

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO**

**SEZIONE ESECUZIONI**

*G.E. dott.*

***Michele CUOCO***

*PROCEDURA ESECUTIVA*

*N° 316-12*

*RELAZIONE DI*

***CONSULENZA TECNICA DI STIMA***

*Arch. Luca De Masi*

# INDICE

## **Esecuzione Immobiliare n. 316-12**

<i>affidamento incarico e quesito</i>	<i>Pag. 1</i>
<i>PREMESSA: SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>ELENCO DEI BENI IN OGGETTO DI PIGNORAMENTO</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>PRESENTAZIONE DEL LOTTO N.1</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>STIMA DEL LOTTO N.1</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>PRESENTAZIONE DEL LOTTO N.2</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>STIMA DEL LOTTO N.2</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>PRESENTAZIONE DEL LOTTO N.3</i>	<i>Pag. 17</i>
<i>STIMA DEL LOTTO N.3</i>	<i>Pag. 22</i>
<b><i>Sintesi del C.T.U.</i></b>	<i>Pag. 23</i>

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO***PROCEDURA ESECUTIVA N° 316-12*

Le parti:

<b>Creditore Procedente</b>	<i>TOBIACO CAFFÈ SRL</i>
<b>DEBITORE</b>	<i>CICCONI MASSIMO</i>

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA****AFFIDAMENTO INCARICO**

Il sottoscritto arch. Luca De Masi, iscritto all'albo degli "Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento" al n.668 e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Benevento, nominato in data 08.01.2014 e prestato il giuramento di rito presso il Tribunale di Benevento in data 30.01.2014, innanzi all'III.mo Sig. G.E. dott. Michele CUOCO, veniva incaricato di descrivere e valutare gli immobili efficacemente pignorati nel Procedimento Esecutivo n° 316-12, di seguito identificati:

Comune	Foglio	Particella
<b>Benevento</b>	<b>94</b>	<b>503 sub. 6</b>
<b>Benevento</b>	<b>94</b>	<b>503 sub. 10</b>
<b>Benevento</b>	<b>94</b>	<b>559 sub. 5</b>

**QUESITO:**

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE pone al nominato esperto i quesiti così di seguito riassunti e meglio precisati nell'allegato "VERBALE DI GIURAMENTO DELL' ESPERTO":

<b>A</b>	<i>Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento [...];</i>
<b>B</b>	<i>Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto [...];</i>
<b>C</b>	<i>Verifica della regolarità e cert. energetica dei beni sotto il profilo urbanistico e [...];</i>
<b>D</b>	<i>Identificazione catastale dell'immobile ed accertamento corrispondenza [...];</i>
<b>E</b>	<i>Indicazione dello stato di possesso degli immobili [...];</i>
<b>F</b>	<i>Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene [...];</i>
<b>G</b>	<i>Acquisizione delle informazioni varie [...];</i>
<b>H</b>	<i>Valutazione complessiva dei beni [...];</i>
<b>I</b>	<i>Valutazione di eventuale quota indivisa [...].</i>

**PREMESSA: SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto esperto arch. Luca De Masi, al fine di accertare e portare alla conoscenza dell'Ill.mo Sig. Giudice lo stato dei luoghi in oggetto di perizia e, ancora, allo scopo di reperire nuovi dati ed informazioni tecniche relative al bene in oggetto di stima, eseguiva le seguenti operazioni peritali:

30 gennaio '14	Giuramento esperto presso il Tribunale di Benevento;
7 febbraio '14	Acquisizione documentazione catastale presso Agenzia del Territorio di Benevento
18 febbraio '14	Sopralluogo n.1 sul bene in oggetto di perizia;
25 febbraio '14	Richiesta documentazione tecnica presso l'U.T. del Comune di Benevento;
3 marzo '14	Sopralluogo n.2 sul bene in oggetto di perizia;
11 marzo '14	Acquisizione documentazione tecnica e pagamento bollettino per ritiro documentazione.

Dopo aver espletato le opportune indagini peritali, anche presso Pubblici Uffici, il sottoscritto tecnico procedeva al sopralluogo sui beni in oggetto di procedura.

**Il primo sopralluogo senza accesso** si è svolto il giorno 18 febbraio 2014 alle ore 15:15 sull'immobile ubicato in Benevento alla Via Galanti e meglio identificato in Procedura. Le operazioni peritali, come richiesto da parte del debitore, venivano concordemente rinviate in data 3 marzo 2014 per indisponibilità del debitore medesimo.

**Il secondo sopralluogo con accesso** si è svolto in data 3 marzo alle ore 15:15 alla presenza del sig. debitore e del sottoscritto esperto nominato.

Attraverso il sopralluogo in sottoscritto tecnico ha avuto modo di visionare tutti i beni in oggetto di procedura e di effettuare le indagini peritali pertinenti all'incarico ricevuto. Pertanto, dopo aver visionato, fotografato e misurato gli immobili in oggetto di stima, il sottoscritto esperto terminava le operazioni peritali alle ore 16:15 circa dello stesso giorno; il tutto come da relativo Verbale di Sopralluogo.

**Elenco, come da incarico, dei beni efficacemente pignorati in procedura:**

<b>Beni ubicati nel Comune di BENEVENTO (BN)</b>			Piena Proprietà
<b>1</b>	<b>Fg.94 p.IIIa 503 sub.6</b>	<b>Abitazione cat.A/4</b>	<b>1/1</b>
<b>2</b>	<b>Fg.94 p.IIIa 503 sub.10</b>	<b>Locale garage C/6</b>	<b>1/2</b>
<b>3</b>	<b>Fg.94 p.IIIa 559 sub.5</b>	<b>Locale deposito C/2</b>	<b>1/2</b>

**TANTO PREMESSO**

Dopo aver espletato le opportune indagini preliminari, il sottoscritto esperto presenta i beni in oggetto di procedura, fornendo le puntuali risposte ai quesiti posti dal G.E. dott. Michele CUOCO.

Individuazione del bene componente il LOTTO n.1:

<i>LOTTO n.</i>	<i>DESCRIZIONE</i>						<i>INTESTATARIO</i>	<i>QUOTA</i>
<b>1</b>	Abitazione di tipo popolare ubicato alla Via Galanti n.15, piano 1° nel Comune di Benevento (BN).						Ciccione Massimo	Piena proprietà
<b>LOTTO 1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE</b>							<b>b</b>
Catasto fabbricati del Comune di				Benevento (BN)				
FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENZ.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAST.	RENDITA
94	503	6	2	A/4	5	7 vani	/	€ 578,43
INDIRIZZO		Via Giuseppe Maria Galanti n.15 piano 1°						
<b>INTESTATO</b>								
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
CICCONE Massimo nata a Benevento il 02.08.1973						CCCMSM 73M02 A783T	1/1 proprietà	
Visura storica per immobile– situazione atti informatizzati al 07.02.2014								
<b>CONFINI</b>								
Il compendio di cui fa parte il bene in oggetto, come da planimetria catastale, confina a nord e nord/est con 3° traversa di Via Galanti, a est con 4° traversa di Via Galanti, a sud con stessa ditta, a ovest con Iannace Antonio salvo altri.								

<b>LOTTO 1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE</b>	<b>b</b>
<p>Piena proprietà di bene costituito da abitazione di tipo popolare al piano primo, ubicato nel Comune di Benevento (BN) alla Via Giuseppe Maria Galanti n°15; il tutto meglio identificato al NCEU al foglio 94, p.lla 503 sub.6, cat. A/4 di vani 7.</p> <p>Compiuto il sopralluogo, il sottoscritto esperto rileva che, il bene in oggetto, costituisce porzione di fabbricato posto al primo piano, composto al suo interno da doppio ingresso, con corridoio baricentrico sul quale si apre sul lato ovest la zona notte con in bagno, il disimpegno di accesso e n.2 camere da letto, mentre sul lato est è ubicata la sala da pranzo con la cucina e il contiguo vano soggiorno.</p> <p>L'appartamento in oggetto si sviluppa per una superficie totale di mq.120, per un'altezza netta interna di circa h.mt 2,84, oltre al balcone, con affaccio sul fronte nord, di mq.10.</p>		

