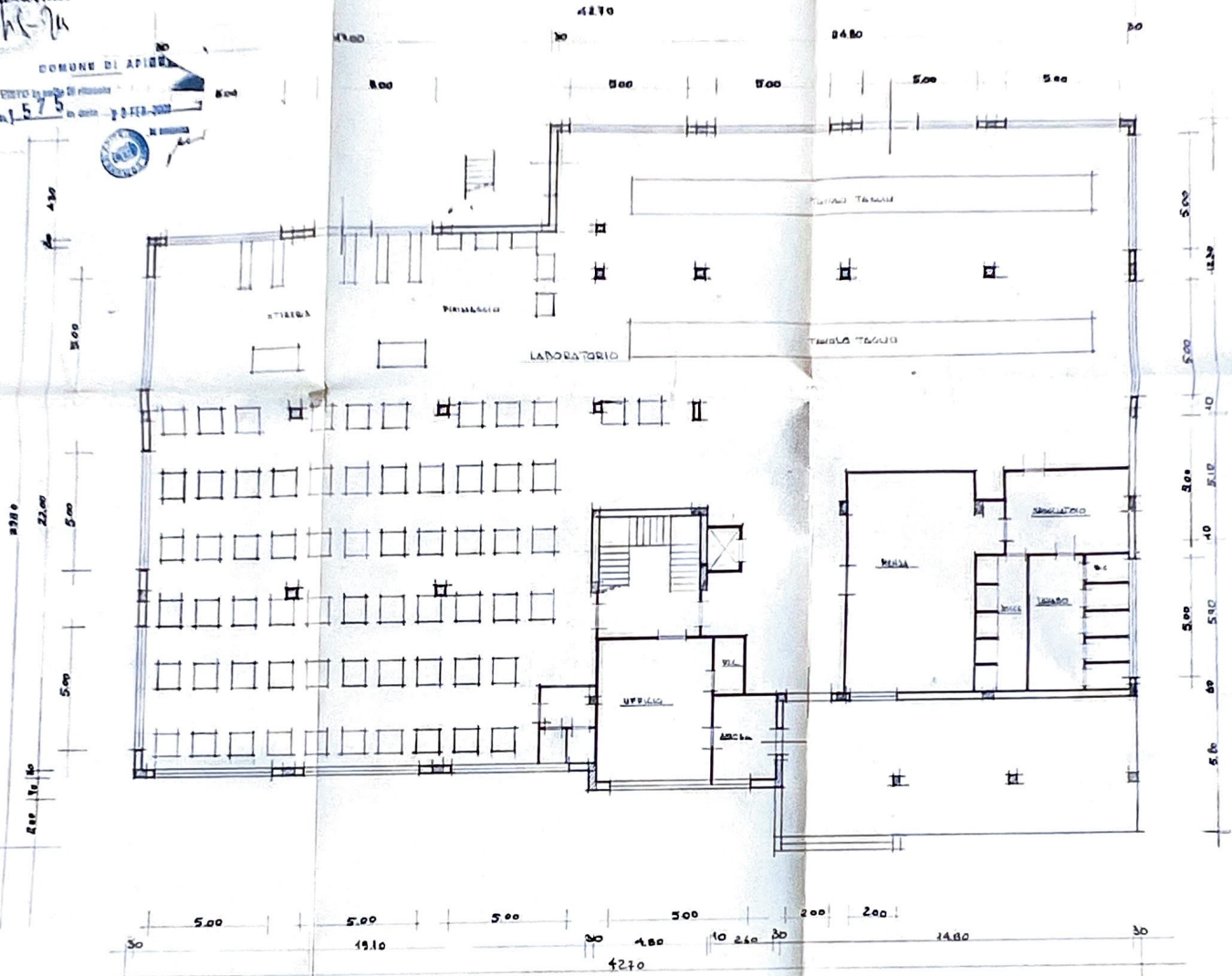
VARIANTE

IL CHIAVIMATERIA

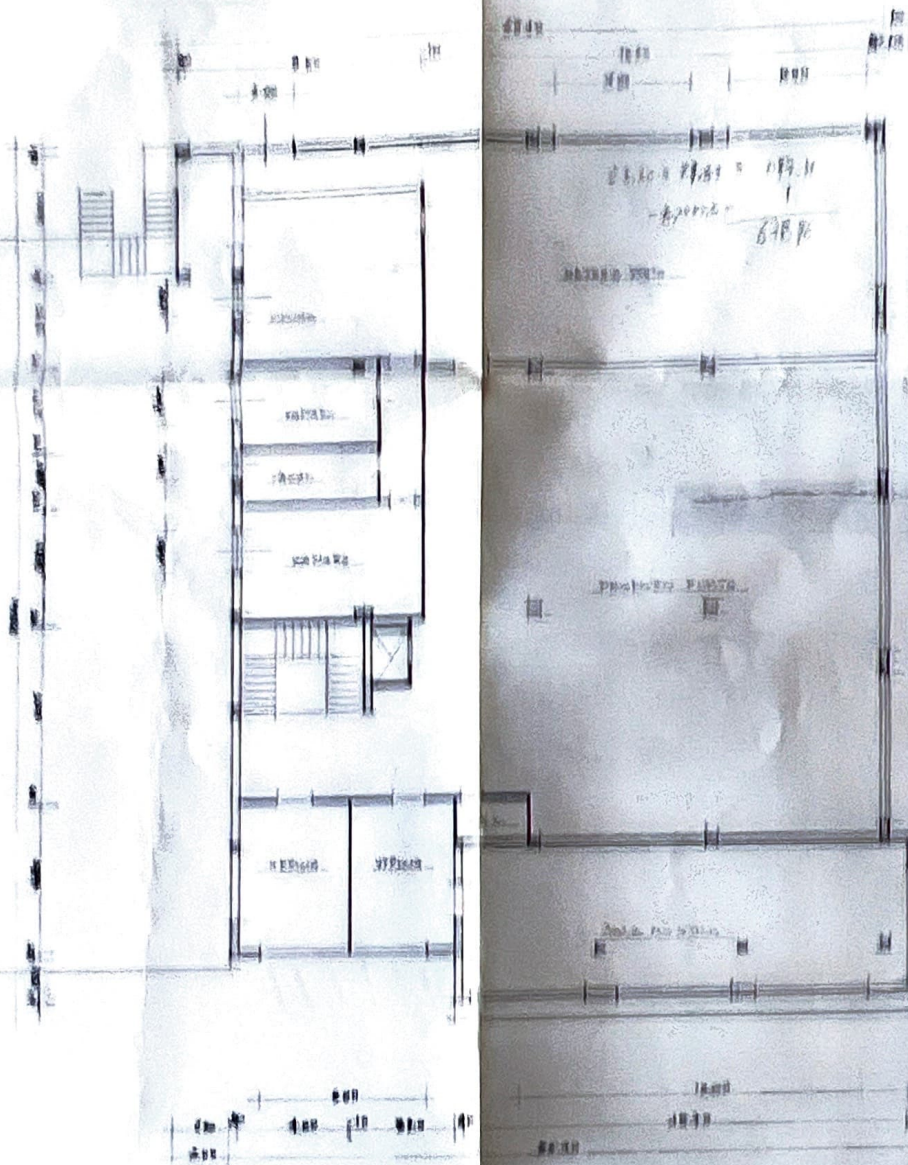
COMUNE DI APIRE

PROV. DI PIEMONTE

n. 575



PIANO TERRA



DIANG DEAM

May 20th 2047 AD
 1500
 1819
 90

COMUNE DI SPERA PROVINCIA DI BIRIGIATO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA DESTINARE AD AGENZIA MUNICIPALE PER CONFEZIONI

PROSPETTO SEZIONE

ATA EFFETTI s.r.l.