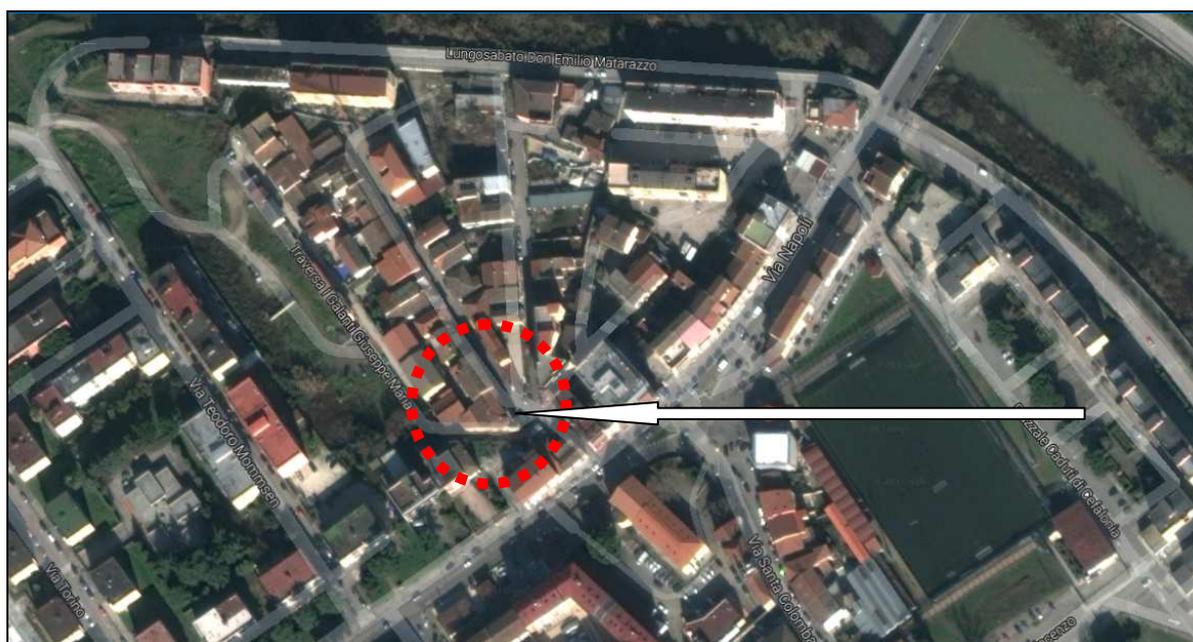
*Eventuali pertinenze, parti comuni, destinazione zona e servizi*

L'immobile in oggetto di procedura è ubicato all'interno di un fabbricato di tipo residenziale, con forma irregolare di 2 livelli fuori terra oltre la mansarda. L'accesso al bene è consentito direttamente da Via Giuseppe M. Galanti attraverso il vano scala condominiale, privo di ascensore.

Il fabbricato ospitante il cespite, è posto lungo una traversa di Via Napoli, nei pressi del campo sportivo di calcio "Meomertini" e del ponte Sabato; in area occupata prevalentemente da costruzioni residenziali, di tipo popolare, sviluppate su pianta urbana irregolare.

La zona in questione è ben servita dalle necessarie infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria (strade, impianti, rete idrica, elettrica etc.); presenti nelle vicinanze gran parte delle opere di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, impianti sportivi, mercati, chiese etc).

<i>Lotto n.1</i>	<i>Stato Delle Finiture</i>
<i>Pavimenti Interni</i>	In gres su tutto l'immobile, di vecchia fattura, con diversa colorazione e tipo a secondo dei vani.
<i>Rivestimenti Interni</i>	Posati solo nel vano cucina e vano bagno, in mattonelle tipo gres, di vecchia fattura, a media altezza.
<i>Serramenti Interni</i>	Porte di legno con pannellatura in legno e vetro.
<i>Serramenti Esterni</i>	Portefinestre e finestre di alluminio di colo oro e avvolgibili in alluminio coibentato.
<i>Impianti</i>	Gli impianti visionati appaiono efficienti e funzionanti. Da Verificare attraverso indagini invasive l'eventuale messa a norma.
<i>Pertinenza e accesso</i>	Accesso diretto da Via Giuseppe M. Galanti n.15.
<i>Conservazione</i>	Nella norma
<i>Qualità Finiture</i>	Nella norma



*Individuazione satellitare dell'area dove è ubicato il lotto n. 1*

**PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****Le misurazioni effettuate sono sviluppate secondo la norma UNI 10750:**

Per il computo della superficie commerciale, sia si tratti d'immobile destinato ad uso residenziale sia si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

SUPERFICI SCOPERTE:

- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti e verande;

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DELL'ESPERTO:

- ❖ **0,90 per lo stato manutentivo e di fatto**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

Il sottoscritto esperto presenta il calcolo della superficie utile, misurata applicando gli eventuali coefficienti di ponderazione ovvero correttivi:

<b>LOTTO N.1</b>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coeff. di ponderazione applicato dall'esperto</i>	<i>Sup. ponderata Totale mq.</i>
<b>Piano primo</b>	<b>A/4</b>	<b>Mq 120</b>	<b>Al 90%</b>	<b>Mq 108,00</b>
<b>Balconi</b>		<b>Mq. 10</b>	<b>al 25%</b>	<b>Mq 2,5</b>
<b>TOTALE MQ</b>				<b>Mq 110,50</b>

**LOTTO 1 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE****c**

A seguito di accertamento tecnico, condotto dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento in data 11 marzo 2014, si rileva che l'intero fabbricato ospitante i beni individuati al fg. 94 p.lla 503 sub. 6 e sub.10, è stato costruito ante 1 settembre 1967 ovvero privo di Licenza Edilizia.

Successivamente, il fabbricato detto subiva lavori di sopraelevazione, attraverso la realizzazione di una mansarda, per i quali in data 29/03/1995 prot. 21944, si definivano gli oneri da versare per il condono edilizio L. 47/85. In data 18/04/1996 il Comune competente rilasciava all'allora proprietario sig. Giovanni Ciccone, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.3644/95, a seguito di richiesta presentata in data 30.04.1986. In data 6 maggio 1992 si certificava l'idoneità statica dell'intero fabbricato. Ancora, il sig. debitore in data 19.04.2011 presentava SCIA, acquisita dal Comune con prot. n° 36958, per i lavori di rifacimento della facciata del fabbricato ospitante i beni identificati al fg. 94 p.lla 503 sub. 6

e sub. 10. Il tutto in conformità a quanto rilevato alla data del sopralluogo.

<b>Destinazione urbanistica</b>	Il bene in oggetto di stima ricade all'interno del PUC in zona "B 2" di tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare.
---------------------------------	--

**Certificazione energetica**

Il bene è sprovvisto di certificazione energetica. Si ipotizza l'attribuzione della classe energetica "G".

**LOTTO n.1 INDICAZIONE CATASTALE****d**

Il lotto n.1 consistente in appartamento al piano primo e meglio identificato al fg. 94 p.la 503 sub 6, **non corrisponde con le risultanze catastali** reperite dal sottoscritto esperto presso gli uffici competenti (ubicazione foglio e particella).

In particolare si rileva che l'attuale planimetria catastale non riporta le modifiche operate dal debitore all'interno dell'appartamento ovvero chiusura di porta di collegamento tra il vano cucina e vano soggiorno, attraverso l'apposizione di pannellatura rimovibile.

La "rimovibilità" della pannellatura di chiusura non compromette la regolarità urbanistica del bene.

**LOTTO n.1 INDICAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI****e**

Il lotto n.1, meglio identificato al N.C.E.U. di Benevento al fg.94 p.la 503, sub.6 allo stato del sopralluogo risulta occupato dal debitore e famiglia ed utilizzato come residenza.

**LOTTO n.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE****f****VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Il bene in oggetto al lotto n.1 non risulta essere soggetto ad eventuali vincoli od oneri imputabili a carico dell'acquirente, ad esclusione della presente procedura.

**VINCOLI ED ONERI CANCELLATI E REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:****TIPO DI FORMALITA'**

*Dalla certificazione notarile, a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, richiesto, estrapolata dal fascicolo d'ufficio e riportante l'esito degli accertamenti di rito condotti presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento dal giorno 2 gennaio 1979 fino al giorno 8 aprile 2013, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni relative ai beni in oggetto di pignoramento:*

*TRASCRIZIONE n. 1061/768 del 25 gennaio 2013 A FAVORE di TOBIACO CAFFE' srl con sede a Bari P.I. 02563830724, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 CONTRO Ciccone Massimo nato a Benevento il 2 agosto 1973 c.f. CCCMSM73M02A783T relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Il tutto nascente dal verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Benevento, del 3 dicembre 2012, portante il pignoramento immobiliare oggetto del presente certificato notarile.*

*ISCRIZIONE n. 5649/846 del 10 maggio 2010 A FAVORE di AXA ASSICURAZIONI spa con sede a Milano P.I. 00902170018, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; COTRO*

*CONTRO Ciccone Massimo nato a Benevento il 2 agosto 1973 c.f. CCCMSM73M02A783T relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;*  
*De Minico Mario nato a San Giorgio del Sannio il 11.05.1960 c.f. DMNMRA60E11H894Y; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; portante ipoteca giudiziaria nascente dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 26 novembre 2008 n.9485/2010 dell'importo di € 70.000,00 a garanzia di un capitale di € 46.756 gravante sui beni seguenti:*  
 UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 559 sub. 5 di mq. 47;  
 UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 10 di mq.35;  
 UNITA NEGOZIALE n.2 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 6 di vani 7;

- *Il tutto meglio riportato nella Relazione Notarile allegata al fascicolo d'ufficio.*

LOTTO n.1	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: INFORMAZIONI VARIE	g
➤ <b>Importo annuo delle spese fisse, di gestione o manutenzione (spese condom. ordinarie);</b>		
Il bene in oggetto del presente pignoramento, ovvero immobile quale porzione di fabbricato urbano residenziale di tipo popolare, a detta dei proprietari non è soggetto alle spese condominiali fisse.		
➤ <b>Spese straordinarie già deliberate e non scadute;</b>		
Nessuna		
➤ <b>Spese condominiale scadute, non pagate nei 2 anni anteriori al sopralluogo;</b>		
Nessuna.		
➤ <b>Eventuali cause in corso</b>		
Il sottoscritto esperto non è a conoscenza di alcuna causa in corso, escludendo la presente, riguardo al cespite periziato.		