GRANITE 17/100

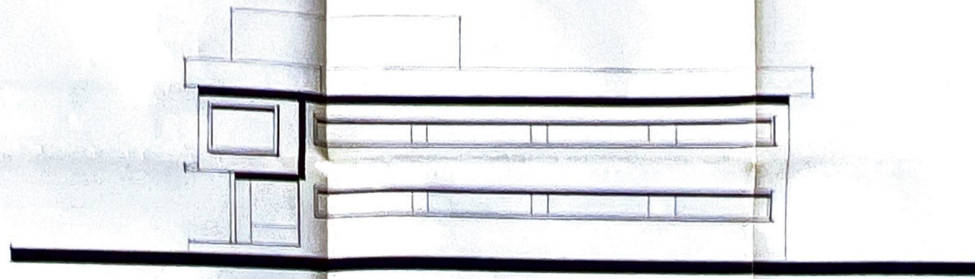


Il presente progetto è VARIANTE

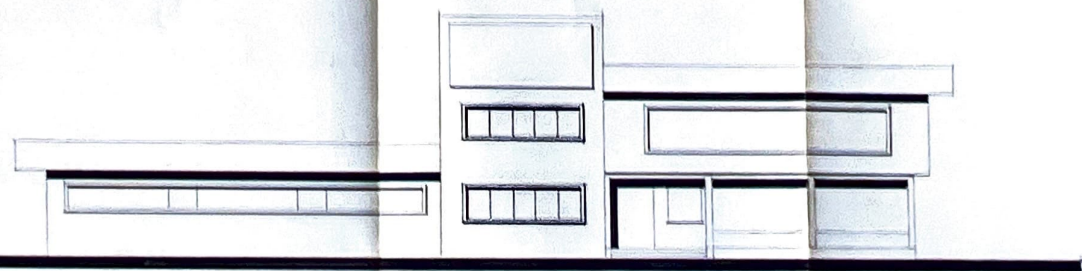
18/11



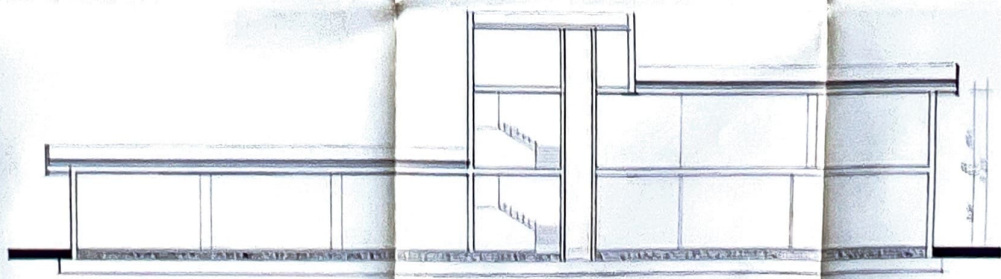
PROSPETTO SUB



PROSPETTO NORO



PROSPETTO EST



SEZIONE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0113629 del 28/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apice

Via S. Donato

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 285

Subalterno: 1

Compilata da:
Zullo Serafino

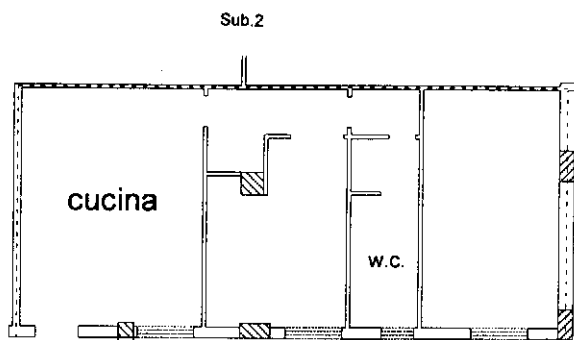
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Benevento

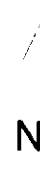
N. 647

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO h=3.45



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2024 - Comune di APICE(A328) - < Foglio 41 - Particella 285 - Subalterno 1 >
VIA SAN DONATO n. SNC Piano 1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0113629 del 28/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apice

Via S. Donato

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 285

Subalterno: 2

Compilata da:
Zullo Serafino

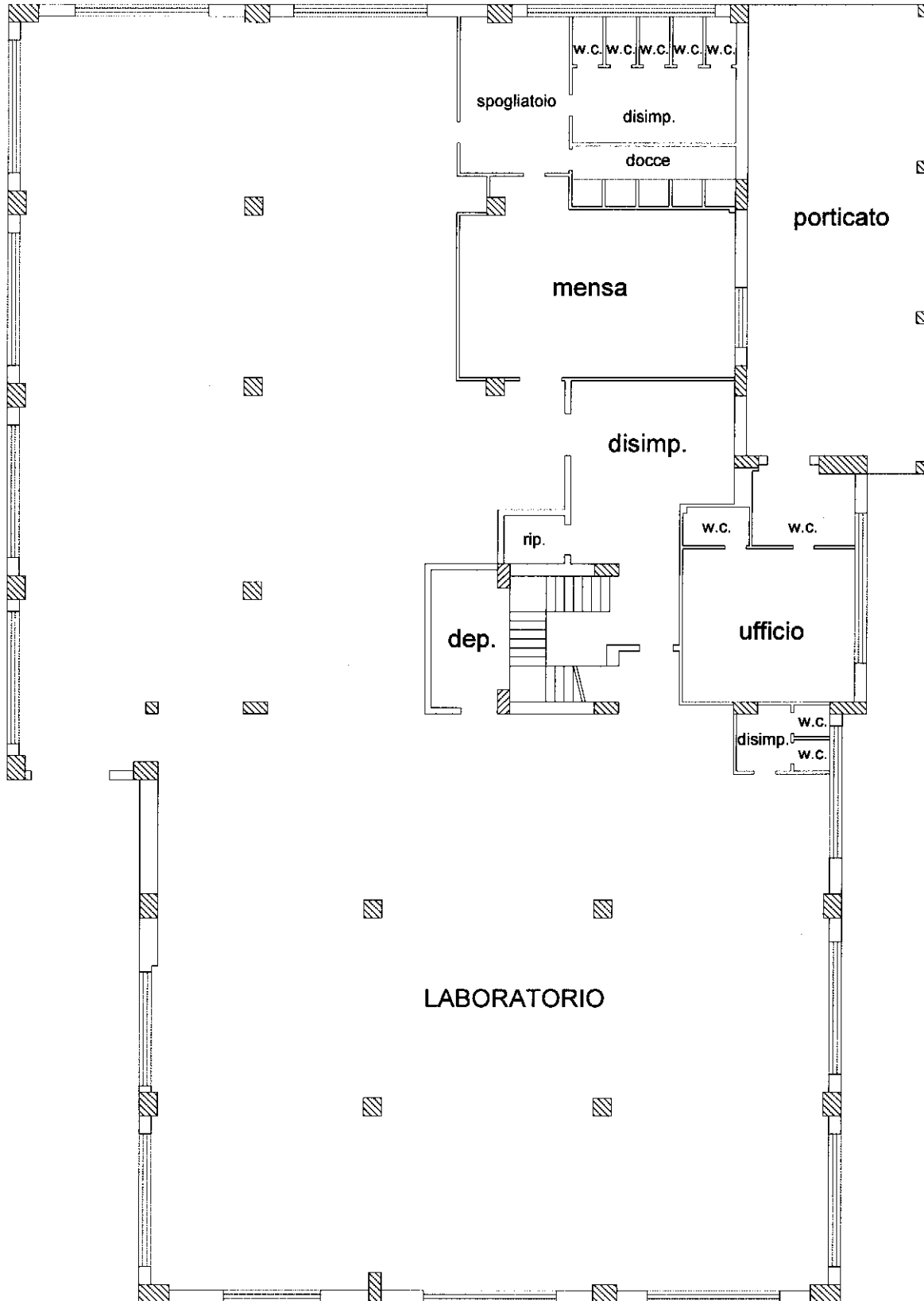
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Benevento

N. 647

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2024 - Comune di APICE(A328) - < Foglio 41 - Particella 285 - Subalterno 2 >
VIA SAN DONATO n. SNC Piano T-1 - 2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0113629 del 28/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apice