➤ <b>Precedenti proprietari nel ventennio, con elencazione degli atti di acquisto:</b>		
<i>Dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure ipotecarie e catastali ex art. 567 C.P.C. a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, al giorno 8 aprile 2013 relativamente alla storia ventennale relativa agli immobili gravanti del pignoramento immobiliare trascritto dall'Ufficio del Territorio di Benevento e più precisamente:</i>		
<i>Relativamente al bene al fg. 94 p.lla 503 sub 6 per la piena proprietà e al fg.94 p.lla 503 sub 10 per la quota di ½ è pervenuto a favore del debitore contro Ciccone Giovanni nato a Benevento il 24 giugno 1929 c.f. CCGNN29H24A783V relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Iazeolla di Benevento in data 15 luglio 1998 rep. 26046, con il quale il sig. Ciccone Giovanni ha venduto al sig. debitore che ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.1 e la quota di ½ di proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.2 e precisamente:</i>		
<i>abitazione al fg. 57 p.lla 151 sub.14 p.1° vani 7;</i>		
<i>autorimessa al fg. 57 p.lla 151 sub.10 p.T, mq. 35;</i>		
<i>Relativamente al bene fg.94 p.lla 559 sub5 per la quota di ½ è pervenuto al sig. debitore giusta formalità n.9222/7488 del 17 settembre 1999 a favore del debitore per la quota di ½ contro Ciccone Luigi nato a Benevento il 3 febbraio 1953 c.f. CCCLGU53B03A783J per il diritto di</i>		

proprietà per la quota di ½ contro De Girolamo Mario nato a San Nicola Manfredi il 14 novembre 1938 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito notar Francesco Iazeolla di Benevento in data 9 settembre 1999, rep.n. 34170 con il quale il sig. De Girolamo Mario ha venduto ed i sig.ri Ciccone Massimo e Ciccone Luigi hanno accettato ed acquistato ciascuno la quota di ½ di proprietà del seguente immobile: locale deposito ubicato in Benevento al fg.57 p.lla 148 sub.5 piano t di m. 47.

Il tutto come meglio riportato nell'allegata certificazione notarile.

N.B. I dati sopra riportati sono stati acquisiti dagli atti notarili allegati al fascicolo d'ufficio.

**LOTTO n.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI h**

**INDAGINE DI MERCATO (valore al metro quadro)**

L'indagine di mercato operata dall'esperto, nella zona dove è ubicato il bene in oggetto, ha evidenziato una discreta richiesta d'immobili simili per dimensione e tipologia a cui fa seguito un'attività mediamente vivace di compravendite, soprattutto di immobili dalle piccole/medie dimensioni, come nel caso del lotto in oggetto di stima.

Lo stato di fatto del bene ovvero la sua ubicazione in una zona densamente popolata e le caratteristiche tipologiche legate al bene, incidono fortemente sul valore €/mq da adottare nel caso di specie.

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
anno 2013 semestre 1**

**Provincia:** BENEVENTO

**Comune:** BENEVENTO

**Fascia/zona:** Semicentrale/RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI

**Codice di zona:** C2

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Min		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	5,5	7,3	N
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>NORMALE</b>	<b>1200</b>	<b>1500</b>	L	<b>4</b>	<b>5,5</b>	N
Autorimesse	NORMALE	800	910	L	3,6	4,8	N
Box	NORMALE	730	970	L	3,2	4,6	N

**INDAGINE DI MERCATO**

Fonti locali per immobili a destinazione residenziale  
Zona Rione Libertà – Via Napoli e traverse servite

Min.

Max.

Tecnocasa (rif. inverno 2012/2013)	€ 750	€ 1.300
P.M. Mediocasa (rif. N.4 - 06/2012) Immobile con vani n.5 + cantinola, P.4° in Via Bonazzi	€ 750	€ 900
Gabetti Immobile di vani n. 100 + cantinola – Via Vitelli	€ 1.000	€ 1.250
Agenzia Buccirossi rif. Anno XXII luglio agosto 2013 Immobile res. Con vani n.5 in Via Napoli	€ 1.200	€ 1.400

**CRITERIO DI STIMA E DI VALUTAZIONE**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo **sintetico-comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già in precedenza descritte, viene stabilito il seguente valore di mercato per il lotto n.1:

**PARAMETRO DI STIMA DI RIFERIMENTO**

**€ 1.400 / MQ**

LOTTO n.1	VALORE DI MERCATO				h
Immobile residenziale di tipo popolare, ubicato al 1° piano in Via G.M. Galanti n. 15 nel Comune di Benevento (BN).					
descrizione del lotto n.1	Sup. Lorda	Coefficiente di ponderazione da applicare alla Sup. Netta	Nuovo Calcolo Sup. ponderata	Valore €/mq	Valore di Stima
Abitazione	Mq 120	Al 90%	Mq. 110,5	1.400,00	€ 154.700,00
Balcone	Mq 10	Al 25%			
<b>Lotto 1:</b>	<i>Totale Valore di Stima</i>				<b>€ 154.700,00</b>

Individuazione del bene componente il LOTTO n.2:

LOTTO n.	DESCRIZIONE							INTESTATARIO	QUOTA	
2	Locale garage ubicato alla Via Galanti n.13, nel Comune di Benevento (BN).							Ciccone Massimo	500/1000	
								Ciccone Luigi	500/1000	
LOTTO 2	IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE							<b>b</b>		
Catasto fabbricati del Comune di				Benevento (BN)						
FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENZ.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA		RENDITA		
94	503	10	2	C/6	3	35 mq		€ 103,03		
INDIRIZZO		Via Giuseppe Maria Galanti n.13 piano T								
<b>INTESTATO</b>										
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
CICCONE Massimo nata a Benevento il 03.02.1953						CCCLGU53B03A783J		Proprietà 500/1000		
CICCONE Luigi nata a Benevento il 02.08.1973						CCCMSM 73M02 A783T		Proprietà 500/1000		
Visura storica per immobile- situazione atti informatizzati al 07.02.2014										
<b>CONFINI</b>										
Il bene in oggetto, come da planimetria catastale, confina a nord con vano scala stessa ditta, a est con Via III° Traversa Via G. M. Galanti, a sud con IV° Traversa Via Galanti, a ovest con porzione di immobile ditta Ciccone, salvo altri.										

LOTTO 2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	<b>b</b>
<p>Locale garage al piano terra, ubicato nel Comune di Benevento (BN) alla Via Giuseppe Maria Galanti n°13; il tutto meglio identificato al NCEU al foglio 94, p.lla 503 sub.10.</p> <p>Compiuto il sopralluogo, il sottoscritto esperto rileva che il bene in oggetto costituisce porzione di fabbricato posto al primo terra, destinato a locale garage ed utilizzato come deposito. Il locale, composto da unico vano, ha una forma poligonale irregolare con pareti in muratura. Al bene si accede attraverso n. 3 ingressi ovvero ingresso principale lungo la III Traversa di Via G.M. Galanti, ingresso secondario lungo la IV Traversa di Via G.M. Galanti e ingresso di servizio posto all'interno del vano scala al palazzo.</p> <p>Al suo interno il locale misura un'altezza di hm.2,95 e sviluppa una superficie di mq. 35.</p>		
<i>Eventuali pertinenze, parti comuni, destinazione zona e servizi</i>		
<p>Il locale garage è ubicato all'interno di un fabbricato di tipo residenziale, con forma irregolare di 2 livelli fuori terra oltre la mansarda.</p> <p>Il fabbricato ospitante il cespite, è posto lungo una traversa di Via Napoli, nei pressi del campo sportivo di calcio "Meomertini" e del ponte Sabato; in area occupata prevalentemente da</p>		

costruzioni residenziali, di tipo popolare, sviluppate su pianta urbana irregolare.

La zona in questione è ben servita dalle necessarie infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria (strade, impianti, rete idrica, elettrica etc.); presenti nelle vicinanze gran parte delle opere di urbanizzazione secondaria (asili, scuole, impianti sportivi, mercati, chiese etc).