Via S. Donato

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 285

Subalterno: 2

Compilata da:
Zullo Serafino

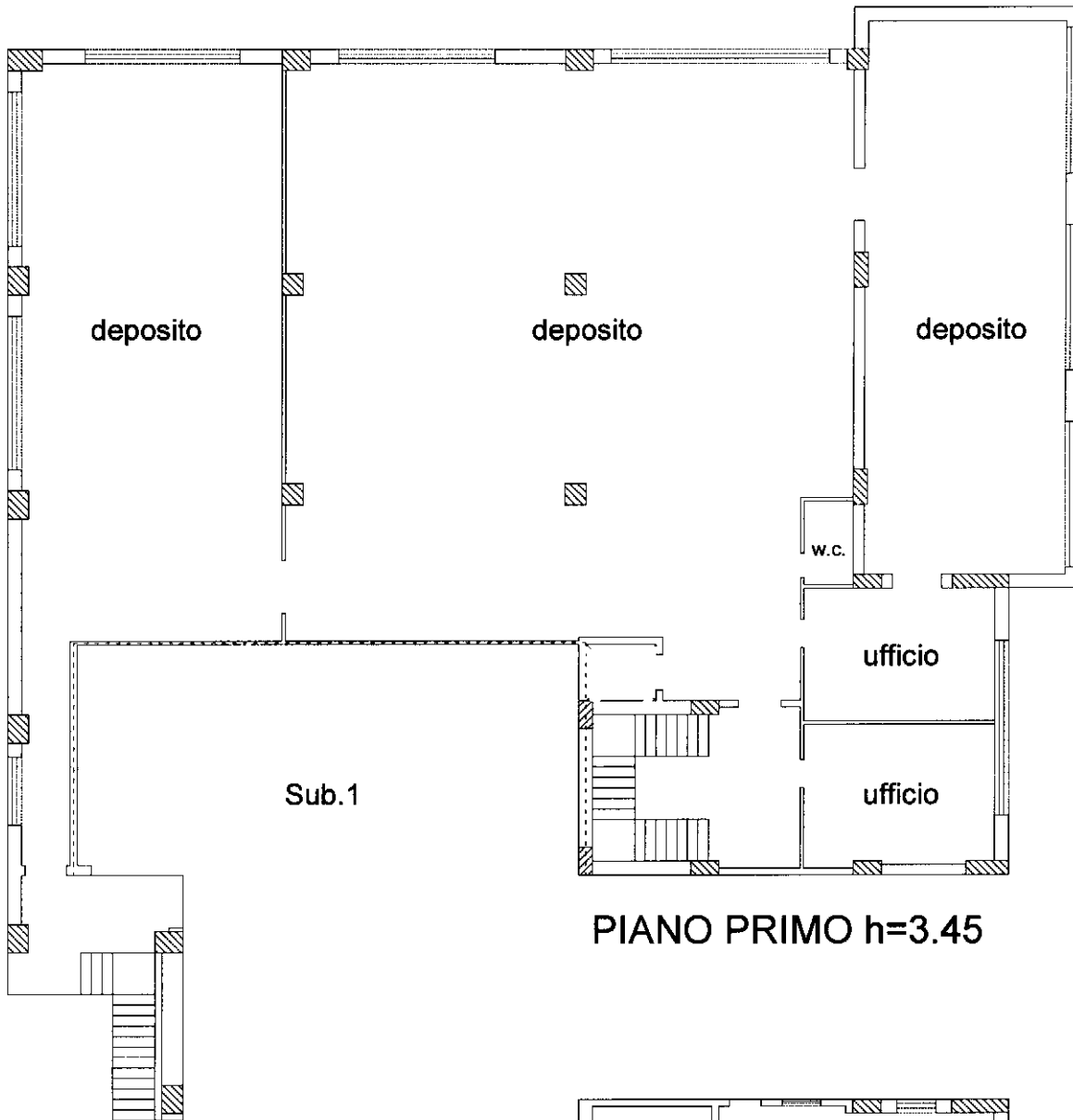
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Benevento

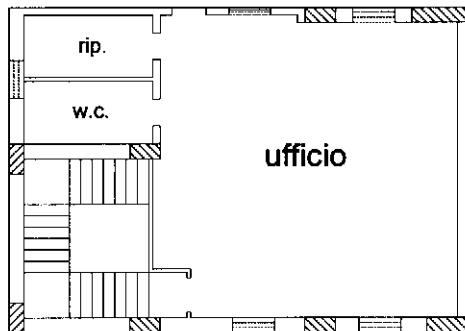
N. 647

Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO PRIMO h=3.45



PIANO SECONDO h=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/04/2024 - Comune di APICE(A328) - < Foglio 41 - Particella 285 - Subalterno 2 >
VIA SAN DONATO n. SNC Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0113629 del 28/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apice