<i>Lotto n.2</i>	<i>Stato Delle Finiture</i>
<i>Pavimenti Interni</i>	In gres di forma quadrata di colore bianco.
<i>Rivestimenti Interni</i>	Nessuno
<i>Serramenti Interni</i>	Nessuno
<i>Serramenti Esterni</i>	Ingresso principale con infisso in alluminio color oro e saracinesca, ingresso secondario in ferro e ingresso di servizio con porta in legno.
<i>Impianti</i>	Gli impianti visionati appaiono efficienti e funzionanti, con tracce a vista.
<i>Pertinenza e accesso</i>	Accesso diretto da III traversa di Via Giuseppe M. Galanti n.13.
<i>Conservazione</i>	mediocre
<i>Qualità Finiture</i>	mediocre



*Individuazione satellitare dell'area dove è ubicato il lotto n.2*

**PROCEDIMENTO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Le misurazioni effettuate sono sviluppate secondo la norma UNI 10750:**

Per il computo della superficie commerciale, sia si tratti d'immobile destinato ad uso residenziale sia si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e

scoperti, box, ecc.).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- d. 100% delle superfici calpestabili;
- e. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- f. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

SUPERFICI SCOPERTE:

- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti e verande;

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DELL'ESPERTO:

❖ **nessuno**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

Il sottoscritto esperto presenta il calcolo della superficie utile, misurata applicando gli eventuali coefficienti di ponderazione ovvero correttivi:

<b>LOTTO N.2</b>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coeff. di ponderazione applicato dall'esperto</i>	<i>Sup. ponderata Totale mq.</i>
<b>Piano Terra</b>	<b>C/6</b>	<b>Mq 35</b>	<b>/</b>	<b>Mq 35,00</b>
<b>TOTALE MQ</b>				<b>Mq 35,00</b>

**LOTTO 2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE c**

A seguito di accertamento tecnico, condotto dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento in data 11 marzo 2014, si rileva che l'intero fabbricato ospitante i beni individuati al fg. 94 p.lla 503 sub. 6 e sub.10, è stato costruito ante 1 settembre 1967 ovvero privo di Licenza Edilizia.

Successivamente, il fabbricato detto subiva lavori di sopraelevazione, attraverso la realizzazione di una mansarda, per i quali in data 29/03/1995 prot. 21944, si definivano gli oneri da versare per il condono edilizio L. 47/85. In data 18/04/1996 il Comune competente rilasciava all'allora proprietario sig. Giovanni Ciccone, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.3644/95, a seguito di richiesta presentata in data 30.04.1986. In data 6 maggio 1992 si certificava l'idoneità statica dell'intero fabbricato. Ancora, il sig. debitore in data 19.04.2011 presentava SCIA, acquisita dal Comune con prot. n° 36958, per i lavori di rifacimento della facciata del fabbricato ospitante i beni identificati al fg. 94 p.lla 503 sub. 6 e sub. 10. Il tutto in conformità a quanto rilevato alla data del sopralluogo.

<b>Destinazione urbanistica</b>	Il bene in oggetto di stima ricade all'interno del PUC in zona "B 2" di tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare.
---------------------------------	--

<b>Certificazione energetica</b>	Il bene è sprovvisto di certificazione energetica. Si ipotizza l'attribuzione della classe energetica "G".
----------------------------------	--

**LOTTO n.2 CONGRUITA' CATASTALE d**

Il lotto n.2 consistente in locale garage al piano terra e meglio identificato al fg. 94 p.lla 503 sub 10, corrisponde con le risultanze catastali reperite dal sottoscritto esperto presso gli uffici

competenti (ubicazione foglio e particella).

<b>LOTTO n.2</b>	<b>INDICAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b>	<b>e</b>
Il lotto n.2, allo stato del sopralluogo risulta occupato dal debitore e famiglia ed utilizzato come locale deposito.		

<b>LOTTO n.2</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	<b>f</b>
<b>VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:</b>		
Il bene in oggetto al lotto n.2 non risulta essere soggetto ad eventuali vincoli od oneri imputabili a carico dell'acquirente, oltre la presente procedura.		
<b>VINCOLI ED ONERI CANCELLATI E REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:</b>		
<b>TIPO DI FORMALITA'</b>		
<p><i>Dalla certificazione notarile, a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, richiesto, estrapolata dal fascicolo d'ufficio e riportante l'esito degli accertamenti di rito condotti presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento dal giorno 2 gennaio 1979 fino al giorno 8 aprile 2013, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni relative ai beni in oggetto di pignoramento:</i></p> <p><i>TRASCRIZIONE n. 1061/768 del 25 gennaio 2013 A FAVORE di TOBIACO CAFFE' srl con sede a Bari P.I. 02563830724, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di ½ CONTRO Ciccone Massimo nato a Benevento il 2 agosto 1973 c.f. CCCMSM73M02A783T relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di ½. Il tutto nascente dal verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Benevento, del 3 dicembre 2012, portante il pignoramento immobiliare oggetto del presente certificato notarile.</i></p> <p><i>ISCRIZIONE n. 5649/846 del 10 maggio 2010 A FAVORE di AXA ASSICURAZIONI spa con sede a Milano P.I. 00902170018, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; COTRO CONTRO Ciccone Massimo nato a Benevento il 2 agosto 1973 c.f. CCCMSM73M02A783T relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;</i></p> <p><i>De Minico Mario nato a San Giorgio del Sannio il 11.05.1960 c.f. DMNMRA60E11H894Y; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; portante ipoteca giudiziaria nascente dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 26 novembre 2008 n.9485/2010 dell'importo di € 70.000,00 a garanzia di un capitale di € 46.756 gravante sui beni seguenti:</i></p> <p><i>UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 559 sub. 5 di mq. 47;</i></p> <p><i>UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 10 di mq.35;</i></p> <p><i>UNITA NEGOZIALE n.2 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 6 di vani 7;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Il tutto meglio riportato nella Relazione Notarile allegata al fascicolo d'ufficio.</i></li> </ul>		

<b>LOTTO n.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: INFORMAZIONI VARIE</b>	<b>g</b>
➤ <b>Importo annuo delle spese fisse, di gestione o manutenzione (spese condom. ordinarie);</b>		

Il bene in oggetto del presente pignoramento, ovvero locale garage quale porzione di fabbricato urbano residenziale di tipo popolare, come riferito dai proprietari residenti, non è soggetto alle spese condominiali fisse.

➤ **Spese straordinarie già deliberate e non scadute;**

Nessuna

➤ **Spese condominiale scadute, non pagate nei 2 anni anteriori al sopralluogo;**

Nessuna.

➤ **Eventuali cause in corso**

Il sottoscritto esperto non è a conoscenza di alcuna causa in corso, escludendo la presente, riguardo al cespite periziato.

➤ **Precedenti proprietari nel ventennio, con elencazione degli atti di acquisto:**

*Dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure ipotecarie e catastali ex art. 567 C.P.C. a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, al giorno 8 aprile 2013 relativamente alla storia ventennale relativa agli immobili gravanti del pignoramento immobiliare trascritto dall'Ufficio del Territorio di Benevento e più precisamente:*

*Relativamente al bene al fg. 94 p.lla 503 sub 6 per la piena proprietà e al fg.94 p.lla 503 sub 10 per la quota di 1/2 è pervenuto a favore del debitore contro Ciccone Giovanni nato a Benevento il 24 giugno 1929 c.f. CCGNN29H24A783V relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Iazeolla di Benevento in data 15 luglio 1998 rep. 26046, con il quale il sig. Ciccone Giovanni ha venduto al sig. debitore che ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.1 e la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.2 e precisamente:*

*abitazione al fg. 57 p.lla 151 sub.14 p.1° vani 7;*

*autorimessa al fg. 57 p.lla 151 sub.10 p.T , mq. 35;*

*Relativamente al bene fg.94 p.lla 559 sub5 per la quota di 1/2 è pervenuto al sig. debitore giusta formalità n.9222/7488 del 17 settembre 1999 a favore del debitore per la quota di 1/2 contro Ciccone Luigi nato a Benevento il 3 febbraio 1953 c.f. CCCLGU53B03A783J per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro De Girolamo Mario nato a San Nicola Manfredi il 14 novembre 1938 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito notar Francesco Iazeolla di Benevento in data 9 settembre 1999, rep.n. 34170 con il quale il sig. De Girolamo Mario ha venduto ed i sig.ri Ciccone Massimo e Ciccone Luigi hanno accettato ed acquistato ciascuno la quota di 1/2 di proprietà del seguente immobile: locale deposito ubicato in Benevento al fg.57 p.lla 148 sub.5 piano t di m. 47.*

*Il tutto come meglio riportato nell'allegata certificazione notarile.*

N.B. I dati sopra riportati sono stati acquisiti dagli atti notarili allegati al fascicolo d'ufficio.

**LOTTO n.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

**h**

**INDAGINE DI MERCATO (valore al metro quadro)**

L'indagine di mercato operata dall'esperto, nella zona dove è ubicato il bene in oggetto,

ha evidenziato una mediocre richiesta d'immobili simili a cui fa seguito un'attività poco vivace di compravendite di locali a destinazione garage, come nel caso del lotto in oggetto di stima. Da valutare inoltre la difficoltà di vendita quote di beni indivisi.

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
anno 2013 semestre 1**

**Provincia:** BENEVENTO

**Comune:** BENEVENTO

**Fascia/zona:** Semicentrale/RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI

**Codice di zona:** C2

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Min		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	5,5	7,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L	4	5,5	N
<b>Autorimesse</b>	<b>NORMALE</b>	<b>800</b>	<b>910</b>	L	3,6	4,8	N
Box	NORMALE	730	970	L	3,2	4,6	N

**INDAGINE DI MERCATO**

Fonti locali per immobili a destinazione residenziale Zona Rione Libertà – Via Napoli e traverse servite	Min.	Max.
Tecnocasa (rif. novembre 2012) box doppio	€ 700	€ 000
Tecnocasa (rif. marzo 2011) box mq.48 c/da Cellarulo –BN.	€ 555	€ 555
SUBITO.IT (rif. 17 marzo 2014) box di mq.16 Via Tiengo - BN	€ 1.125	€ 1.125

**CRITERIO DI STIMA E DI VALUTAZIONE**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo **sintetico-comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già in precedenza descritte, viene stabilito il seguente valore di mercato:

PARAMETRO DI STIMA DI RIFERIMENTO	<b>€ 700 / MQ</b>
-----------------------------------	-------------------

LOTTO n.2	VALORE DI MERCATO				h
Locale garage, ubicato in Via G.M. Galanti n. 13 nel Comune di Benevento (BN).					
descrizione del lotto	Sup. Lorda	Nuovo Calcolo Sup. ponderata	Valore €/mq	Valore di Stima	Quota ½ piena proprietà
Locale garage	Mq 35	Mq. 35	700,00	€ 24.500,00	12.250,00
<b>Lotto 2:</b> <i>Totale Valore di Stima per quota</i>					<b>€ 12.250,00</b>

Individuazione del bene componente il LOTTO n.3:

LOTTO n.	DESCRIZIONE							INTESTATARIO	QUOTA	
<b>3</b>	Locale deposito ubicato alla Via Galanti, nel Comune di Benevento (BN).							Ciccione Massimo	1/2	
								Ciccione Luigi	1/2	
<b>LOTTO 3</b>	<b>IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE</b>							<b>b</b>		
Catasto fabbricati del Comune di				Benevento (BN)						
FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENZ.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA		RENDITA		
94	559	5	2	C/2	3	47 mq		€ 128,35		
INDIRIZZO		Via Giuseppe Maria Galanti piano T								
<b>INTESTATO</b>										
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
CICCONE Massimo nata a Benevento il 03.02.1953						CCCLGU53B03A783J		Proprietà 1/2		
CICCONE Luigi nata a Benevento il 02.08.1973						CCCMSM 73M02 A783T		Proprietà 1/2		
Visura storica per immobile- situazione atti informatizzati al 07.02.2014										
<b>CONFINI</b>										
Il bene in oggetto, come da planimetria catastale, confina a nord via Galanti, mentre per i restanti lati confina con proprietà stessa ditta, salvo altri.										

LOTTO 3	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	<b>b</b>
<p>Locale deposito al piano terra, ubicato nel Comune di Benevento (BN) alla Via Giuseppe Maria Galanti; il tutto meglio identificato al NCEU al foglio 94, p.lla 559 sub.5.</p> <p>Compiuto il sopralluogo, il sottoscritto esperto rileva che il bene in oggetto costituisce porzione di fabbricato posto al primo terra, destinato a locale deposito ed utilizzato come garage. Il locale, composto da unico vano, ha una forma rettangolare con pareti in muratura e trave centrale a vista. Al bene si accede attraverso l'unico ingresso posto su Via Galanti.</p> <p>Al suo interno il locale misura un'altezza di hm.2,90 e sviluppa una superficie di mq. 47</p> <p><i>Eventuali pertinenze, parti comuni, destinazione zona e servizi</i></p> <p>Il locale garage è ubicato all'interno di un fabbricato di tipo residenziale, con forma regolare di 2 livelli fuori terra.</p> <p>Il fabbricato ospitante il cespite, è posto lungo una traversa di Via Napoli, nei pressi del campo sportivo di calcio "Meomertini" e del ponte Sabato; in area occupata prevalentemente da costruzioni residenziali, di tipo popolare, sviluppate su pianta urbana irregolare.</p> <p>La zona in questione è ben servita dalle necessarie infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria (strade, impianti, rete idrica, elettrica etc.); presenti nelle vicinanze gran parte</p>		



c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- d. 100% delle superfici calpestabili;
- e. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- f. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

SUPERFICI SCOPERTE:

- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti e verande;

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DELL'ESPERTO:

❖ **nessuno**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE**

Il sottoscritto esperto presenta il calcolo della superficie utile, misurata applicando gli eventuali coefficienti di ponderazione ovvero correttivi:

<b>LOTTO N.3</b>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coeff. di ponderazione applicato dall'esperto</i>	<i>Sup. ponderata Totale mq.</i>
<b>Piano Terra</b>	<b>C/2</b>	<b>Mq 47</b>	<b>/</b>	<b>Mq 47,00</b>
<b>TOTALE MQ</b>				<b>Mq 47,00</b>

**LOTTO 3 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE c**

A seguito di accertamento tecnico, condotto dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento in data 11 marzo 2014, si rileva che l'intero fabbricato ospitante il bene individuato al fg. 94 p.lla 559 sub. 5 è stato costruito ante 1 settembre 1967 ovvero privo di Licenza Edilizia. Allo stato degli accertamenti catastali operati dal sottoscritto in data 11 marzo 2014, non si rilevano concessioni o titoli autorizzativi richiesti/rilasciati per il bene in oggetto.

**Destinazione urbanistica** Il bene in oggetto di stima ricade all'interno del PUC in zona "B 2" di tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare.

**Certificazione energetica** Il bene è sprovvisto di certificazione energetica. Si ipotizza l'attribuzione della classe energetica "G".

**LOTTO n.3 CONGRUITA' CATASTALE d**

Il lotto n.3 consistente in locale garage al piano terra e meglio identificato al fg. 94 p.lla 559 sub 5, corrisponde con le risultanze catastali reperite dal sottoscritto esperto presso gli uffici competenti (ubicazione foglio e particella).

**LOTTO n.3 INDICAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI e**

Il lotto n.3, allo stato del sopralluogo risulta occupato dal debitore ed utilizzato come autorimessa.

**LOTTO n.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE f**

**VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Il bene in oggetto non risulta essere soggetto ad eventuali vincoli od oneri imputabili a carico dell'acquirente, oltre la presente procedura.

**VINCOLI ED ONERI CANCELLATI E REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:**

**TIPO DI FORMALITA'**

*Dalla certificazione notarile, a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, richiesto, estrapolata dal fascicolo d'ufficio e riportante l'esito degli accertamenti di rito condotti presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento dal giorno 2 gennaio 1979 fino al giorno 8 aprile 2013, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni relative ai beni in oggetto di pignoramento:*

*TRASCRIZIONE n. 1061/768 del 25 gennaio 2013 A FAVORE di TOBIACO CAFFE' srl con sede a Bari P.I. 02563830724, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 CONTRO Ciccone Massimo nato a Benevento il 2 agosto 1973 c.f. CCCMSM73M02A783T relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Il tutto nascente dal verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Benevento, del 3 dicembre 2012, portante il pignoramento immobiliare oggetto del presente certificato notarile.*

*ISCRIZIONE n. 5649/846 del 10 maggio 2010 A FAVORE di AXA ASSICURAZIONI spa con sede a Milano P.I. 00902170018, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; COTRO CONTRO Ciccone Massimo nato a Benevento il 2 agosto 1973 c.f. CCCMSM73M02A783T relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;*

*De Minico Mario nato a San Giorgio del Sannio il 11.05.1960 c.f. DMNMRA60E11H894Y; relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; portante ipoteca giudiziaria nascente dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 26 novembre 2008 n.9485/2010 dell'importo di € 70.000,00 a garanzia di un capitale di € 46.756 gravante sui beni seguenti:*

*UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 559 sub. 5 di mq. 47;*

*UNITA NEGOZIALE n.1 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 10 di mq.35;*

*UNITA NEGOZIALE n.2 immobile al fg.94 p.lla 503 sub. 6 di vani 7;*

- *Il tutto meglio riportato nella Relazione Notarile allegata al fascicolo d'ufficio.*

LOTTO n.3	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: INFORMAZIONI VARIE	g
➤ <b>Importo annuo delle spese fisse, di gestione o manutenzione (spese condom. ordinarie);</b>		
Il bene in oggetto del presente pignoramento, come riferito dai proprietari residenti, non è soggetto alle spese condominiali fisse.		
➤ <b>Spese straordinarie già deliberate e non scadute;</b>		
Nessuna		
➤ <b>Spese condominiale scadute, non pagate nei 2 anni anteriori al sopralluogo;</b>		
Nessuna.		
➤ <b>Eventuali cause in corso</b>		
Il sottoscritto esperto non è a conoscenza di alcuna causa in corso, escludendo la presente, riguardo al cespite periziato.		

➤ **Precedenti proprietari nel ventennio, con elencazione degli atti di acquisto:**

*Dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure ipotecarie e catastali ex art. 567 C.P.C. a firma del dott. Alessandro Armenio, notaio in Locorotondo, iscritto nel collegio notarile del distretto di Bari, al giorno 8 aprile 2013 relativamente alla storia ventennale relativa agli immobili gravanti del pignoramento immobiliare trascritto dall'Ufficio del Territorio di Benevento e più precisamente:*

*Relativamente al bene al fg. 94 p.lla 503 sub 6 per la piena proprietà e al fg.94 p.lla 503 sub 10 per la quota di 1/2 è pervenuto a favore del debitore contro Ciccone Giovanni nato a Benevento il 24 giugno 1929 c.f. CCGNN29H24A783V relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Iazeolla di Benevento in data 15 luglio 1998 rep. 26046, con il quale il sig. Ciccone Giovanni ha venduto al sig. debitore che ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.1 e la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile indicato all'unità negoziale n.2 e precisamente:*

*abitazione al fg. 57 p.lla 151 sub.14 p.1° vani 7;  
autorimessa al fg. 57 p.lla 151 sub.10 p.T, mq. 35;*

*Relativamente al bene fg.94 p.lla 559 sub5 per la quota di 1/2 è pervenuto al sig. debitore giusta formalità n.9222/7488 del 17 settembre 1999 a favore del debitore per la quota di 1/2 contro Ciccone Luigi nato a Benevento il 3 febbraio 1953 c.f. CCCLGU53B03A783J per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro De Girolamo Mario nato a San Nicola Manfredi il 14 novembre 1938 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, bene personale; nascente dall'atto di compravendita a rogito notar Francesco Iazeolla di Benevento in data 9 settembre 1999, rep.n. 34170 con il quale il sig. De Girolamo Mario ha venduto ed i sig.ri Ciccone Massimo e Ciccone Luigi hanno accettato ed acquistato ciascuno la quota di 1/2 di proprietà del seguente immobile: locale deposito ubicato in Benevento al fg.57 p.lla 148 sub.5 piano t di m. 47.*

*Il tutto come meglio riportato nell'allegata certificazione notarile.*

N.B. I dati sopra riportati sono stati acquisiti dagli atti notarili allegati al fascicolo d'ufficio.

LOTTO n.3	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	h
INDAGINE DI MERCATO (valore al metro quadro)		
L'indagine di mercato operata dall'esperto, nella zona dove è ubicato il bene in oggetto, ha evidenziato una mediocre richiesta d'immobili simili a cui fa seguito un'attività poco vivace di compravendite di locali a destinazione deposito, come nel caso del lotto in oggetto di stima.		

AGENZIA DELLE ENTRATE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI anno 2013 semestre 1
<b>Provincia:</b> BENEVENTO
<b>Comune:</b> BENEVENTO
<b>Fascia/zona:</b> Semicentrale/RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI
<b>Codice di zona:</b> C2
<b>Microzona catastale n.:</b> 4
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
		Min	Min		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	5,5	7,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L	4	5,5	N
<b>Autorimesse</b>	<b>NORMALE</b>	<b>800</b>	<b>910</b>	L	3,6	4,8	N
<b>Box</b>	<b>NORMALE</b>	<b>730</b>	<b>970</b>	L	3,2	4,6	N

**INDAGINE DI MERCATO**

Fonti locali per immobili a destinazione residenziale Zona Rione Libertà – Via Napoli e traverse servite	Min.	Max.
Tecnocasa (rif. novembre 2012) box doppio	€ 700	€ 000
Tecnocasa (rif. marzo 2011) box mq.48 c/da Cellarulo –BN.	€ 555	€ 555
SUBITO.IT (rif.17 marzo 2014) box di mq.16 Via Tiengo - BN	€ 1.125	€ 1.125

**CRITERIO DI STIMA E DI VALUTAZIONE**

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo **sintetico-comparativo** mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già in precedenza descritte, viene stabilito il seguente valore di mercato:

**PARAMETRO DI STIMA DI RIFERIMENTO**

**€ 600 / MQ**

LOTTO n.3	VALORE DI MERCATO				h
Locale deposito, ubicato in Via G.M. Galanti nel Comune di Benevento (BN).					
descrizione del lotto	Sup. Lorda	Nuovo Calcolo Sup. ponderata	Valore €/mq	Valore di Stima	Quota ½ piena proprietà
Locale deposito	Mq 47	Mq. 47	600,00	€ 28.200,00	14.100,00
<b>Lotto 3:</b>	<i>Totale Valore di Stima per quota</i>				<b>€ 14.100,00</b>

fine

## Sintesi del C.T.U.

TANTO PREMESSO

Dopo aver descritto singolarmente tutti i beni in oggetto di procedura e dopo aver fornito le risposte puntuali ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, il nominato esperto procede alla presentazione dei beni individuati, riportando in sintesi, i dati rappresentativi per ogni bene ovvero superficie netta, il titolo, la composizione del bene nonché le eventuali note come incongruenze, difformità catastali, abusi e il relativo valore di stima.

LOTTO n. 1						
Immobile residenziale di tipo popolare, ubicato al I° piano in Via G.M. Galanti n. 15 nel Comune di Benevento (BN) – NCEU fg.94 p.lla 503 sub 6						
Note: nessuna						
descrizione del lotto n.1	proprietà		Sup. ponderata		Valore €/mq	Valore di Stima
Immobile residenziale	1/1		Mq. 110,5	x	1.400,00	€ 154.700,00
Lotto 1: <i>Totale Valore di Stima</i>						<b>€ 154.700,00</b>

LOTTO n. 2						
Locale garage, ubicato in Via G.M. Galanti n. 13 nel Comune di Benevento (BN) - NCEU fg.94 p.lla 503 sub 10						
Note: nessuna						
descrizione del lotto n.2	proprietà	Superf.			Valore €/mq	Valore di Stima
Locale garage	1/2	Mq 35	x		€ 700,00	€ 24.500,00
Lotto 2: <i>Totale Valore di Stima per quota di proprietà</i>						<b>€ 12.250,00</b>

LOTTO n. 3						
Locale deposito, ubicato in Via G.M. nel Comune di Benevento (BN) - NCEU fg.94 p.lla 559 sub 5						
Note: nessuna						
descrizione del lotto n.3	proprietà	Superf.			Valore €/mq	Valore di Stima
Locale garage	1/2	Mq 47	x		€ 600,00	€ 28.200,00
Lotto 3: <i>Totale Valore di Stima per quota di proprietà</i>						<b>€ 14.100,00</b>

Il totale del valore di stima degli immobili in oggetto di perizia ammonta a € 207.400,00

Ciò è quanto si rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

Benevento li 10 aprile 2014

Il nominato esperto  
Arch. Luca De Masi

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

## ESECUZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

arch. Luca De Masi

### VERBALE DI SOPRALLUOGO DELL' ESPERTO

Il giorno 18 febbraio 2014 alle ore 15:15 nel Comune di Benevento (BN) il sottoscritto arch. Luca De Masi, nominato dal G.E. dott. Michele CUOCO, quale "Stimatore Esperto" nel **Processo Esecutivo n.316/12** procede ad una prima indagine peritale sui luoghi in oggetto di pignoramento.

Eventuali note e firma dei presenti:

Il sig. Massimo Ciccone chiede che il sopralluogo odierno venga spostato ovvero rinviato al giorno 3 Marzo 2014. Il CTU acconsente al richiesto spostamento del giorno di sopralluogo secondo quanto richiesto dal sig. Ciccone. Pertanto le operazioni peritali inizieranno il giorno 3 marzo ore 15:15 sui luoghi in oggetto di procedura.

Il sig. Massimo Ciccone



Il CTU



VERBALI DI SOPRALLUOGO n. 2.

In data 3 marzo 2014 il sottoscritto arch.  
Luca De Masi ha effettuato alle ore 15:15, il  
secondo sopralluogo sui beni in oggetto di procedure  
alle presenze del sig. Massimo Ciccone.

Dopo aver svolto le indagini peritali ob nite, il  
sottoscritto CTU ha concluso le stesse alle ore 16:15  
dello stesso giorno.

Il sig. M. Ciccone



Il CTU



## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BENEVENTO ( Codice: A783)</b> <b>Provincia di BENEVENTO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 94 Particella: 503 Sub.: 6</b>

### INTESTATO

1	CICCONI Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973		CCCM5M73M02A783T*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	--	-------------------	-----------------------------

### Unità immobiliare dal 03/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	94	503	6	Cens. Zona	Zona	A/4	5	7 vani	Euro 578,43	Variazione del 03/08/2004 n. 8872.1/2004 in atti dal 03/08/2004 (protocollo n. BN0174387) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. 15 piano: 1;											

### Situazione degli intestati dal 03/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CICCONI Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973	del 03/08/2004 n. 8872.1/2004 in atti dal 03/08/2004 (protocollo n. BN0174387) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	57	151	14	Cens. Zona	Zona	A/4	5	7 vani	Euro 578,43 L. 1.120.000	VARIAZIONE del 02/10/1998 n. 689.5/1998 in atti dal 07/01/1999 ISCRIZIONE DEFINITIVA RENDITA CATASTALE VOR/98
Indirizzo: VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA n. 15 piano: 1;											
Notifica: -											
Annotazioni: classamento-d.m.701/94											
			Partita	1013194	Mod.58	195					

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2014

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		57	151	14	2		A/4	5	7 vani	L. 1.120.000	VARIAZIONE del 09/04/1998 n. A00689 .1/1998 in atti dal 09/04/1998 BENE COMUNE NON CENSIBILE
Indirizzo : VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA n. 15 piano: I.											
Notifica											
Annotazioni : classamento proposto (D.M. 701/94) Partita 195 Mod.58 195											

#### Situazione degli intestati dal 15/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCONE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973	CCCM5M73M02A783T*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/08/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1998 Voltura n. 3336 .1/1998 in atti dal 07/11/1998 Repertorio n. : 26046 Rogante: LAZEOLLA FRANCESCO Sede: BENEVENTO Registrazione: COMPRAVENDITA			

#### Situazione degli intestati dal 09/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCONE Giovanni nato a BENEVENTO il 24/06/1929	CCCGNN29H24A783V*	fino al 15/07/1998
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 09/04/1998 n. A00689 .1/1998 in atti dal 09/04/1998 Registrazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE			

#### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 57 particella 151 subalterno 1
- foglio 57 particella 151 subalterno 2
- foglio 57 particella 151 subalterno 3
- foglio 57 particella 151 subalterno 4
- foglio 57 particella 151 subalterno 5
- foglio 57 particella 151 subalterno 6
- foglio 57 particella 151 subalterno 7

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6551

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DE MASI LUCA**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BENEVENTO ( Codice: A783)</b>
	<b>Provincia di BENEVENTO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 94 Particella: 503 Sub.: 10</b>

**INTERESTATI**

1	CICCONE Luigi nato a BENEVENTO il 03/02/1953	CCCLGU53B03A783J*	(1) Proprietà per 500/1000
2	CICCONE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973	CCCM73M02A783T*	(1) Proprietà per 500/1000

**Unità immobiliare dal 03/08/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	94	503	10	2		C/6	3	35 m <sup>2</sup>	Euro 103,03	Variazione del 03/08/2004 n. 8876.1/2004 in atti dal 03/08/2004 (protocollo n. BNO174412) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. 13 piano: T.											

**Situazione degli intestati dal 03/08/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CICCONONE Luigi nato a BENEVENTO il 03/02/1953	CICCONONE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973	del 03/08/2004 n. 8876.1/2004 in atti dal 03/08/2004 (protocollo n. BNO174412) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	del 03/08/2004 n. 8876.1/2004 in atti dal 03/08/2004 (protocollo n. BNO174412) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO		
1					CCCLGU53B03A783J*	(1) Proprietà per 500/1000
2					CCCM73M02A783T*	(1) Proprietà per 500/1000

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/11/2001**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	57	151	19	2		C/6	3	35 m <sup>2</sup>	Euro 103,03 L. 199,500	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 n. 3960.1/2001 in atti dal 13/11/2001 (protocollo n. 277443) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA n. 13 piano: T.											
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2014

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	57	151	19	2		C/6	3	35 m <sup>2</sup>	L. 199.500	VARIAZIONE del 10/05/2001 n. 1531 .1/2001 in atti dal 10/05/2001 (protocollo n. 133799) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -CIRCOLO RICREATIVO -GARAGE PRIVATO
<b>Indirizzo</b>											
VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA n. 13 piano: T;											
<b>Annotazioni</b>											
classamento proposto (D.M. 701/94)											

#### Situazione degli intestati dal 10/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CICCONONE Luigi nato a BENEVENTO il 03/02/1953		CCCLGU53B03A7831*		(1) Proprietà per 500/1000 fino al 03/08/2004	
2	CICCONONE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973		CCCM5M73M02A7831*		(1) Proprietà per 500/1000 fino al 03/08/2004	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
VARIAZIONE del 10/05/2001 n. 1531 .1/2001 in atti dal 10/05/2001 (protocollo n. 133799) Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -CIRCOLO RICREATIVO -GARAGE PRIVATO						

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/02/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	57	151	18	2		C/1	5	35 m <sup>2</sup>	L. 1417.500	VARIAZIONE del 18/02/2000 n. 111 .1/2000 in atti dal 18/02/2000 (protocollo n. 15060) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -LABORATORIO -CIRCOLO RICREATIVO
<b>Indirizzo</b>											
TRAVERSA DI VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA n. 13 piano: T;											
<b>Annotazioni</b>											
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

#### Situazione degli intestati dal 18/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CICCONONE Luigi nato a BENEVENTO il 03/02/1953		CCCLGU53B03A7831*		(1) Proprietà per 500/1000 fino al 10/05/2001	
2	CICCONONE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973		CCCM5M73M02A7831*		(1) Proprietà per 500/1000 fino al 10/05/2001	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>						
VARIAZIONE del 18/02/2000 n. 111 .1/2000 in atti dal 18/02/2000 (protocollo n. 15060) Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -LABORATORIO -CIRCOLO RICREATIVO						

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2014

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 57	Particella 151	Sub 10	Zona Cens. Zona 2	Micro Zona	Categoria C/3	Classe U		Consistenza 35 m <sup>2</sup>	Rendita L. 371.000
1											ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/1998 n. 4242 2/1998 in atti dal 07/01/1999
Indirizzo VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA n. 13 piano: T;											
Notifica 17/1/999											
Annotazioni rett.classamento proposto dalla parte Partita 1013537 Mod.58 195											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 57	Particella 151	Sub 10	Zona Cens. Zona 2	Micro Zona	Categoria C/3	Classe U		Consistenza 35 m <sup>2</sup>	Rendita L. 371.000
1											VARIAZIONE del 02/10/1998 n. 689 .1/1998 in atti dal 07/01/1999 ISCRIZIONE DEFINITIVA A RENDITA CATATALE VOR/98
Indirizzo VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA n. 13 piano: T;											
Notifica -											
Annotazioni rett.classamento proposto dalla parte Partita 1013195 Mod.58 195											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 57	Particella 151	Sub 10	Zona Cens. Zona 2	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 2		Consistenza 35 m <sup>2</sup>	Rendita L. 171.500
1											VARIAZIONE del 09/04/1998 n. A00689 .1/1998 in atti dal 09/04/1998 BENE COMUNE NON CENSIBILE
Indirizzo VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA n. 13 piano: T;											
Notifica -											
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94) Partita 195 Mod.58 195											

**Situazione degli intestati dal 15/09/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCONNE Luigi nato a BENEVENTO il 03/02/1953	CCCLGU53B03A783I*	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 18/02/2000
2	CICCONNE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973	CCCM5M73M02A783T*	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 18/02/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/1998 Voltura n. 4242. 2/1998 in atti dal 07/01/1999 Repertorio n. : 27048 Rogante: NOT. LAZEOLOLA F. Sede: BENEVENTO			
Registrazione: UR Sede: BENEVENTO n. : 3789 del 05/10/1998 DONAZIONE			

**Situazione degli intestati dal 15/07/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCONNE Giovanni nato a BENEVENTO il 24/06/1929	CCCGNN29H24A783V*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/09/1998
2	CICCONNE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973	CCCM5M73M02A783T*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/09/1998
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1998 Voltura n. 3336. 2/1998 in atti dal 07/11/1998 Repertorio n. : 26046 Rogante: LAZEOLOLA FRANCESCO Sede: BENEVENTO			
Registrazione: COMPRAVENDITA			

**Situazione degli intestati dal 09/04/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCONNE Giovanni nato a BENEVENTO il 24/06/1929	CCCGNN29H24A783V*	fino al 15/07/1998
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
VARIAZIONE del 09/04/1998 n. A00689. I/1998 in atti dal 09/04/1998 Registrazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE			

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 57 particella 151 subalterno 1
- foglio 57 particella 151 subalterno 2
- foglio 57 particella 151 subalterno 3
- foglio 57 particella 151 subalterno 4
- foglio 57 particella 151 subalterno 5
- foglio 57 particella 151 subalterno 6
- foglio 57 particella 151 subalterno 7

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6552

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DE MASILUCA**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BENEVENTO ( Codice: A783)</b>
	<b>Provincia di BENEVENTO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 94 Particella: 559 Sub.: 5</b>

**INTESTATI**

1	CICCONNE Luigi nato a BENEVENTO il 03/02/1953	CCCLGU53B03A7831*	(1) Proprietà per 1/2
2	CICCONNE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973	CCCM5M73M02A783T*	(1) Proprietà per 1/2

**Unità immobiliare dal 15/10/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita		
1	Urbana	94	559	5	2		C/2	3	47 m <sup>2</sup>	Euro 128,65	Variazione del 15/10/2004 n. 17039.3/2004 in atti dal 15/10/2004 (protocollo n. BN0207900) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE		
Indirizzo										VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI piano: T.			
Notifica										Partita	10363	Mod.58	-

**Situazione degli intestati dal 15/10/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
1	CICCONNE Luigi nato a BENEVENTO il 03/02/1953	CCCLGU53B03A7831*	DIRITTI E ONERI REALI	
2	CICCONNE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973	CCCM5M73M02A783T*	(1) Proprietà per 1/2	
DATI DERIVANTI DA del 15/10/2004 n. 17039.3/2004 in atti dal 15/10/2004 (protocollo n. BN0207900) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE				

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita		
1	Urbana	57	148	5	2		C/2	3	47 m <sup>2</sup>	Euro 128,65	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO		
Indirizzo										VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA piano: T.			
Notifica										Partita	10363	Mod.58	-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2014

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita		
1	Urbana	57	148	5	Cens. Zona		C/2	3	47 m <sup>2</sup>	L. 526	Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo										. VIA GALANTE GIUSEPPE MARIA piano: T.			
Notifica										Partita	10363	Mod.58	-

#### Situazione degli intestati dal 09/09/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CICCONNE Luigi nato a BENEVENTO il 03/02/1953		CCCLGU53B03A783J*		(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/10/2004	
2	CICCONNE Massimo nato a BENEVENTO il 02/08/1973		CCCM5M73M02A783T*		(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/10/2004	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/1999 Trascrizione n. 7488. 1/1999 in atti dal 20/09/1999 Repertorio n. : 34170 Rogante: IAZEOLOLA FRANCESCO Sede: BENEVENTO Registrazione: COMPRAVENDITA						

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	DE GIROLAMO Maria nata a SAN NICOLA MANFREDI il 14/1/1938				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/09/1999	
DATI DERIVANTI DA						
Impianto meccanografico del 30/06/1987						

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6553

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DE MASILUCA**

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 623

Via Giuseppe Mario Galanti 54/A

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Benevento

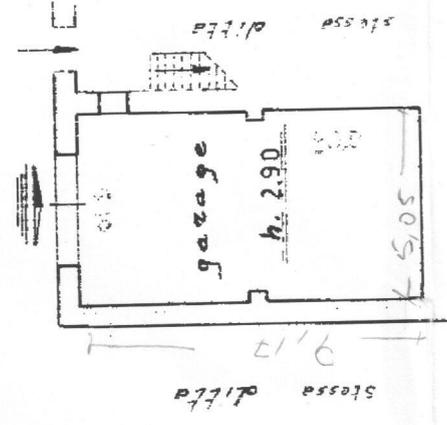
Ditta DE GIROLAMO Angelo, Lidio, Mario e Anna PROPRI. Per 250/1000 ciascuno

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento



PIANO TERRA

via. — G. M. Galanti —



stessa ditta



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



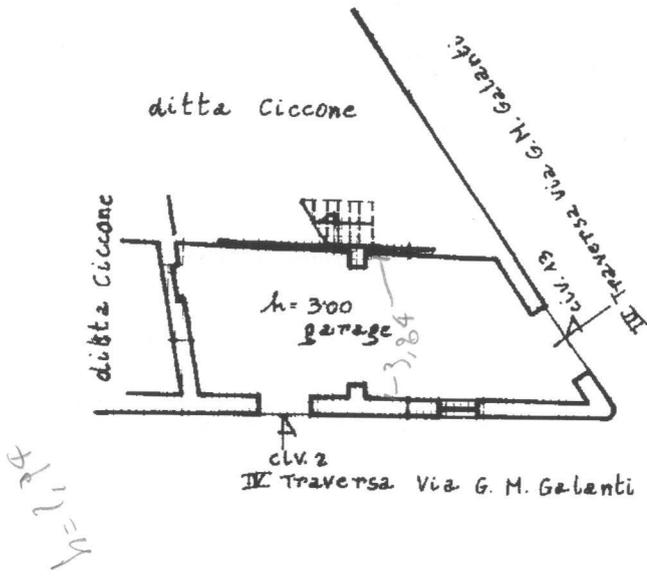
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

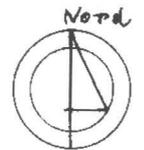
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BENEVENTO** via **III Traversa di Via G.M. Galanti** civ. **13**

**PIANO TERRA**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di BENEVENTO(A783) - < Foglio: 94 Particella: 503 - Subalterno 10 >  
VIA III TRAVERSA DI VIA G.M. GALANTI n. 13 piano: T.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
CIRCELLI Gustavo

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

135799

Data presentazione: 10/05/2001 - Data: 07/02/2014 - n. BN0016146 - Richiedente DE MASI LUCA  
Tot. schede: 154 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

data 31/3/2001 Firma Circelli Gustavo



# CITTA' DI BENEVENTO

Sportello Unico per l'Edilizia  
Via del Pomerio - Piazzale Iannelli

Prot. n. 15365/14

**Oggetto: Verbale del 18/03/2014 in riscontro alla nota del 25/02/2014 prot. 15365 per richieste copie C. E. n. 3644 intestata al sig. Giovanni e Luigi Ciccone.**

*In riscontro alla nota di cui in oggetto, dell'arch. Luca De Masi, nato a Benevento l' 01/09/1973, nella qualità di CTU, nel Processo di Esecutivo n. 316/12 si consegnano i seguenti:*

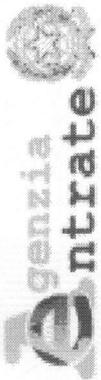
- copia prot. n. 21944 del 29.03.1995 ad oggetto: definizione di condono edilizio L. 47/85;
- copia della Concessione Edilizia n. 3644 del 18/04/1996;
- copia della perizia giurata relativa alla sopraelevazione di una mansarda

Benevento, 21/03/2014

VISTO:  
IL DIRIGENTE  
Ing. Salvatore Zotti



PER RICEVUTA



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/02/2014  
Ora: 12.06.24  
Pagina: 1

## Ricevuta di pagamento di euro 1,00 Quietanza n. 4496 del 07/02/2014

Richiedente: DE MASI LUCA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTANTI euro 1,00

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 6551 del 07/02/2014

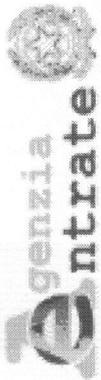
Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RB01A/Consultazione da base informativa	<b>BN0016138</b>	vis.stor.fab Com:A783 Fog:94 Part:503 Sub:6	1,00	1/umita" immobiliari	Normale	886T	1,00

TOTALI:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere  
CLBCMN



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/02/2014  
Ora: 12.06.24  
Pagina: 1

## Ricevuta di pagamento di euro 1,00 Quietanza n. 4498 del 07/02/2014

Richiedente: DE MASI LUCA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTANTI euro 1,00

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 6553 del 07/02/2014

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RB01A/Consultazione da base informativa	BN0016140	vis.stor.fab Com:A783 Fog:94 Part:559 Sub:5	1,00	1/units "immobiliari"	Normale	886T	1,00

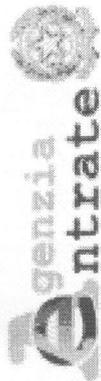
TOTALI: 1,00

1,00

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 1,00

Il Cassiere  
CLBCMN



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/02/2014  
Ora: 12.06.24  
Pagina: 1

## Ricevuta di pagamento di euro 1,00 Quietanza n. 4497 del 07/02/2014

Richiedente: DE MASILUCA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 1,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTANTI euro 1,00

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 6552 del 07/02/2014

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RB01A/Consultazione da base informativa	BN0016139	vis. stor.fab Com:A783 Fog:94 Part:503 Sub:10	1,00	l/unita" immobiliari	Normale	886T	1,00

TOTALI: 1,00

1,00

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 1,00

Il Cassiere  
CLBCMN