Via S. Donato

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 41

Particella: 285

Subalterno: 2

Compilata da:
Zullo Serafino

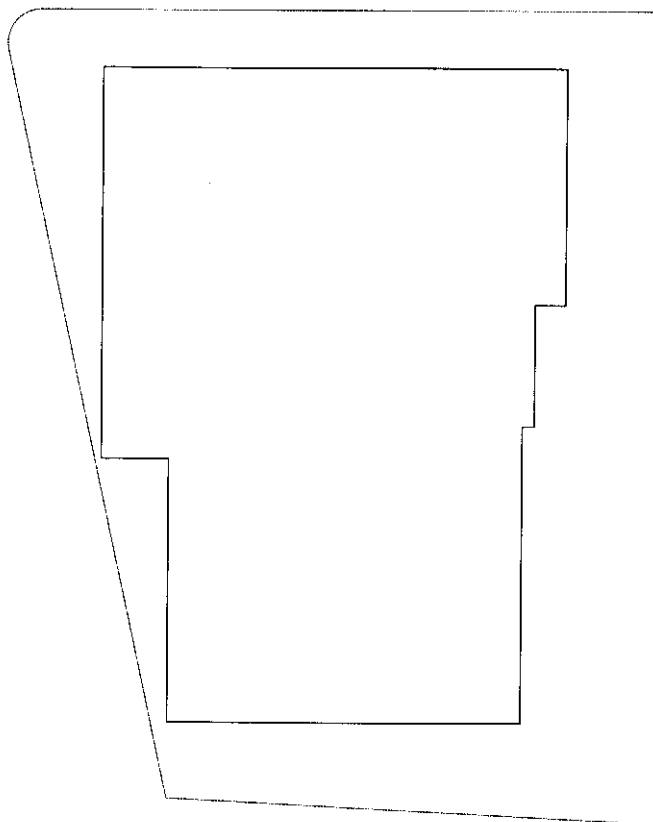
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Benevento

N. 647

Scheda n. 3

Scala 1:500



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **24/04/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/04/2024

Dati identificativi: Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio **41** Particella **285** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 340,86**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIA SAN DONATO n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: **96 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **96 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2011 Pratica n. BN0076431 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15710.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio **41** Particella **285** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 28/05/2010 Pratica n. BN0113629 in atti dal 28/05/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5354.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio **41** Particella **285**

> **Indirizzo**

VIA SAN DONATO n. SNC Piano 1

VARIAZIONE del 28/05/2010 Pratica n. BN0113629 in atti dal 28/05/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5354.1/2010)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2011
Pratica n. BN0076431 in atti dal 18/02/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15710.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **96 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **96 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/05/2010, prot. n. BN0113629

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. EFFEGGI S.R.L. - VIA S. DONATO**
(CF 01020540629)
sede in APICE (BN)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/05/2010 Pratica n. BN0113629
in atti dal 28/05/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n. 5354.1/2010)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **24/04/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/04/2024

Dati identificativi: Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio **41** Particella **285** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 7.002,00**

Categoria **D/7^a**

Indirizzo: VIA SAN DONATO n. SNC Piano T-1 - 2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2011 Pratica n. BN0076431 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15710.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio **41** Particella **285** Subalterno **2**

VARIAZIONE del 28/05/2010 Pratica n. BN0113629 in atti dal 28/05/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5354.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio **41** Particella **285**

> **Indirizzo**

VIA SAN DONATO n. SNC Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 28/05/2010 Pratica n. BN0113629 in atti dal 28/05/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5354.1/2010)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 7.002,00
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2011
Pratica n. BN0076431 in atti dal 18/02/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15710.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. EFFEGGI S.R.L. - VIA S. DONATO
(CF 01020540629)**

sede in APICE (BN)

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/05/2010 Pratica n. BN0113629
in atti dal 28/05/2010 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI
FABBRICATO URBANO (n. 5354.1/2010)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni