

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UN ASSET  
IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI  
SANNT'ARPINO (CE) IN VIA LUIGI PIRANDELLO N 5 PIANO TERRA**



**GENNAIO 2026**

## Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO .....</b>	<b>4</b>
<b>LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>CRITERI DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....</b>	<b>7</b>
<b>DESCRIZIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>CONSISTENZA .....</b>	<b>11</b>
<b>SITUAZIONE IPOTECHE .....</b>	<b>11</b>
<b>DATI CENSUARI.....</b>	<b>13</b>
<b>Catasto Terreni .....</b>	<b>13</b>
<b>Catasto Fabbricati .....</b>	<b>13</b>
<b>SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>14</b>
<b>SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA .....</b>	<b>15</b>
<b>SITUAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>17</b>
<b>MERCATO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>18</b>
<b>VALUTAZIONE.....</b>	<b>20</b>
<b>NOTA FINALE .....</b>	<b>22</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>23</b>
<b>Allegato A – Dichiarazioni Finali .....</b>	<b>24</b>
<b>Allegato B – Inquadramento Geografico.....</b>	<b>25</b>
<b>Allegato D– Inquadramento Urbanistico .....</b>	<b>37</b>
<i>Norme Tecniche di attuazione .....</i>	<i>38</i>
<b>Allegato E– Inquadramento Catastale .....</b>	<b>39</b>
<i>Estratto di mappa.....</i>	<i>39</i>
<i>Visure Catastali.....</i>	<i>40</i>
<i>Planimetrie Catastali .....</i>	<i>44</i>
<i>Diffformità Catastali.....</i>	<i>45</i>
<b>Allegato F– Ispezioni Ipotecarie.....</b>	<b>46</b>
<b>Allegato G– Documentazione urbanistica .....</b>	<b>48</b>
<i>Permesso di Costruire in Sanatoria P. di C. n. 37 del 06.10.2004 .....</i>	<i>48</i>
<i>Agibilità prot. n. 78 del 2010 .....</i>	<i>50</i>
<i>Permesso di Costruire P. di C. n. 11 del 27.01.2012.....</i>	<i>51</i>
<i>Diffformità Urbanistiche .....</i>	<i>57</i>
<b>Allegato H - Analisi di Mercato .....</b>	<b>58</b>
<i>Calcolo superfici.....</i>	<i>58</i>



*Quotazioni OMI* ..... 59  
*Ricerca Asking Price* ..... 60  
**Allegato I - Atto di Provenienza per notaio Alfonso Cangiano del 25.08.2022 rep. n. 3.647** .....66

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UN ASSET IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANNT'ARPINO (CE) IN VIA LUIGI PIRANDELLO N 5 PIANO TERRA**

## **PREMESSA**

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'asset immobiliare in oggetto al fine di determinarne il valore ottenibile in caso di sua cessione sul libero mercato nello stato e nelle consistenze desunte dalla documentazione fornita integrata con quella reperita e con le notizie ed i riscontri ottenuti in sede di sopralluogo.

## **DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato immobiliare di zona e di settore) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la stessa;
- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

## **LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE**

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

- a) Stante l'indisponibilità di autorizzazioni fornite dalla Proprietà per il tramite della Committente, l'attività di sopralluogo presso gli immobili è avvenuta con visita interna supportata dalla planimetria catastale.
- b) L'attività di accesso agli atti presso gli Enti Pubblici è limitata ai seguenti aspetti ipotecari, catastali e urbanistici liberamente visionabili:

- Iscrizione ipotecarie (riferite alle originarie ipoteche fornite dalla Committente);
  - Visure Planimetriche, Visure catastali ed astratti di mappa catastali;
  - Informazioni e documenti relativi agli strumenti urbanistici vigenti.
  - Documentazione urbanistica fornita dal cliente;
- c) Si è assunta per veritiera la titolarità dei beni immobili come da documenti forniti dalla Committente e da visure catastali svolte presso l’Agenzia del Territorio.
- d) Stanti le tempistiche di commessa e le assunzioni/documenti forniti dalla Committente, l’ispezione ipotecaria è stata eseguita sul solo soggetto contro/debitore presente nell’iscrizione fornita dalla Committente, al fine di:
- rilevare ed esaminare gli Annotamenti/Comunicazioni di liberazione a margine dell’iscrizione segnalata dalla Committente;
  - rilevare ed esaminare eventuali trascrizioni di decreto di trasferimento relativi ai beni colpiti dall’iscrizione segnalata dal cliente.

L’ispezione ipotecaria decorre dalla data di iscrizione dell’ipoteca o dalla data di aggiornamento della relazione notarile (se presente). Sono state esaminate solo le formalità sopra citate, pertanto tutte le restanti formalità successive all’iscrizione (vendite, conferimenti, nuovi gravami) non sono state esaminate.

Inoltre l’ispezione non è stata eseguita sugli eventuali aventi causa rilevati dalla visura catastale, pertanto non sono stati individuati gli attuali proprietari degli immobili nel caso il soggetto contro/debitore presente nell’iscrizione segnalata dal cliente avesse venduto parte degli immobili.

- e) L’analisi dell’ambito catastale si intende limitata alla sola verifica della corrispondenza dei dati di classamento rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo sulla scorta delle planimetrie catastali reperite dalla banca dati dell’AE e del sopralluogo eseguito.
- f) L’analisi dell’ambito edilizio si intende subordinato alla disponibilità di eventuale documentazione concessoria fornita dalla Committente e del sopralluogo eseguito.
- g) L’analisi dell’ambito ambientale si intende di fase I, limitatamente a quanto visibile ed accertabile nel corso del sopralluogo.
- h) Le analisi di conformità comprendono l’individuazione di procedure di adeguamento per il ripristino alle condizioni di norma e relativi costi.
- i) Nessuna ricerca né verifica è stata effettuata riguardo alla struttura e ad analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
- j) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare locale di zona e di settore sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l’adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

- k) Le consistenze immobiliari relative al cespite esaminato sono state desunte o dal materiale di base consegnatoci dalla committente o planimetrando le cartografie catastali procurateci e/o reperite dal sottoscritto, presupponendole come complete, veritiere e di perdurante validità.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione ed in particolare, nella valutazione in esame, abbiamo utilizzato il metodo comparativo o del mercato basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

I valori unitari di possibile vendita scelti alla base della valorizzazione delle consistenze commerciali sono stati adeguati, in base alle risultanze dell'analisi di mercato, rapportandoli all'oggetto dell'analisi.

Le superfici sono state, quindi, rilevate per piano e per destinazione d'uso prevalente e successivamente si è proceduto a rendere omogenee tra loro le consistenze attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

Al fine di accertare il valore, L'esperto ha effettuato un sopralluogo sia interno che esterno all'immobile per rilevare, oltre a quanto desumibile dalla documentazione ricevuta o procurata (consistenza, destinazioni d'uso, etc...), la situazione immobiliare alla data attuale (per qualità, condizioni, caratteristiche, ecc...).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Tali dati sono stati riferiti alle destinazioni funzionali del cespite per desumere la valorizzazione dell'asset.

Ciò nonostante l'asset è stato stimato, fermo restando solo quanto riportato al punto e) delle precedenti limitazioni, sulla base del suo attuale stato e delle sue odierne caratteristiche intrinseche.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati prima opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche della proprietà in oggetto e poi utilizzati in funzione della desiderabilità e dell'appetibilità della stessa sul mercato immobiliare.

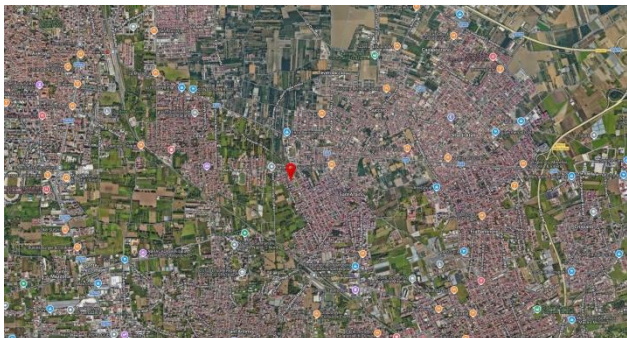
È prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione ed in conseguenza a ciò non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc...

In Italia non è neppure infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari mentre le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità.

Similmente sono sovente riscontrabili pagamenti del prezzo pattuito per transazioni immobiliari differiti nel tempo con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione mentre la nostra valutazione ipotizza il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione.

## **INQUADRAMENTO GEOGRAFICO**

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Luigi Pirandello n. 5, in ambito urbano semicentrale, in posizione posta a Ovest del centro cittadino, all'interno di un contesto completamente urbanizzato.



L'intorno risulta caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale, con presenza di fabbricati condominiali e/o plurifamiliari generalmente contenuti entro 3-4 livelli fuori terra. Nelle immediate vicinanze si rileva una buona dotazione di servizi di quartiere (attività commerciali al dettaglio, uffici e servizi pubblici, istituti scolastici, ufficio postale, ecc.), nonché la presenza di fermate del trasporto pubblico raggiungibili nel raggio di poche centinaia di metri, elementi che contribuiscono positivamente alla fruibilità e all'accessibilità dell'area.

L'oggetto della presente stima consiste in una porzione immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terra di un edificio plurifamiliare di corte, con ingresso e accesso attraverso la corte condominiale. Il fabbricato risulta sviluppato in parte su due livelli fuori terra nella porzione frontale prospiciente via Pirandello e in parte su tre livelli fuori terra nella porzione interna, oltre sottotetto tecnico; è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria, solai in laterocemento e copertura coerente con la tipologia costruttiva tradizionale del contesto.



Il contesto urbanistico in cui ricade l'immobile è riconducibile ad un ambito urbano consolidato e sostanzialmente saturo, formatosi per edificazione remota e di media epoca, con prevalenza di fabbricati a destinazione residenziale di tipo condominiale e/o plurifamiliare, generalmente sviluppati entro 3-4 livelli fuori terra. Lungo le principali strade del quartiere e nelle aree limitrofe si riscontra altresì la presenza di esercizi di vicinato e servizi alla persona (piccola distribuzione commerciale, pubblici esercizi e attività terziarie), tipicamente collocati ai piani terra degli edifici.



## DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da unità ad uso abitativo posta al piano terra di un edificio plurifamiliare di corte, ubicato nel Comune di Sant'Arpino (CE), alla via Luigi Pirandello n. 5, con accesso attraverso la corte condominiale.



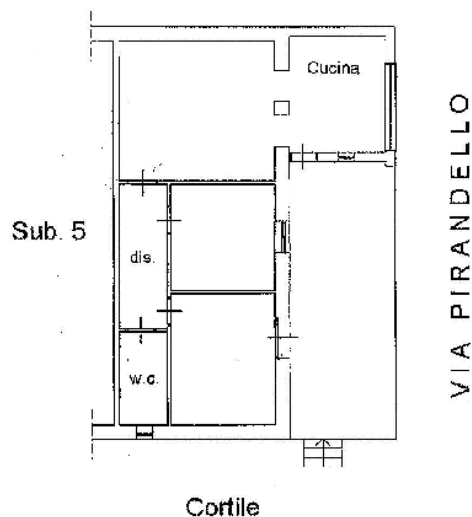
L'accesso all'alloggio avviene direttamente dal cortile comune; l'unità presenta una distribuzione interna funzionale e razionale, articolata in ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina/pranzo, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, oltre a terrazzo porticato posto sul fronte.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento, realizzati sottotraccia; in sede di sopralluogo non è stato possibile accertarne il regolare funzionamento. Alla data delle verifiche l'unità risulta libera e, nel complesso, si presenta in sufficiente stato manutentivo, con eventuale necessità di interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria per l'allineamento del bene a standard pienamente coerenti con l'ordinaria commerciabilità nel segmento residenziale di riferimento.

In termini costruttivi, il fabbricato di cui l'unità è parte risulta realizzato con struttura portante in muratura ordinaria, solai in laterocemento e copertura coerente con la tipologia edilizia del contesto, sviluppandosi su

### PIANO TERRA

H = 3,00 m





più livelli fuori terra secondo l'articolazione planivolumetrica già descritta (corpo frontale su due livelli e corpo interno su tre livelli, oltre sottotetto tecnico). Esternamente risulta rifinito con intonaco civile tinteggiato, presentandosi in normale stato manutentivo.

L'ingresso alla corte condominiale avviene a mezzo di ampio cancello carrabile meccanizzato e di un cancelletto pedonale.

## CONSISTENZA

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione direttamente procurataci (visure catastali).

I valori metrici di superficie risultanti possono essere così tabulati:

N.	Identificativo catastale	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. Ponderazion sup. secondarie	Sup. Commerciale mq
1	04-5605-12	Abitazione	85,00	100%	85,00
2	04-5605-12	Balcone\terrazzo	24,00	30%	7,20
<b>TOTALE</b>			<b>109,00</b>		<b>92,20</b>

## SITUAZIONE IPOTECHE

### **Ipotecche**

Alla data odierna, il perimetro immobiliare in oggetto (rif. Situazione Catastale) risulta gravato dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

Relativamente alla particella Fg. 04 P.IIa 5605 sub 12

- TRASCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 20261 Registro Generale 26477  
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 86549/1 del 30/03/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 20262 Registro Generale 26478  
Pubblico ufficiale DI FINIZIO ANTONIETTA Repertorio 5647/3197 del 07/06/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 17278 Registro Generale 22070  
Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 50905/23491 del 05/05/2017  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- ISCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 2859 Registro Generale 22076  
Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 50906/23492 del 05/05/2017  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione n. 4080 del 24/10/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/10/2022.  
Cancellazione totale eseguita in data 11/11/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **TRASCRIZIONE del 26/08/2022 - Registro Particolare 33255 Registro Generale 43291**  
Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Repertorio 3647/2681 del 25/08/2022  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- **ISCRIZIONE del 26/08/2022 - Registro Particolare 6180 Registro Generale 43292**  
Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Repertorio 3648/2682 del 25/08/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- **TRASCRIZIONE del 11/06/2025 - Registro Particolare 22631 Registro Generale 29366**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8/2025 del 23/01/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA  
Nota disponibile in formato elettronico

### Criticità

Nessuna criticità riscontrata.

### Giudizio

Alla data di analisi, sulla base dei documenti forniti, l'unità immobiliare risulta gravata dai soprastanti gravami.

## DATI CENSUARI

### Catasto Terreni

La proprietà in esame giace su terreno censito al Catasto Terreni del Comune censuario di **Sant'Arpino (CE)** come di seguito rappresentato:

Fog.	Part.	Qualità	Superficie m <sup>2</sup>	R.D. €	R.A. €	Note	Intestato
-	-	-	-			-	-

### **Criticità**

Nessuna criticità riscontrata.

### **Giudizio**

L'edificio risulta correttamente inserito in mappa.

### Catasto Fabbricati

L'asset in oggetto risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune Censuario di **Sant'Arpino (CE)** come di seguito rappresentato:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €	Note	Intestato
04	5605	12	A/3	4	5,0 vani	361,52	Piano T	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████

### **Criticità**

Nessuna: L'intestazione catastale risulta corretta

### **Giudizio**

Relativamente al presente ambito, si esprime un giudizio di sostanziale conformità circa il classamento degli immobili.





## Giudizio

Relativamente al presente ambito, si esprime un giudizio di conformità delle destinazioni d'uso presenti.

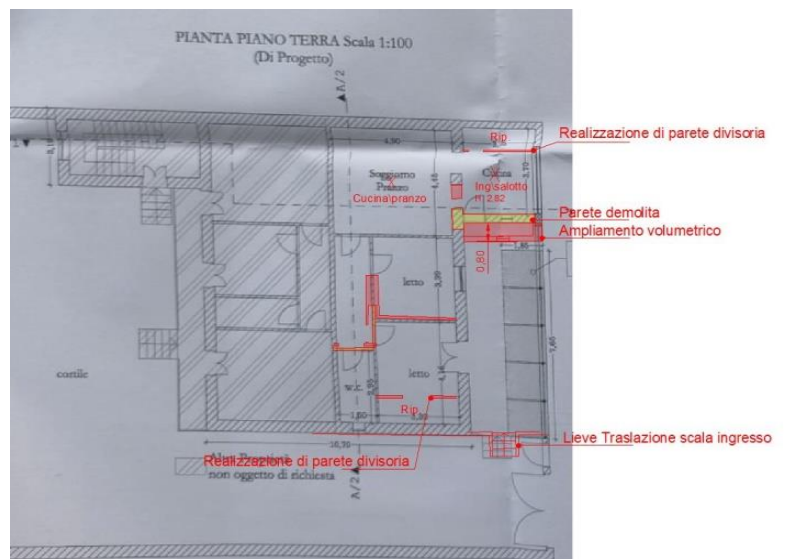
## Condizione Concessoria

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 37 del 06.10.2004 (costruzione fabbricato);
- Agibilità Prot. 78/2010 UT del 11.02.2010;
- Permesso di Costruire n. 11 del 27.01.2012 (realizzazione tettoia di copertura terrazzo);

## Criticità

In sede di sopralluogo sono state rilevate criticità tali da definire **l'immobile non conforme dal punto di vista Urbanistico** e consistenti in:

- Ampliamento di Volumetrico in corrispondenza dell'ingresso per una superficie di mt. 08,0 x 3,35 c.ca
- Diversa distribuzione interna;
- Lievi variazioni (in diminuzione) delle altezze interne, riportate pari a cm 300 sui grafici progettuali e rilevate c.ca cm 286;;



## Giudizio

Per quanto alla diversa distribuzione interna si valutano i costi per pratica edilizia Postuma (CILA\SCIA), stimati in complessivi € 2.500,00 compresi di sanzioni, diritti ed oblazioni ; Per

quanto all'ampliamento volumetrico, si calcolano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, stimati in complessivi € 6.000,00.

In definitiva i costi per le regolarizzazioni e ripristini urbanistici ammontano a complessivi € 8.500,00

## **SITUAZIONE AMBIENTALE**

### **Sopralluogo**

Il sopralluogo ha riguardato sia l'interno che l'esterno dell'immobile.

### **Criticità**

Non rilevabili

### **Giudizio**

A prima vista non si riscontrano particolari criticità. Data l'assenza di allaccio alle utenze non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti presente e ne sono state fornite le certificazioni di conformità.

## MERCATO DI RIFERIMENTO

In data 16/10/2025 è stato svolto il sopralluogo e nei giorni successivi si è dato corso alle indagini di mercato. Ai fini della determinazione del valore della proprietà oggetto della presente, l'indagine svolta sul mercato immobiliare zonale è stata finalizzata ad identificare un segmento attivo di offerta di spazi ad utilizzo terziaria che, per pregio localizzativo, stato d'uso e livello tipologico, risultassero confrontabili con l'oggetto della presente analisi. La valutazione è stata impostata assumendo l'attuale destinazione catastale dei beni, nello specifico quella delle porzioni terziarie.

Nell'ambito del comune si sono rilevati i seguenti immobili attualmente offerti in vendita sul mercato:

**TABELLA 3**

TIPOLOGIA	n	FORTE	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq
VENDITA	1	Tecno imm	Sant'Arpino (CE)	via Vincenzo Gemito 21	Residenziale	Normale	100	205.000	2.050
	2	Di Santo Building	Sant'Arpino (CE)	via Edmondo De Amicis 21	Residenziale	Normale	100	150.000	1.500
	3	Gabetti	Sant'Arpino (CE)	via Cesare Augusto, 32	Residenziale	Normale	105	165.000	1.571
	4	Tecnocasa	Sant'Arpino (CE)	via togliatti 12	Residenziale	Normale	85	145.000	1.706
									<b>1.640,00</b> media

Le analisi di mercato hanno evidenziato quindi per ABITAZIONE parametri compresi tra i 1.500,00 €/mq e i 2.050,00 €/mq variabili in funzione dei differenti tagli dimensionali, stati conservativi e delle specifiche localizzazioni, evidenziando che per la specifica tipologia il grosso del mercato è diretto ed interessa il Centro Direzionale, nel mentre le porzioni poste all'esterno dello stesso, presentano un interesse marginale rispetto a tale area.

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, i valori dei beni ubicati nel medesimo contesto in cui si trovano i beni oggetto di valutazione sono i seguenti:

- Abitazioni di tipo Economico (normale) da un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di €/mq 900,0.
- Abitazioni di tipo Civili (normale) da un minimo di 1.250,00 €/mq ed un massimo di €/mq 1.450,0.



TIPOLOGIA	n	FONTE	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/mq	size	location	età/stato cons/finiture	sconto	valore medio scontato	
														1.595,86	LINK COMPARABILI
VENDITA	1	Tecno imm	Sant'Arpino (CE)	via Vincenzo Gemito 21	Residenziale	Normale	100	205.000	2.050	0%	0%	-5%	-10%	1.845,00	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/127072083/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/127072083/?entryPoint=map</a>
	2	Di Santo Building	Sant'Arpino (CE)	via Edmondo De Amicis 21	Residenziale	Normale	100	150.000	1.500	0%	0%	0%	-5%	1.425,00	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/122222278/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/122222278/?entryPoint=map</a>
	3	Gabetti	Sant'Arpino (CE)	via Cesare Augusto, 32	Residenziale	Normale	105	165.000	1.571	0%	0%	0%	-5%	1.492,86	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/122706150/?entryPoint=related">https://www.immobiliare.it/annunci/122706150/?entryPoint=related</a>
	4	Tecnocase	Sant'Arpino (CE)	via tagliati 12	Residenziale	Normale	85	145.000	1.706	0%	0%	0%	-5%	1.620,59	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/125604715/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/125604715/?entryPoint=map</a>
									<b>1.640,00</b>	media			<b>1.600,00</b>	valore adottato	

										valore medio scontato		
size	location	età/stato cons/finiture	sconto							1.595,86	LINK COMPARABILI	
0%	0%	-5%	-5%	-10%	1.845,00							<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/127072083/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/127072083/?entryPoint=map</a>
0%	0%	0%	-5%	-5%	1.425,00							<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/122222278/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/122222278/?entryPoint=map</a>
0%	0%	0%	-5%	-5%	1.492,86							<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/122706150/?entryPoint=related">https://www.immobiliare.it/annunci/122706150/?entryPoint=related</a>
0%	0%	0%	-5%	-5%	1.620,59						<b>1.600,00</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/125604715/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/125604715/?entryPoint=map</a>
										valore adottato		

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti dalle indagini di cui sopra per mezzo di coefficienti che hanno tenuto conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame nonché dell'eventuale incidenza della prima richiesta, **si è pervenuti all'individuazione di un parametro medio unitario di circa 1.600,00 €/mq.**

## VALUTAZIONE

La valutazione è stata impostata assumendo quale destinazione principale dell'unità quella residenziale, in coerenza con la prevalente utilizzazione potenziale del bene. Come anticipato, la superficie assunta a riferimento è quella risultante dalla planimetria catastale, opportunamente verificata e confermata mediante rilievo metrico diretto eseguito in sede di sopralluogo.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto, in via prudenziale, delle lievi difformità e delle condizioni manutentive riscontrate, con particolare riferimento:

- alla presenza, in uno dei bagni, di una piccola finestra/lucernaio non conforme allo stato legittimo, per la quale si sono considerati i necessari costi di ripristino dei luoghi (chiusura/rimodulazione dell'apertura secondo titolo e norme vigenti) nonché quelli correlati alla realizzazione di un idoneo impianto di aerazione meccanica a servizio del locale;
- al fatto che il vano antistante la cucina (veranda/disimpegno verandato) risulta assentito, sotto il profilo edilizio e catastale, come superficie accessoria e non abitativa: tale consistenza è stata pertanto parametrata in sede estimativa con i coefficienti propri delle superfici accessorie, e non equiparata alla superficie principale residenziale, incidendo in senso riduttivo sul valore complessivo.

Il bene è stato stimato a corpo, applicando i valori unitari ritenuti congrui alle diverse tipologie di superficie (principale e accessoria) secondo il calcolo analitico riportato nella tabella di stima allegata, nella quale si dà conto dei coefficienti adottati e degli aggiustamenti effettuati per tener conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, sia delle modeste opere di adeguamento sopra richiamate.

Alla luce di tali considerazioni e degli aggiustamenti operati, il valore complessivo di mercato della proprietà, a valle di un minimo arrotondamento, viene determinato in:

*Tabella di calcolo del valore di mercato*

Piano	Identificativo catastale	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. comm. mq	Parametro €/mq	Valore totale	Valore arrotondato €	Decurtazioni
0	04-5605-12	Abitazione	85,00	100%	85,00	1.600	136.000,00	136.000,00	Aggiornamento catastale\diff Urbanistiche
0	04-5605-12	Balcone\terrazzo	24,00	30%	7,20	1.600	11.520,00	11.500,00	diff. Catastali
<b>TOTALE</b>			<b>109,00</b>		<b>92,20</b>		<b>147.520,00</b>	<b>147.500,00</b>	diff. Urbanistiche
<b>ARROTONDATO A</b>								<b>148.000,00</b>	<b>10.500,00</b> totale decurtazioni
								<b>€ 137.500,00</b>	<b>Valore Netto</b>

Il valore complessivo della proprietà, a valle di un minimo arrotondamento, è così determinato:

**VALORE TOTALE € 137.500,00**

## CONCLUSIONI

In base alle considerazioni innanzi svolte e ferma restando l'assenza, allo stato delle conoscenze, di ulteriori vincoli, restrizioni o oneri straordinari non emersi in sede di indagine, nonché fatte salve tutte le osservazioni – generali e specifiche – già dettagliatamente esposte in relazione alle caratteristiche fisiche, funzionali e manutentive del bene, si ritiene che il valore di mercato della proprietà, nello stato attuale di fatto e di conservazione, possa essere così determinato:

- valore di mercato della proprietà **Euro 137.500,00 (Euro Centotrentasettemilacinquecento/00)**

## **NOTA FINALE**

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e, come tale, può essere utilizzata per scopi aziendali (anche per verifiche di bilancio, cessioni singole e/o a pacchetto, etc...).

Peraltro, né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

Benevento 30 Gennaio 2026



**IVG NAPOLI**

Dott. Gianfranco Lombardi



**L'ESPERTO STIMATORE**

Ing. Carmine G. iadevaia



## **ALLEGATI**

## Allegato A – Dichiarazioni Finali

### 1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

### 2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 16 Ottobre 2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 30/01/2026.

### 3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

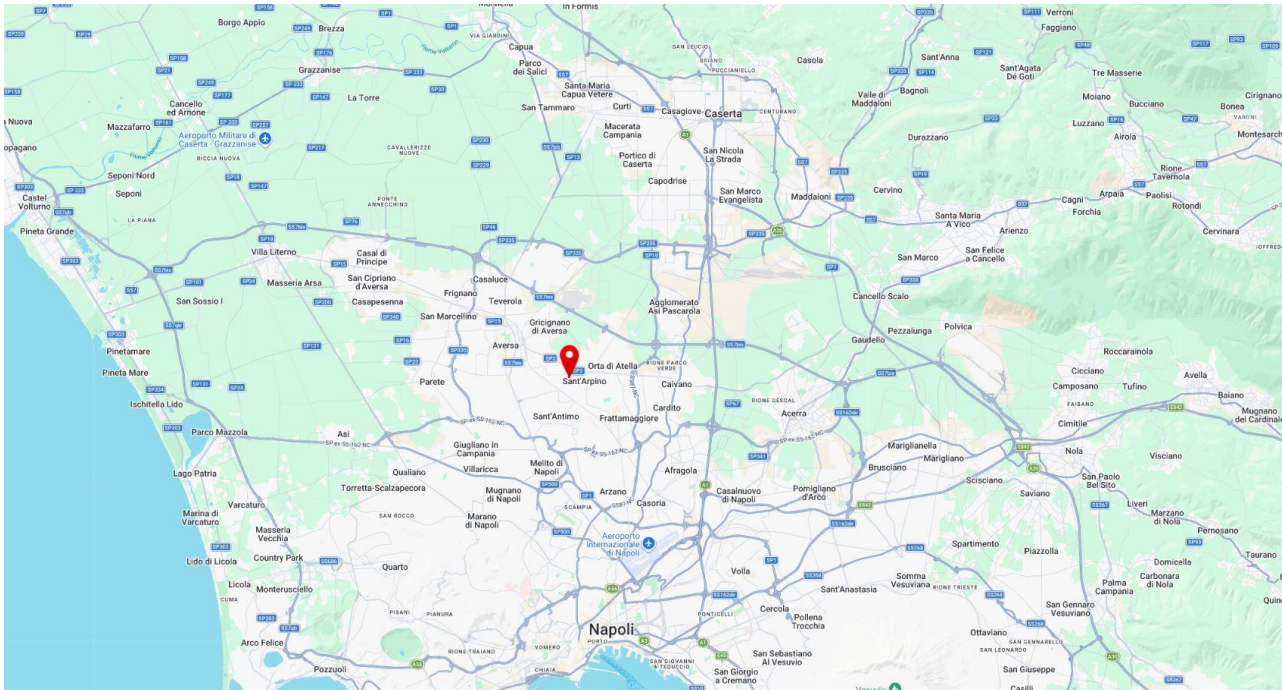
Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica **REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16** e certificazione **UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)**

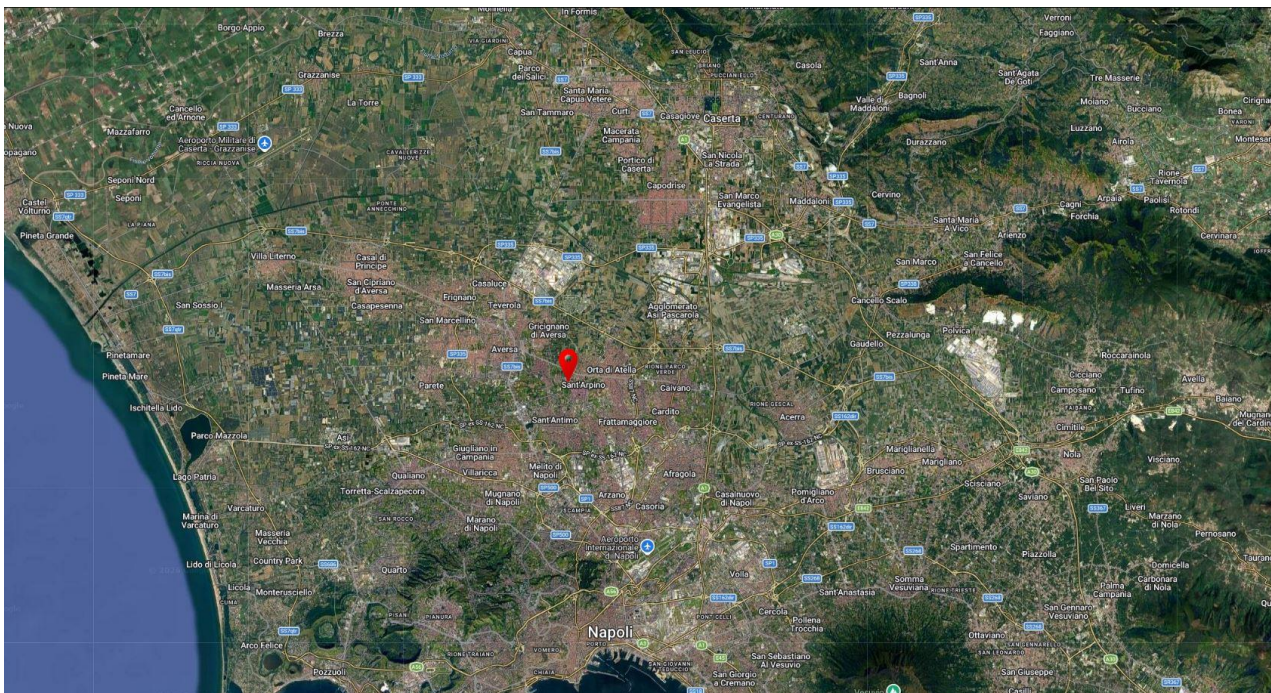
Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

## Allegato B – Inquadramento Geografico

### Macrolocalizzazione



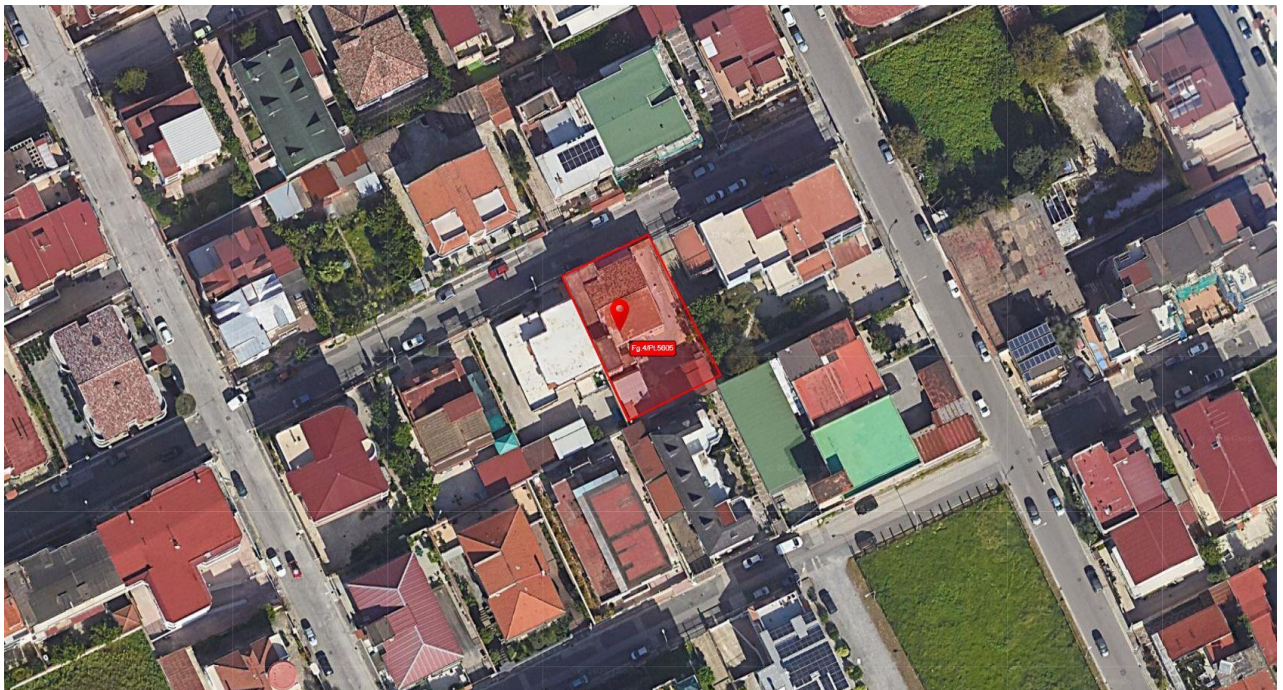
### Microlocalizzazione



### Foto Aerea



*Coordinate Geografiche 40.45954, 14.24943*



## Allegato C – Documentazione Fotografica





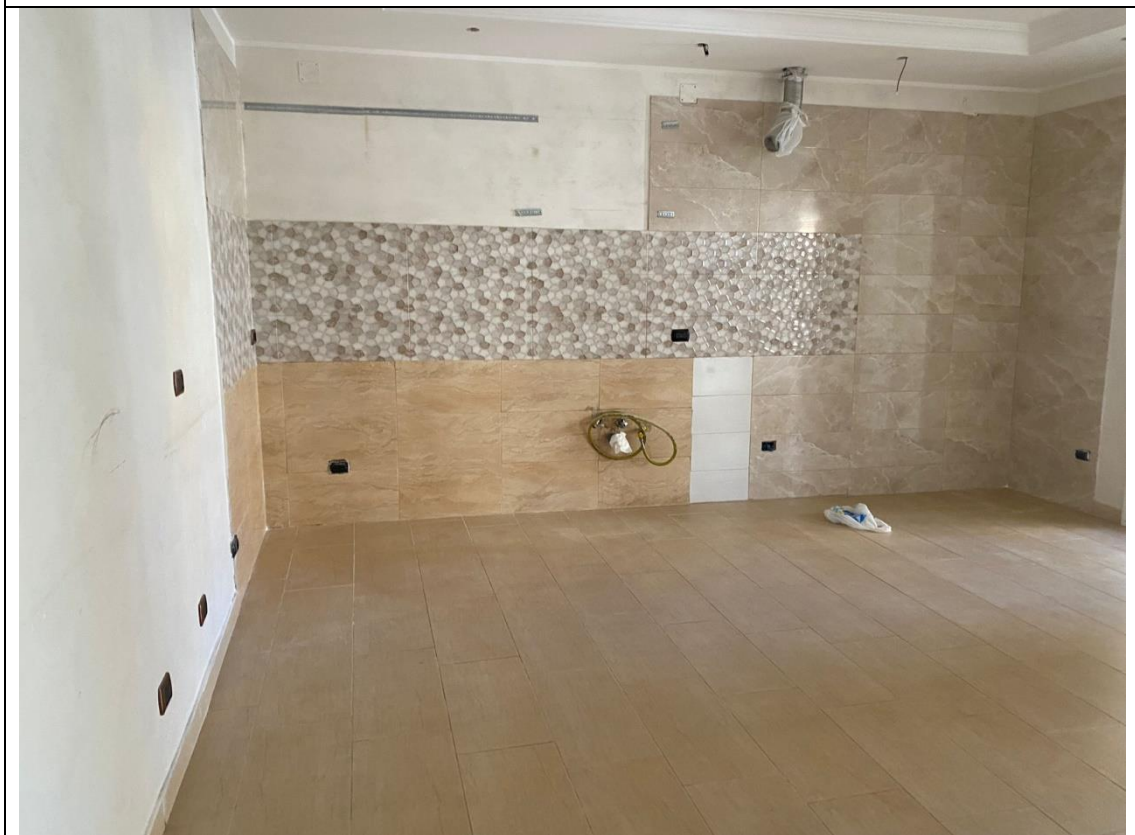










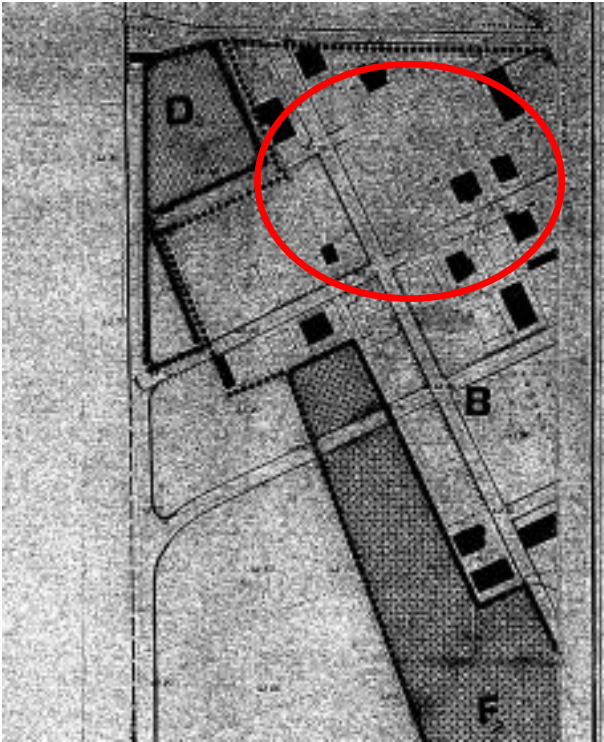






## Allegato D– Inquadramento Urbanistico

### Strumento Urbanistico



ZONA		LEGENDA
A <sub>1</sub>	del piano di recupero dei fabbricati	
A <sub>2</sub>	dalle aree " " "	
A <sub>3</sub>	del restauro architettonico	
A <sub>4</sub>	del parco archeologico	
B	completamento	
C <sub>1</sub>	edilizia residenziale pubblica esistente	
C <sub>2</sub>	" " " di progetto	
C <sub>3</sub>	" " privata	
D <sub>1</sub>	industriale esistente	
D <sub>2</sub>	" " di progetto	
E <sub>1</sub>	agricola	
E <sub>2</sub>	" con vincolo cimiteriale	
F <sub>1</sub>	aree per attrezzature esistenti	
F <sub>2</sub>	" " di progetto	
F <sub>3</sub>	attrezzature territoriali esistenti	
F <sub>4</sub>	" " di progetto	
limite zona omogenea		
limite zona F <sub>2</sub>		
limite zona F <sub>3</sub>		
limite zona F <sub>4</sub>		
percorsi pedonali		

## Norme Tecniche di attuazione

### **NORMA XIII - ZONA T.O. "B"**

La zona T.O. "B", in armonia con quanto previsto dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968, comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A": si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

La zona T.O. "B" è destinata al completamento urbanistico delle aree in essa contenute, con uso residenziale ed in particolare:

- a) alla ristrutturazione della maglia urbanistica e del patrimonio edilizio esistente;
- b) al restauro del patrimonio edilizio da conservare, anche in considerazione delle prescrizioni igieniche e delle normative antisismiche contenute nelle leggi dello Stato, della Regione e nel R.E.;
- c) al recupero delle aree edificatorie e delle possibilità di completamento edificatorio, quando le attività, per ciò previste nel prosieguo delle presenti norme, non contrastino con quanto è definito in precedenza alle lettere a) e b).

In tale zona, prima dell'entrata in vigore dei PPE, le attività previste al precedente comma, lettere b) e c), si svolgono anche sulla base di programmi - quadro di cui alla precedente Norma IV, redatti isolato per isolato.

7

L'edificazione, in completamento ovvero in recupero, è consentita secondo le prescrizioni che seguono:

- a) Fabbricazione in linea, su tre piani, dei quali uno di area di sedime pari alla metà della copertura. E' consentita la fabbricazione in aderenza.
- b) La destinazione è a residenza. E' consentita la destinazione a botteghe, negozi e locali pubblici o aperti al pubblico per il 10% delle superfici utili, quando ciò già concesso dal programma - quadro.
- c) L'intervento edilizio è concesso per ogni area di superficie superiore o pari a 300 mq. Per le aree inferiori a tale superficie non è concessa la fabbricazione ma è consentito, ove non intervenga l'applicazione dell'art. 23 della legge 1150/42, l'accorpamento di volume tra le aree contigue.
- d) I Programmi - Quadro forniscono le norme di comportamento ai fini della riqualificazione del corpo urbano, del miglioramento della pubblica viabilità, del completamento dei fabbricati e della sostituzione edilizia.

Il valore delle aree che, in base ai programmi - quadro, sono cedute dai titolari delle Concessioni edilizie al Comune, è computato ai fini e con i criteri della legge 10/77, artt. 5 e 6, per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione.

I programmi - quadro e gli interventi edilizi sono consentiti secondo la tabella che segue, fatte salve le precedenti prescrizioni:





## Visure Catastali



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/03/2026 Ora: 17:40:41 pag: 2 **Spaguse**

Visura n.: T377022 Pag: 2

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Indirizzo	VIA LUIGI PIRANDELLO n.5 Piano T		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati		

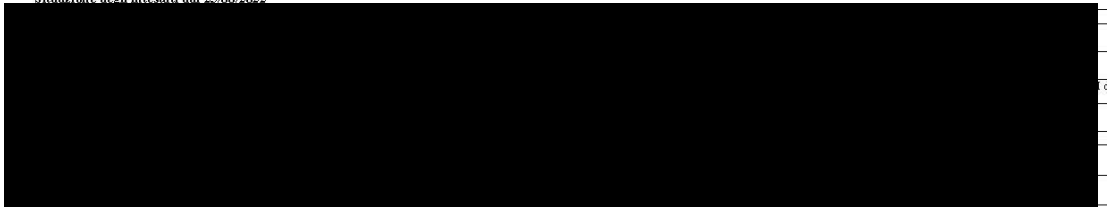
**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune I306 - Foglio 4 - Particella 5605

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	5605	12			A/3	4	5 vani		Euro 361,52	AMPLIAMENTO del 10/05/2012 Pratica n. CE0193847 in atti dal 10/05/2012 AMPLIAMENTO (n. 13614.1/2012)
Indirizzo	VIA LUIGI PIRANDELLO n.5 Piano T											
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 301/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/08/2022



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/03/2026 Ora: 17:40:41 pag: 2 **Spaguse**

Visura n.: T377022 Pag: 2

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Indirizzo	VIA LUIGI PIRANDELLO n.5 Piano T		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati		

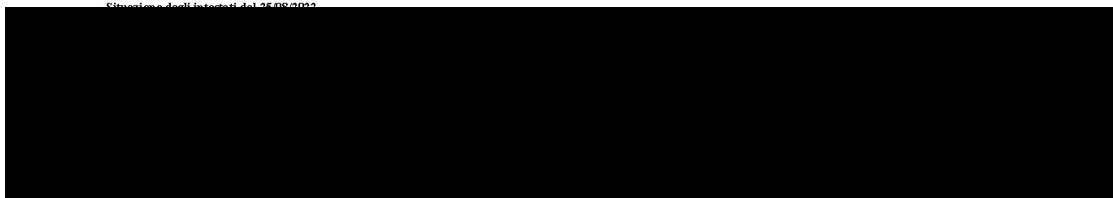
**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune I306 - Foglio 4 - Particella 5605

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	5605	12			A/3	4	5 vani		Euro 361,52	AMPLIAMENTO del 10/05/2012 Pratica n. CE0193847 in atti dal 10/05/2012 AMPLIAMENTO (n. 13614.1/2012)
Indirizzo	VIA LUIGI PIRANDELLO n.5 Piano T											
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 301/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/08/2022





Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

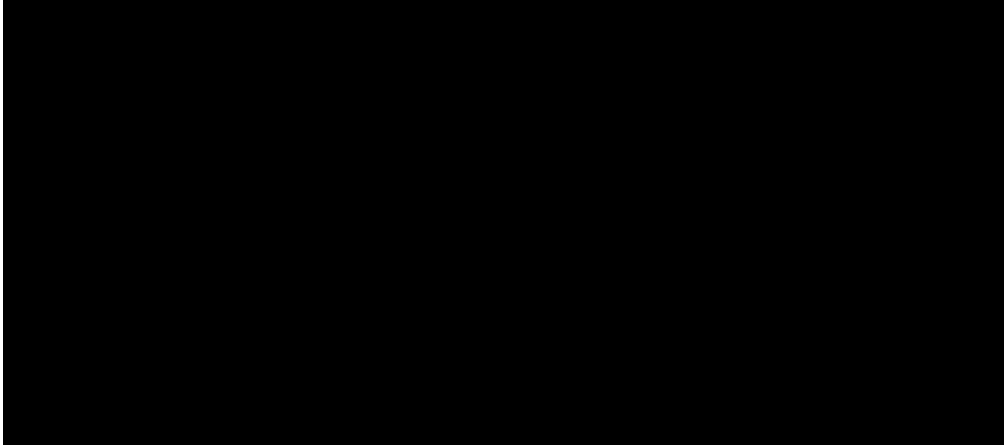
**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Data: 02/03/2026 Ora: 17:40:41 pag: 3 **Segue**

Visura n.: T377022 Pag: 3

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 05/05/2017 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 50905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17278 12017 Reparto FI di NAPOLI 2 in atti dal 17/05/2017

Situazione degli intestati dal 07/06/2012

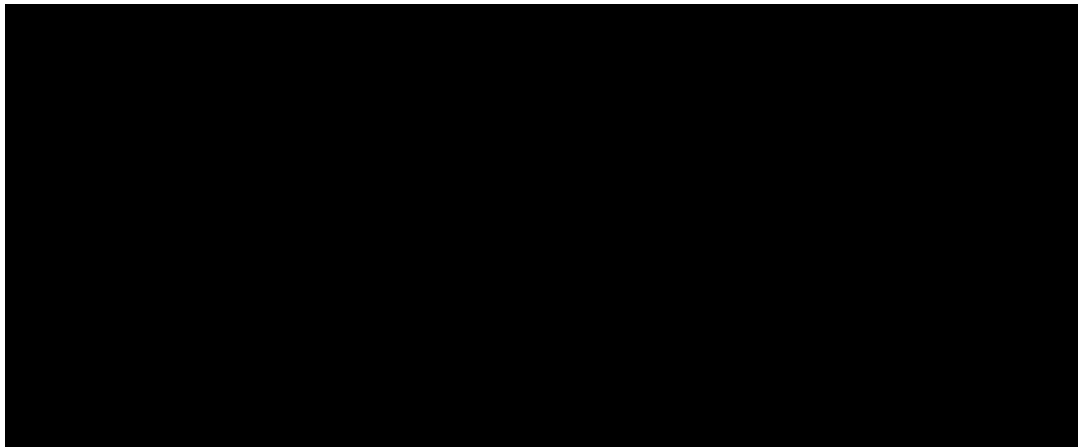


Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Data: 02/03/2026 Ora: 17:40:41 **Segue**

Visura n.: T377022 Pag: 4



### Visura storica per immobile

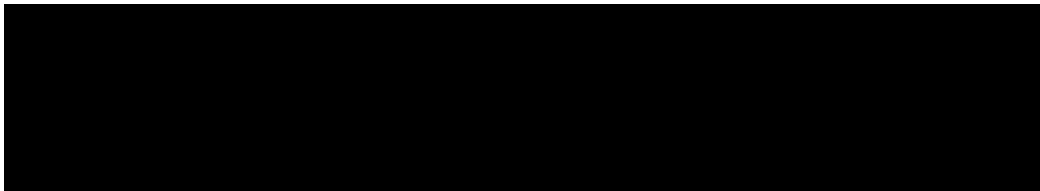
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603	4			A/2	3	4 vani		Euro 309,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2004 Pratica n. CB0040332 in atti dal 27/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32921/2004)
<b>Indirizzo</b> VIA LUIGI PIRANDELLO n. 5 Piano T												
<b>Notifica</b>												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita validati												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603	4			A/2	3	4 vani		Euro 309,87	DIVISIONE del 26/02/2004 Pratica n. CB0038245 in atti dal 26/02/2004 DIVISIONE (n. 3140.1/2004)
<b>Indirizzo</b> VIA PIRANDELLO n. 5 Piano T												
<b>Notifica</b>												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita, proposti (d.m. 701/04)												



### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 08/11/2004 Pubblico ufficiale GRAZIANO LUIGI Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 21344 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 86968.1/2004 Reperto FI di NAPOLI 2 in atti dal 29/11/2004
--------------------------	--

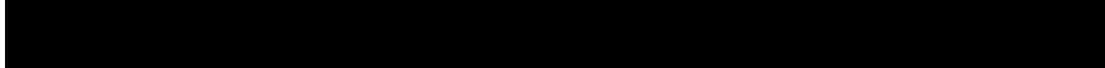
**Situazione degli intestati dal 26/02/2004****Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

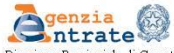
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603	1			A/2	3	6,5 vani		Euro 503,55 L. 975,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b> TRAVERSADI VIA CENSORINO Scala 1 Piano T												
<b>Notifica</b>												
<b>Annotazioni</b>												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/1987**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603	1			A/2	3	6,5 vani		Euro 0,73 L. 1.404	VARIAZIONE del 01/08/1987 in atti dal 16/03/1999 AMPL. SOPRAAELEV. CLS. (n. 6283/B/1987)
<b>Indirizzo</b> TRAVERSADI VIA CENSORINO Scala 1 Piano T												
<b>Notifica</b>												
<b>Annotazioni</b>												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 01/08/1987**



Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/03/2026 Ora: 17:40:41 Fine  
Visura n.: T377022 Pag: 7

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

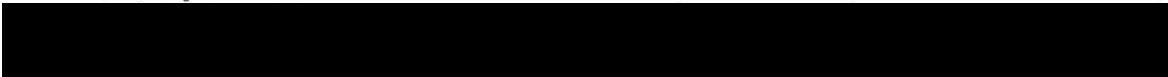
**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE de101/08/1987 in atti dal 16/03/1999 AMPL. SOPRAELEV. CLS. (n. 6285/B/1987)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/06/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		4	1603				A/2	2	6,5 vani		L. 1.170	COSTITUZIONE de123/06/1981 in atti dal 16/11/1993 (n. 1798.1/1981)
<b>Indirizzo</b> VIA CENSORINO Piano T												
<b>Notifica</b>												
					<b>Partita</b>	1001127		<b>Mod.58</b>				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/06/1981



Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



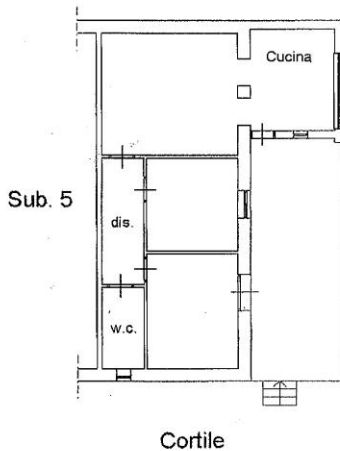
**Planimetrie Catastali**

Data: 07/07/2022 - n. T179391 - Richiedente: CNGLNS65P07A512L

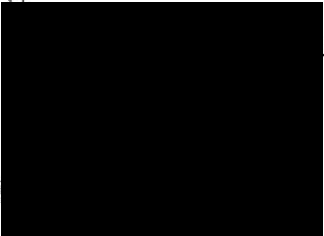
*ok 2/11 "A" 01000 0001*

<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta</b></p>	<p>Dichiarazione protocollo n. CE0103847 del 10/05/2012</p>	
	<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'arpino Via Luigi Pirandello civ. 5</p>	
<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: _____ Foglio: 4 Particella: 5605 Subalterno: 12</p>		<p>Compilata da: Capasso Antonio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Caserta N. 809</p>
<p>Scheda n. 1</p>	<p>Scala 1: 200</p>	

**PIANO TERRA**  
H = 3,00 m



*[Handwritten signature]*

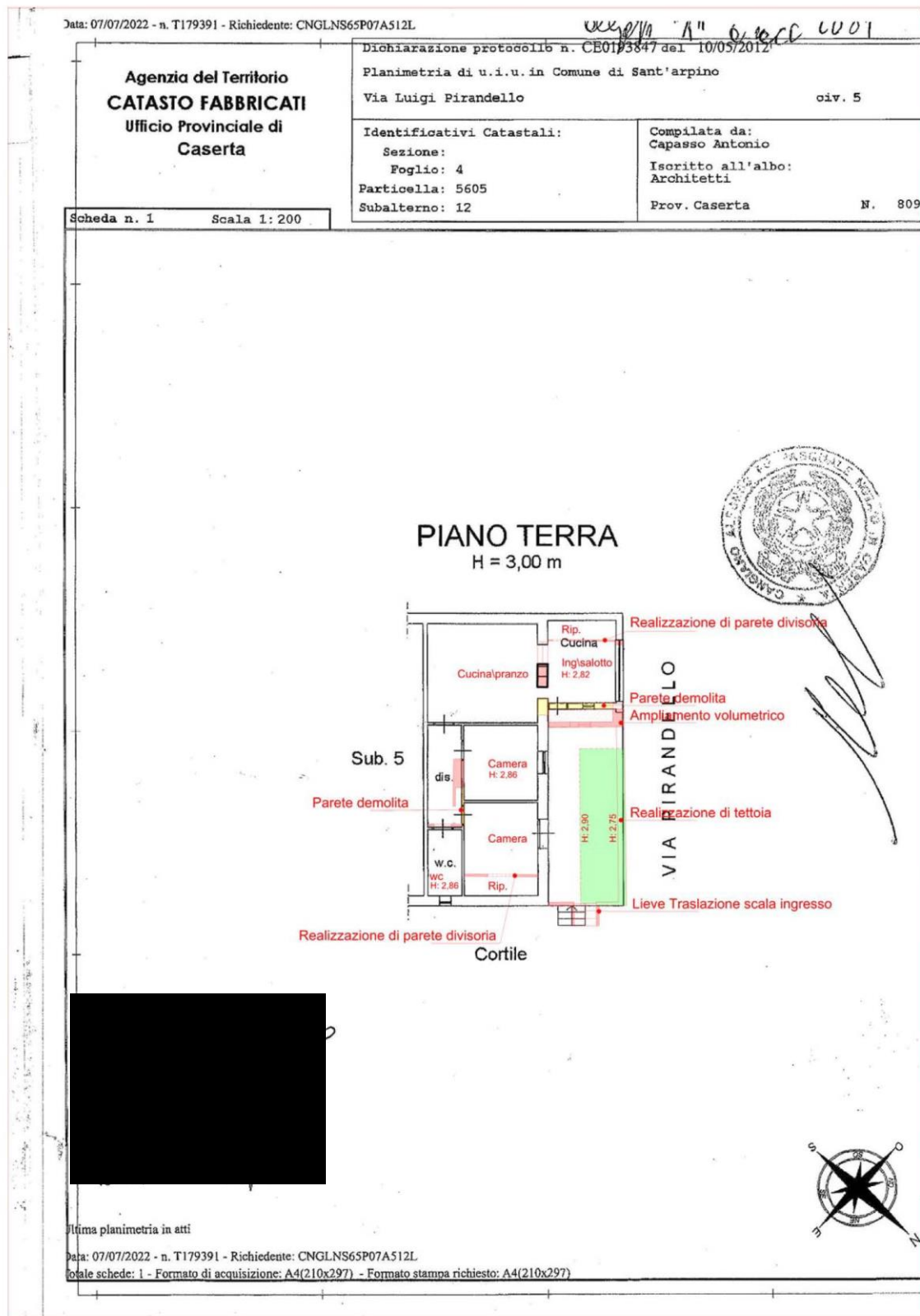


Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2022 - n. T179391 - Richiedente: CNGLNS65P07A512L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## Difformità Catastali





## Allegato F– Ispezioni Ipotecarie



### Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 03/03/2026 Ora 08:24:11  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente DVICMN

Ispezione n. T25312 del 03/03/2026

#### Dati della richiesta

Immobile : Comune di SANT'ARPINO (CE)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 4 - Particella 5605 - Subalterno 12  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 02/03/2026

#### Elenco immobili

Comune di SANT'ARPINO (CE) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 05605 Subalterno 0012

#### Elenco sintetico delle formalita

1.	
2.	
3.	
4.	

a  
bis D.



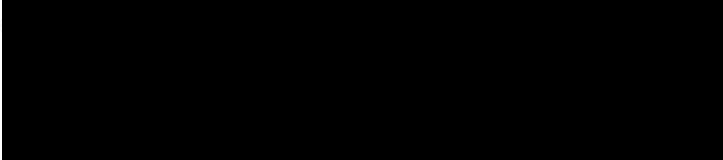
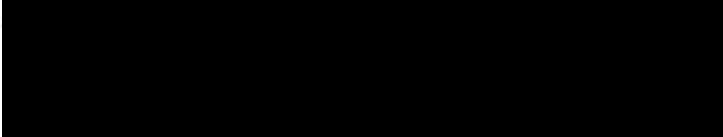
## Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 03/03/2026 Ora 08:24:11  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente DVICMN

Ispezione n. T25312 del 03/03/2026


5.  rale 43291  
022
6.  43292  
022  
O FONDIARIO
7. TRASCRIZIONE del 11/06/2025 - Registro Particolare 22631 Registro Generale 29366  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8/2025 del 23/01/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA  
Nota disponibile in formato elettronico





## Allegato G– Documentazione urbanistica

### Permesso di Costruire in Sanatoria P. di C. n. 37 del 06.10.2004

  
*ordo populusque atellanus*

**COMUNE DI SANT'ARPINO**

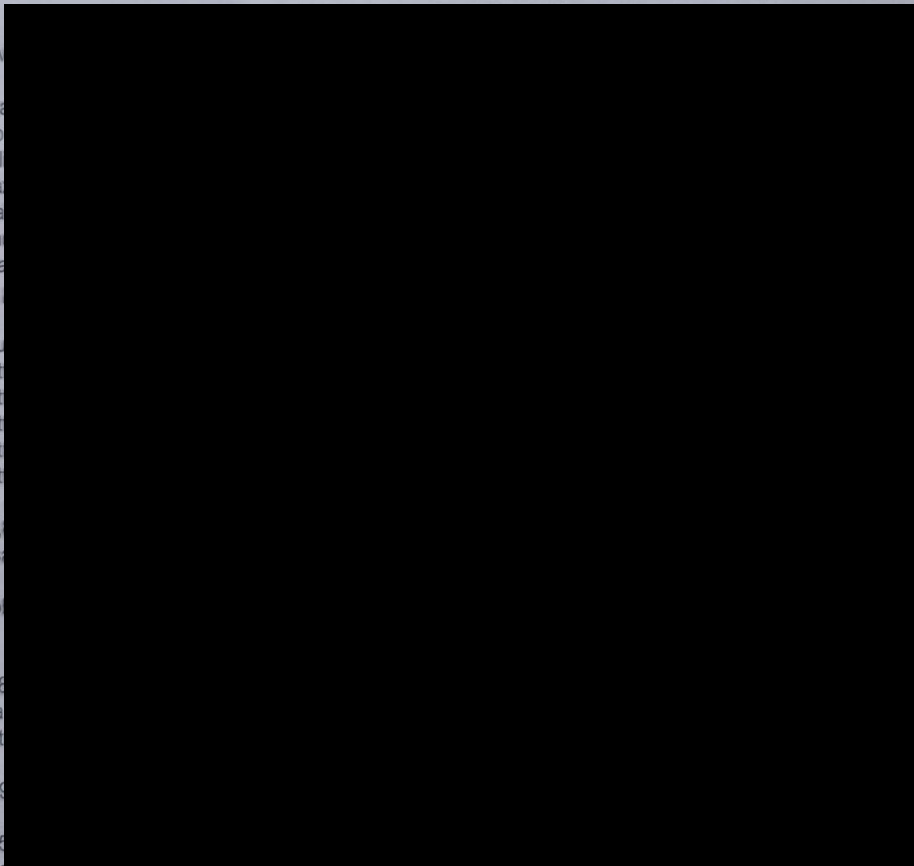
Provincia di Caserta  
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

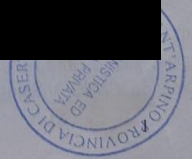
**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**  
(per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n°47)

Pratica Edilizia Rif. U.T 851 anno 1987	CONCESSIONE N° <u>37</u> DEL <u>06.10.2004</u>
--	---

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Servizio Urbanistica  
Vista  
nato  
qual  
obla  
para  
pian  
abita  
non  
segu  
effet  
effet  
effet  
effet  
effet  
rata  
105,  
vers  
d'ob  
4148  
data  
effet  
1348  
n°18  
del codice penale,







**RILASCIA**

Al sig. **Di Mauro Salvatore**, sopra generalizzato;

**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**  
(ai sensi della Legge n.47 del 28.02.1985)

per gli abusi edilizi realizzati in questo Comune alla via parallela Censorino attualmente via Pirandello, in catasto urbano foglio 4 particella n.1603, subalterno 4 e 5 piano terra, subalterno 6 e 7 piano primo, lavori consistenti in: *"la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da quattro appartamenti di cui due al piano terra e due al piano primo e copertura termica non praticabile, il tutto in assenza di concessione edilizia"*, in conformità all'elaborato grafico presentato e che in n. 01 tavole viene allegato alla presente concessione, a firma del **geom. Elpidio Pennacchio**;

**CONDIZIONI GENERALI**

- I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati.
- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere ai grafici approvati, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e Regolamenti.

**CONDIZIONI SPECIALI**

Ai sensi del comma 15 dell'art.39 della Legge 724/94 ove l'immobile sanato con la presente concessione, venga trasferito, con atto *inter vivos* a titolo oneroso a terzi, entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della medesima legge (1° gennaio 1995), è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3 legge 724/94, maggiorata degli interessi nella misura legale.

Sant'Arpino li 04 OTT. 2004

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
(*arch. Salvatore Napolitano*)


I sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Sant'Arpino, li 06 OTT. 2004

Copia della presente venga inviata:  
Comando VV.UU. Al Sindaco ed ufficio Tributi

IL CONCESSIONARIO  
*Le maglie Torinella ettorio*

Agibilità prot. n. 78 del 2010



**COMUNE DI SANT'ARPINO**  
Provincia di Caserta  
**SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

ordo populusque atellanus		
Tel.: 081/ 501.45.82-4-5		Codice Fiscale 81000630616
Fax: 081/ 501.23.60		Partita I.V.A. 01571580610

Prot. 78 2010 UT

**CERTIFICATO DI AGIBILITA'**  
art. 24 DEL DPR 380/01

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
(Decreto Sindacale n° 46 DEL 31 dicembre 2009)

**Vista** la domanda presentata in data 29.01.2010, prot. gen. 0991, dal sig. **D'Andrea Francesco** nato a Napoli il 16.11.1977, residente in Sant'Arpino alla via Pirandello n°5, in qualità di proprietario, tendente ad ottenere il certificato di agibilità dell'unità immobiliare ubicata al piano rialzato, sito in Sant'Arpino alla via Pirandello n°5, riportato in catasto fabbricati al foglio 4 particella 1063 sub 4, con categoria A/2 di terza- adibito a residenza;

**Vista** la concessione in sanatoria n.37 del 06.10.2004 rilasciata ai sensi della legge 47/85 art.35;

**Visto** il certificato di Idoneità Statica del 29.01.2010, a firma dell'arch.Capasso Antonio, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Caserta al n°809;

**Vista** la dichiarazione dalla quale risulta la conformità delle opere realizzate, l'avvenuta prosciugatura dei muri la salubrità degli ambienti e attesta il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/89, a firma del tecnico arch. Capasso Antonio, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Caserta al n°809;

**Vista** la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. 22 gennaio 2008, n. 37), a firma del sig. Martire Antonio titolare e legale rappresentante della "ORME S.R.L.", con sede in Grumo Nevano al Corso Garibaldi n.28;

**Visto** il parere del Responsabile del Servizio del 01.02.2010, in calce alla richiesta;

**Visto** il parere dell'A.S.L. CE/2 del 04.02.2010, in calce alla richiesta;

**Visto** l'art. 24 e 25 del D.P.R. n° 380/01 e successive modifiche e integrazioni;

**Visto** l'art. 107 del D.Lgs 267/00;


**CERTIFICA**

**Che** l'unità immobiliare ubicata al piano rialzato, sita in Sant'Arpino alla via Pirandello n°5, riportata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 1063 sub 4, con categoria A/2 di terza- adibita a residenza, risulta agibile;

Sant'Arpino, li 11 FEB. 2010

Il Responsabile del Servizio  
arch. *Frippa Filippo*

*Berlaro*





**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**  
(art. 36 DPR 380/01)

(ovvero accertamento di conformità) per la tettoia a copertura del terrazzo, già parzialmente coperto, dell'edificio residenziale di Via Pirandello n. 5, particella 5605, sub 4 del foglio 4 del catasto/fabbricati, così come da progetto a firma dell'arch. Capasso Antonio iscritto all'ordine della Provincia di Caserta al n. 809, che in n. 1 tavole grafiche e relazione tecnica, viene allegato al presente permesso a costruire.

Inoltre,

RILASCIA

**PERMESSO DI COSTRUIRE**  
(art. 10 DPR 380/01)

per l'incremento volumetrico, così come previsto dall'art. 4 L.R. 19/09 dell'unità abitativa posta al piano rialzato dell'edificio residenziale di Via Pirandello n. 5, particella 5605, sub 4 del foglio 4 del catasto/fabbricati, così come da progetto a firma dell'arch. Capasso Antonio iscritto all'ordine della Provincia di Caserta al n. 809, che in n. 1 tavola grafica e relazione tecnica, viene allegato al presente permesso a costruire.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia agibile, entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Il presente permesso di costruire è inoltre subordinato alle condizioni generali e speciali di seguito elencate. Esso è rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi.

**CONDIZIONI GENERALI**

1. I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2. Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
5. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
6. Gli assiti di cui al paragrafo 3 o altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7. L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori.
9. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
10. Il rilascio del permesso non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e Regolamenti.
11. Il titolare di permesso deve comunicare all'Ufficio Tecnico la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna al protocollo generale, sottoscritta anche dal Direttore dei lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio;
12. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi del presente permesso - Destinazione d'uso e unità immobiliari consentite.
13. Il titolare, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso,
14. Il titolare dovrà notificare gli estremi del permesso alle aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica ecc.);
15. Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, il permesso s'intenderà decaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato se non in seguito ad altra domanda. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso: in tal caso il nuovo permesso riflette la parte non ultimata.
16. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs del 09/04/2008 n. 81 (recante norme in materia di tutela della salute, e della sicurezza nei luoghi di lavoro).
17. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, ai sensi dell'art. 25 comma 1 del D.P.R. 380/01 e succ. modif. ed int: il richiedente il permesso di costruire è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità;
18. Prima dell'inizio dei lavori dovrà altresì pervenire certificazione di regolarità contributiva presso gli enti previdenziali, assicurativi e paritetici, compresa la Cassa Edile, dell'impresa esecutrice dei lavori;

M.P.

2

19. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori venga depositata presso il Servizio Urbanistica del Comune copia della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91, recante norme per il contenimento del consumo energetico;
20. Venga rispettata la normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica.

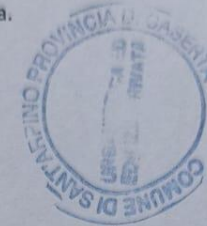
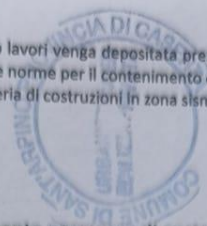
Sant'Arpino li 27 GEN. 2012

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Frippa Filippo

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire o di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui essa è subordinata.

Sant'Arpino li 27 GEN. 2012

Il titolare del permesso di costruire



# COMUNE DI SANT'ARPINO

(Provincia di Caserta)

COMUNE DI SANT'ARPINO  
SERVIZIO URBANISTICA  
Allegato all'istanza Prot. Gen. 10316/2011

**OGGETTO:** Ampliamento di un'unità abitativa ai sensi della Legge Regionale n° 19 del 29/12/2009 successivamente modificata dalla Legge n° 2 del 10/01/2011 previo accertamento di conformità.



COMUNE DI SANT'ARPINO  
(Provincia di Caserta)  
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
Elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 11 del 27 GEN. 2012

TAVOLA - Unica -

## ELABORATI

- Relazione Tecnica;
- Piante, Prospetti e Sezioni (Concesse e di Progetto);
- Stralcio Catastale, Stralcio del PRG, Planimetria della zona, Planovolumetrico;
- Documentazione Fotografica;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
arch. GIUSEPPE DI LIPPÒ

PROPRIETA': Sig.ri D'Andrea Francesco  
Ariete Giuseppina

UBICAZIONE: Via Pirandello n. 5

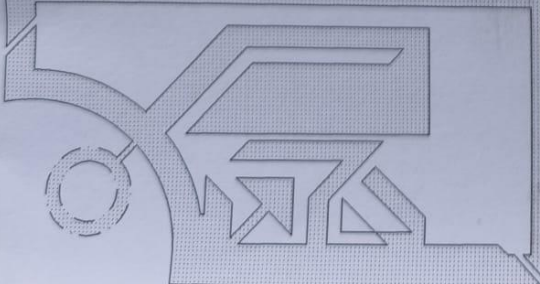
## I PROPRIETARI



IL TECNICO  
Arch. Capasso Antonio



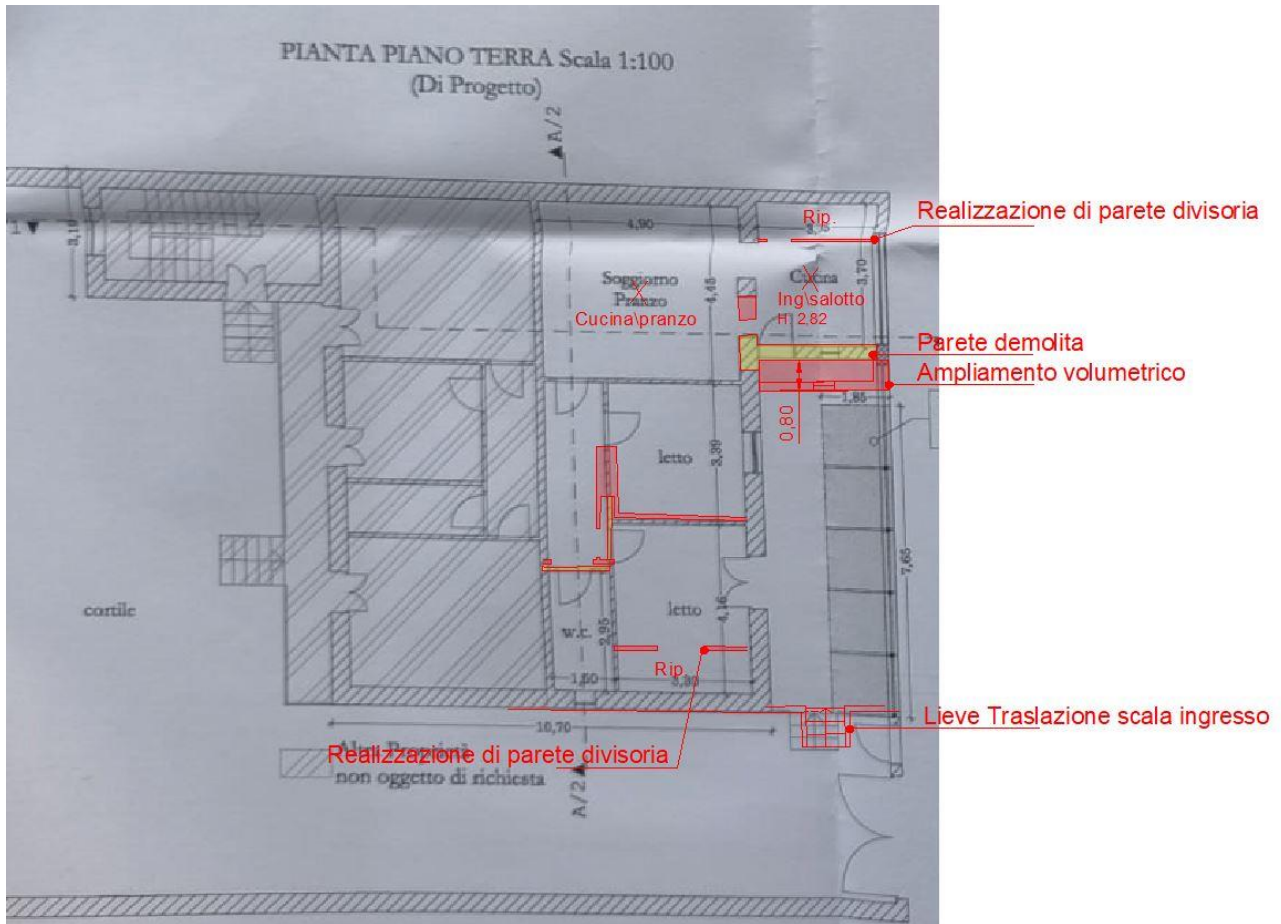
- STUDIO TECNICO - Arch. Capasso Antonio  
Via M. Troisi N° 16 Succivo (CE)  
Tele/Fax: 08119663430/08119663431





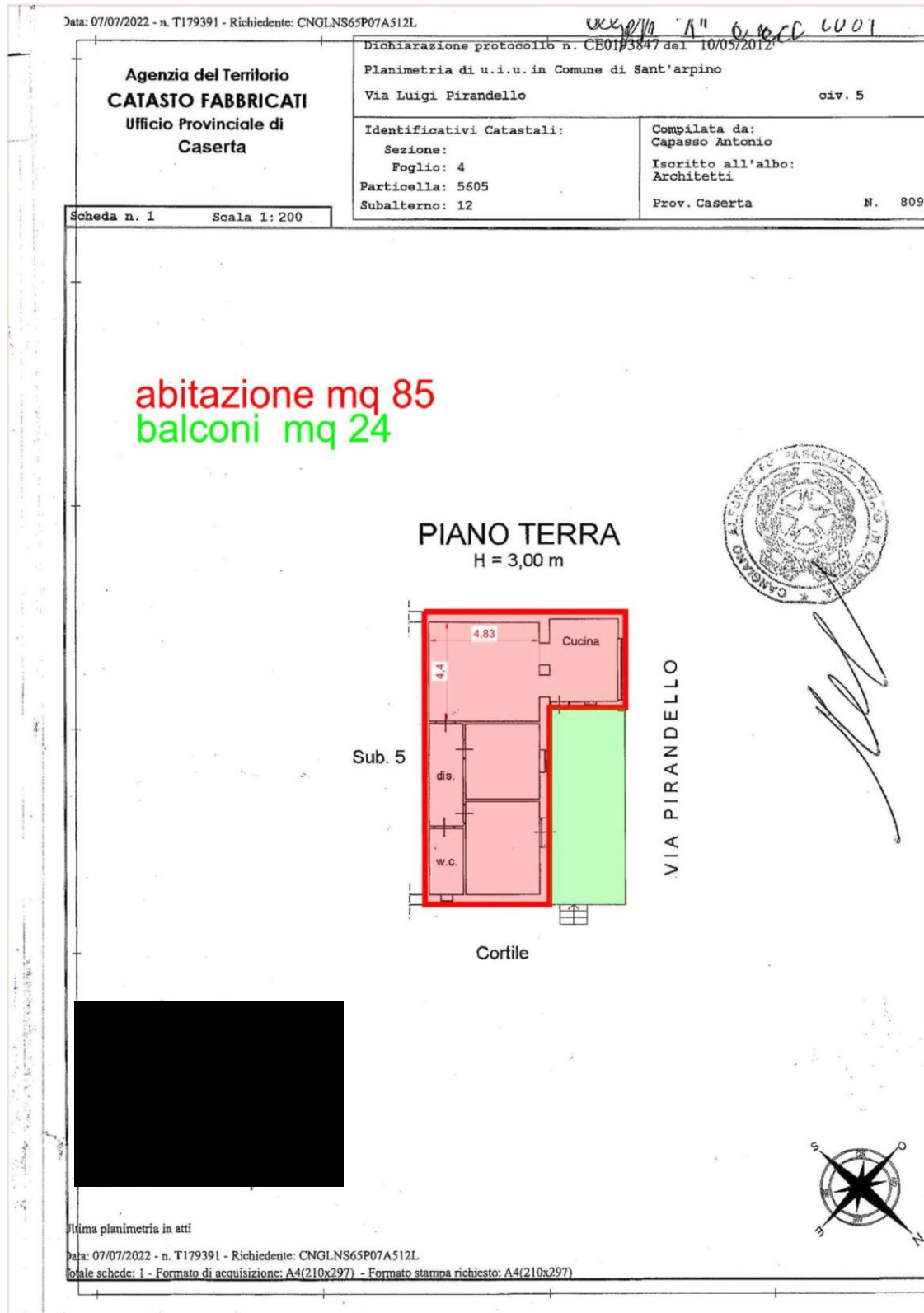


## Difformità Urbanistiche



## Allegato H - Analisi di Mercato

### Calcolo superfici





## Quotazioni OMI

**Dettagli Riferimento**

Immobile  
Comune: SANT'ARPINO  
Catasto: D1/Periferia/ZONA DI ESPANSIONE

**Valori OMI 2025/1**

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1.250
Abitazioni civili	Ottimo	1.250	1.450

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq e mese)	Scoglio annuo (€-RIF)

Sezione censuaria: Abitazioni di tipo economico, Normale, 800, 900

Posizione: Negozi, Normale, 1.000, 1.800

Street view: Uffici, Normale, 900, 1.300

Icona

Condividi

---

**Ricerca Compravendite**  
SANT'ARPINO (CE)

Fabbricato  Terreno

Compravendite in zona

Ricerca Comparabili + Valutazioni **INOMIA**

---

**Servizi API**

Desideri integrare i nostri servizi con i tuoi applicativi?

## Ricerca Asking Price



**Gabetti Franchising Sant'Arpino**  
Via A. De Gasperi 109/111 81030  
Sant'Arpino (CE)

Tel. 081 1892 0688

### Appartamento in Vendita

Via Cesare Augusto, 32, 81030, Sant'Arpino (CE)

**€ 165.000**

Riferimento: Cod. rif 3256050



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Disponibilità: libero

Posti Auto: 2

Bagni: 1

Condizionatore: Sì

Piano: Piano rialzato

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 105 m<sup>2</sup>

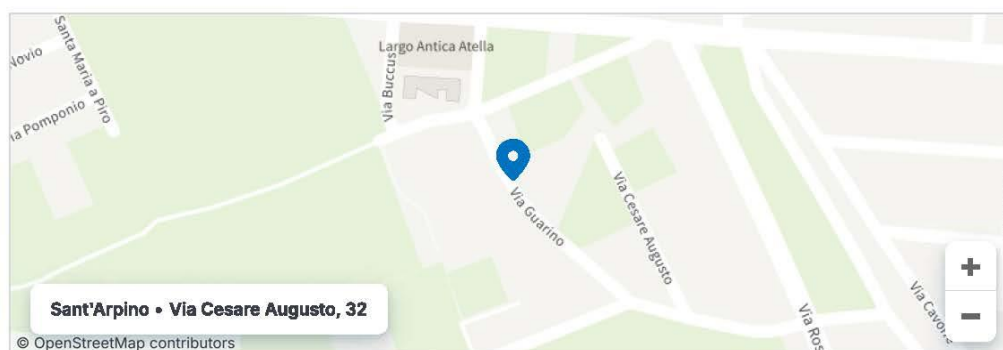
Cucina: Abitabile

Totale piani: 2

Balcone: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: BELARDO IMMOBILIARE Affiliato Gabetti propone in vendita, nel Comune di Sant'Arpino, zona Castellone in un piccolo condominio di sole 3 unità abitative. Appartamento posto al Piano rialzato di oltre 105 Mq più circa 60 Mq esterni tra ampi terrazzi e balconate, con N° 2 fronti strada, con N° 2 posti auto, così composto: ingresso in Cucina, pronto ad accoglierti con il calore di un camino, con luminosità di un salone, ...



© OpenStreetMap contributors

03/03/2028

Questo annuncio è visibile su





**TECNOimm**  
Via de Gasperi 76 81030  
Sant'Arpino (CE)

Tel. 081 1892 1213

## Appartamento in Vendita

Via Vincenzo Gemito 21, 81030, Sant'Arpino (CE)

**€ 205.000**

Riferimento: 11111



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Disponibilità: libero

Posti Auto: 1

Balcone: SI

Bagni: 2

Condizionatore: SI

Piano: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Terrazzo: SI

Superficie: 100 m<sup>2</sup>

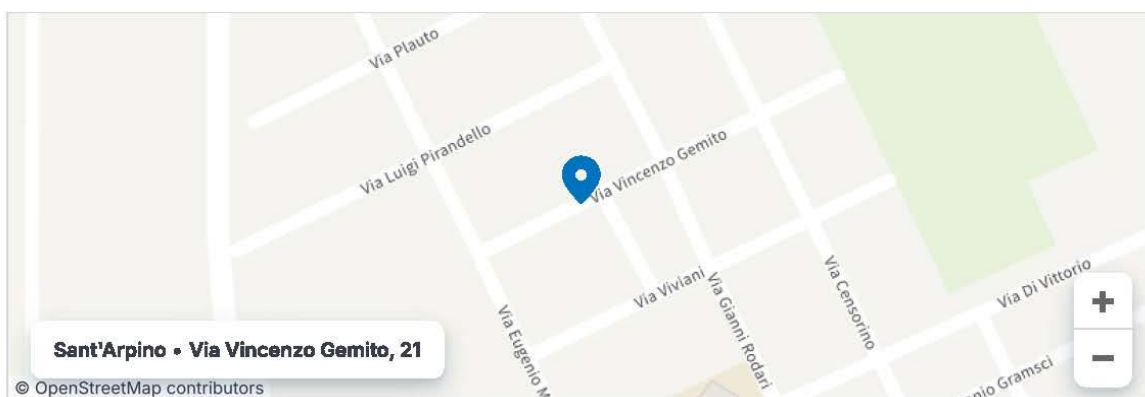
Cucina: Semi abitabile

Totale piani: 2

Impianto di allarme: SI

**Classe energetica A+** Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: Sant'Arpino, Via Gemito, 21 — Appartamento di 110 mq in vendita esclusiva a €205.000! Situato in un piccolo condominio di sole 4 unità, questo appartamento al primo piano è oggetto di Eco Bonus 110, già terminato, in Classe A1 con cappotto termico e pannelli fotovoltaici. Composizione: Salone a vista, Cucina abitabile, 2 wc, 3 camere da letto, ripostiglio ed ampi balconi perimetrali. L'immobile è dotato di zanzar...



© OpenStreetMap contributors

03/03/2026

Questo annuncio è visibile su





**Di Santo Building Immobiliare SRLS**  
Via De Gasperi 89 81030  
Sant'Arpino (CE)

Tel. 081 1251 8239  
Fax. 0815011050

## Appartamento in Vendita

Via Edmondo De Amicis 21, 81030, Sant'Arpino (CE)

**€ 150.000**

Riferimento: EK-122222278



Locali: 3

Cucina: A vista

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Piano: 2

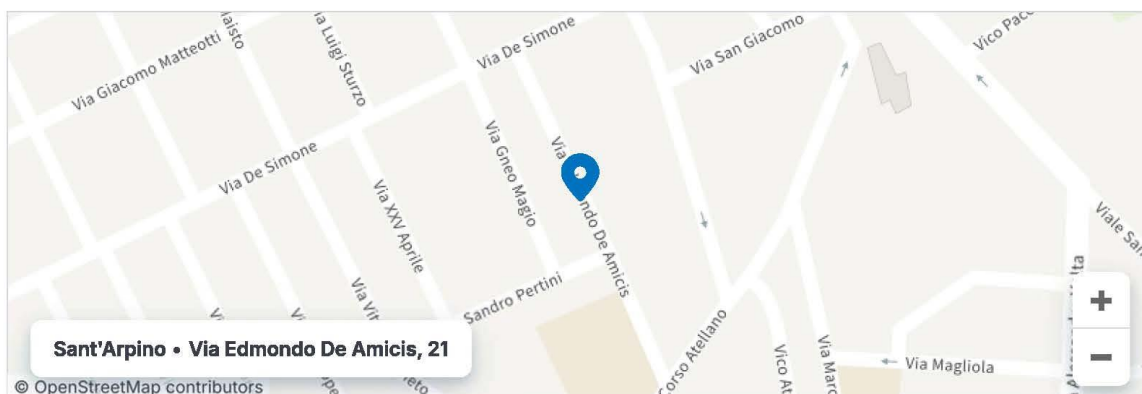
Balcone: Sì

Superficie: 100 m<sup>2</sup>

Totale piani: 2

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: La Di Santo Building propone in vendita a Sant'Arpino in via De Amicis. appartamento in minicondominio senza ascensore e senza posto auto. L'appartamento di circa 100 mq è composto da ingresso in soggiorno e cucina living, due camere da letto e due WC con balconi per circa 20 mq . L'immobile si presenta in buono stato, si vende per investimento in quanto attualmente è locato con regolare contratto con scadenza 2028



03/03/2026

Questo annuncio è visibile su





**Affiliato Tecnocasa: STUDIO SANT'ARPINO - CESA SRL**  
Via De Gasperi 111 81030  
Sant'Arpino (CE)

Tel. 081 1892 1886

## Appartamento in Vendita

Via togliaati 12, 81030, Sant'Arpino (CE)

**€ 145.000**

Riferimento: 61158315



Locali: 3

Anno di costruzione: 1980

Cucina: Abitabile

Posti Auto: 1

Balcone: Sì

Bagni: 1

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 85 m<sup>2</sup>

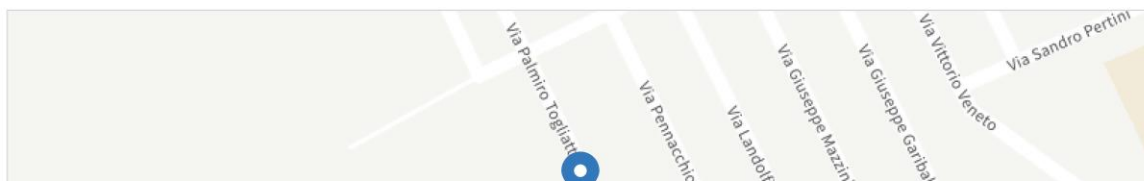
Condizionatore: Sì

Totale piani: 3

Spese condominio: € 28/mese


Certificazione energetica: esente

Descrizione: In una delle zone più comode e richieste di Sant'Arpino, a pochi passi dalla stazione e perfettamente collegata per chi deve spostarsi quotidianamente, proponiamo in vendita un appartamento al secondo piano inserito in un contesto tranquillo di sole 8 unità abitative (privo di ascensore). L'ingresso conduce a un ampio salone con cucina open space, un ambiente spazioso e luminoso, grazie alla presenza del balcone che ...



Con il tuo consenso, noi e i nostri partner usiamo cookie o tecnologie simili per archiviare, accedere ed elaborare dati personali come visite al sito web, indirizzi IP e ID univoci nei cookie, con finalità di profilazione relative a: valutazione degli annunci e del contenuto, osservazioni del pubblico e sviluppo di prodotti, archiviare e/o accedere a informazioni su un dispositivo, annunci e contenuti personalizzati. Alcuni Partner non richiedono il tuo consenso e fanno affidamento sull'interesse legittimo. Puoi ritirare il consenso o rifiutare l'elaborazione dei dati in base al legittimo interesse, in ogni momento, facendo clic su "Più informazioni" o dalla pagina Uso dei Cookie. Facendo clic su "Continua senza accettare" potrai continuare la navigazione con i soli cookie tecnici e analitici, tuttavia non godrai di una esperienza ottimale di navigazione. Vedi i nostri 20 partner

04. [Continua senza accettare →](#)

[SU](#) 

[PIÙ INFORMAZIONI](#)

[ACCETTA](#)



**Affiliato Tecnocasa: STUDIO SANT'ARPINO - CESA SRL**  
Via De Gasperi 111 81030  
Sant'Arpino (CE)

Tel. 081 1892 1886

## Appartamento in Vendita

Via togliaati 12, 81030, Sant'Arpino (CE)

**€ 145.000**

Riferimento: 61158315



Locali: 3

Anno di costruzione: 1980

Cucina: Abitabile

Posti Auto: 1

Balcone: Sì

Bagni: 1

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 85 m<sup>2</sup>

Condizionatore: Sì

Totale piani: 3

Spese condominio: € 28/mese

Certificazione energetica: esente

Descrizione: In una delle zone più comode e richieste di Sant'Arpino, a pochi passi dalla stazione e perfettamente collegata per chi deve spostarsi quotidianamente, proponiamo in vendita un appartamento al secondo piano inserito in un contesto tranquillo di sole 8 unità abitative (privo di ascensore). L'ingresso conduce a un ampio salone con cucina open space, un ambiente spazioso e luminoso, grazie alla presenza del balcone che ...



[PIÙ INFORMAZIONI](#)

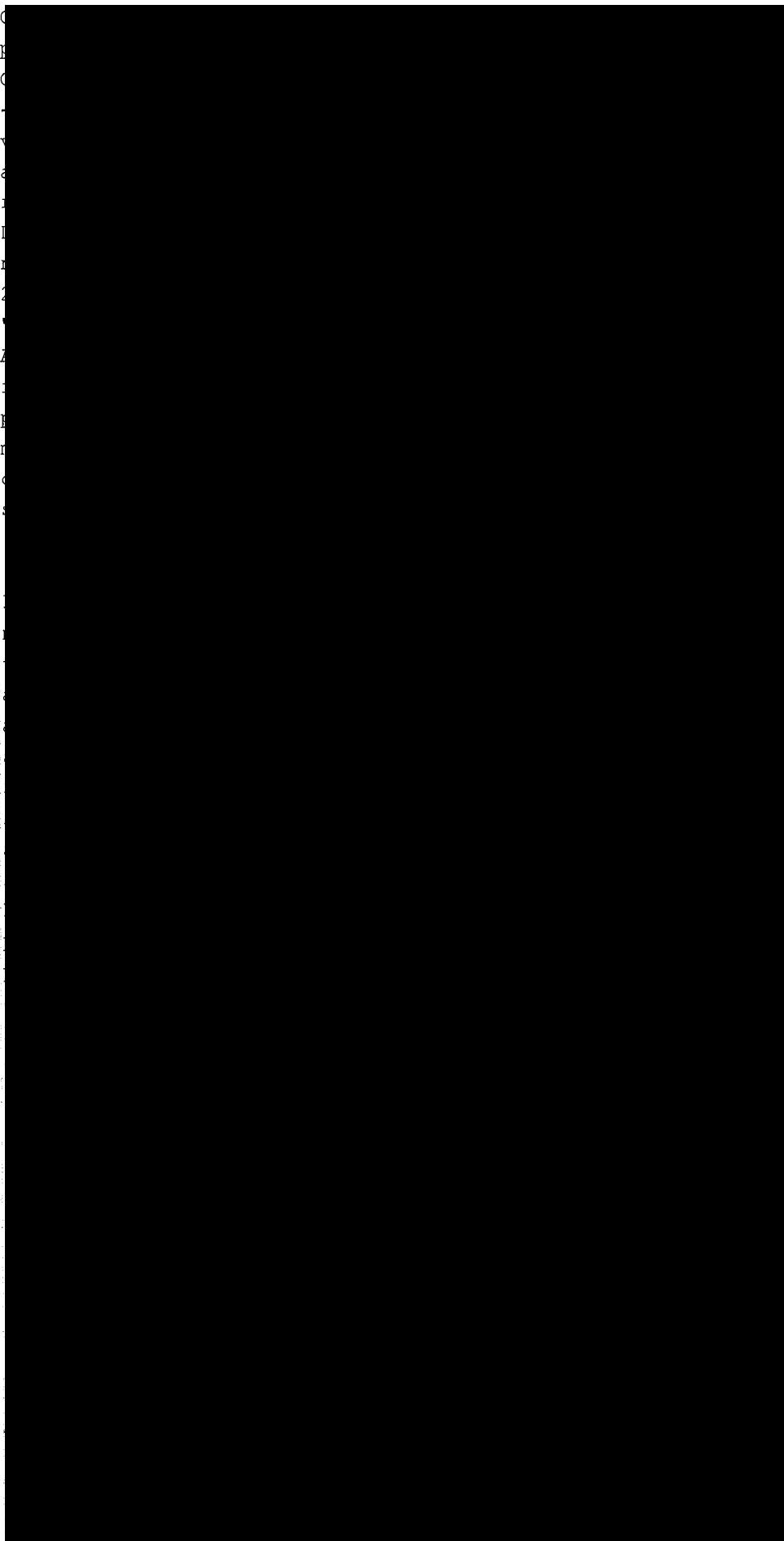
[ACCETTA](#)





**Allegato I - Atto di Provenienza per notaio Alfonso Cangiano del 25.08.2022 rep. n. 3.647**





più  
tto

4,  
use  
T,

nte  
gio  
era

27  
la  
pra  
ano  
rito

ra,  
si  
ed  
arte  
le  
del  
cui  
alta  
ed

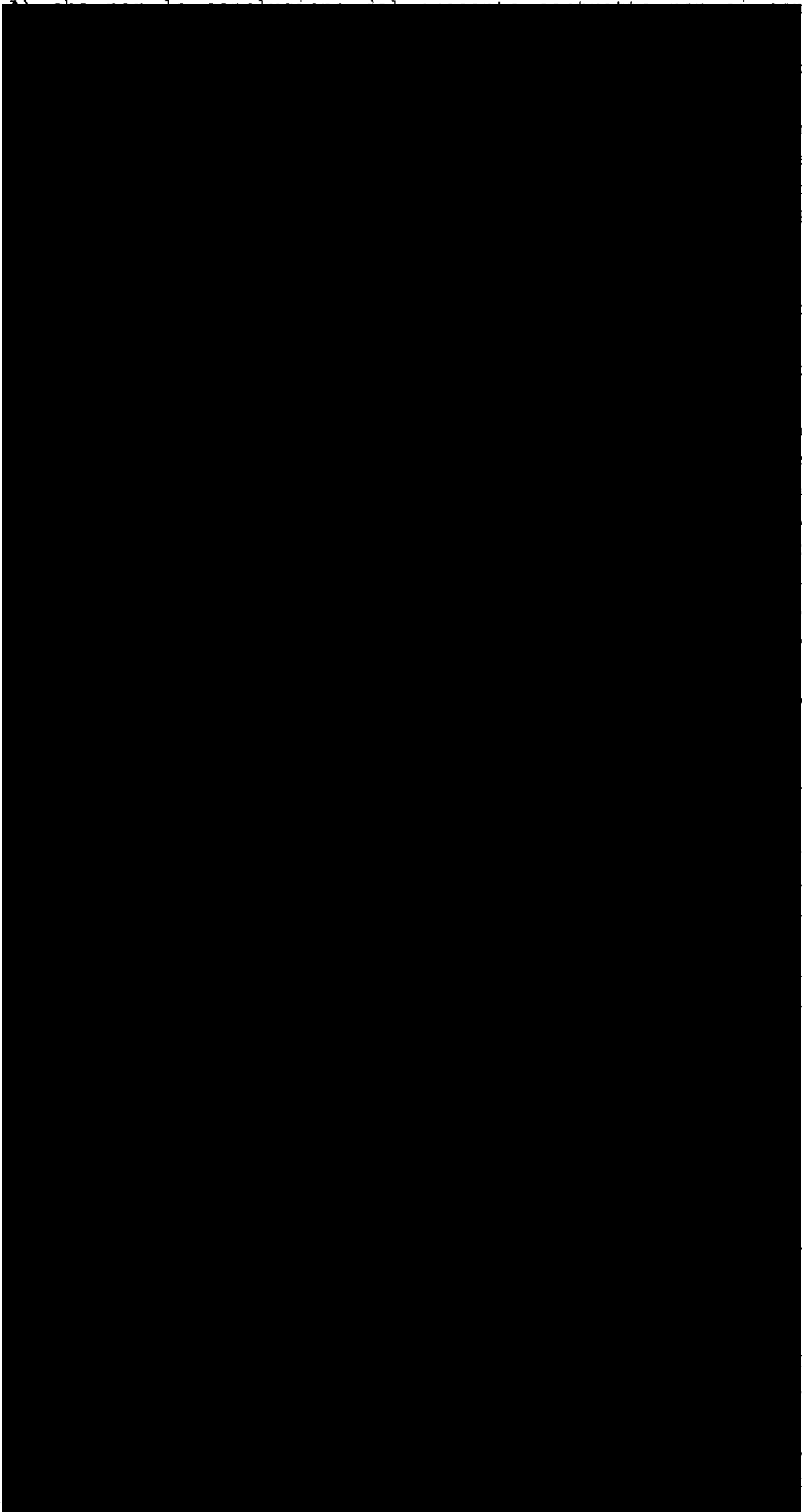
di  
i i  
ente

o in

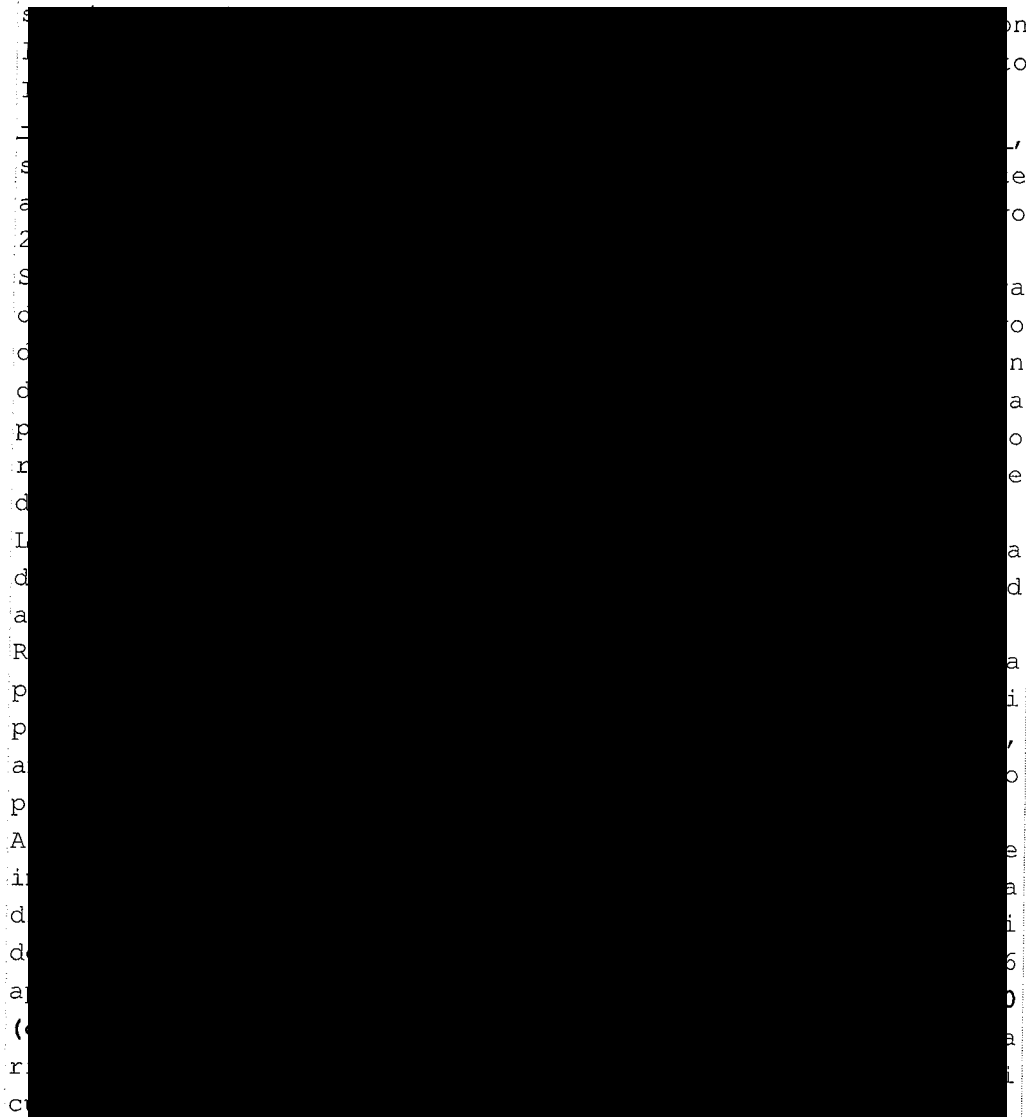
tato  
o e  
nila

iste  
le  
ivi  
ai  
n.

osto  
49,



o  
,  
o  
)  
e  
i  
e  
o  
o  
o  
o  
l  
N  
7  
o  
a  
r  
)  
,  
o  
i  
o  
)  
i  
i  
i  
N  
e  
i  
e  
i  
a  
a  
,  
i  
o  
N  
o  
r  
a  
n



s  
o  
l  
s  
a  
2  
S  
c  
o  
o  
p  
r  
o  
L  
d  
a  
R  
p  
p  
a  
p  
A  
i  
d  
d  
a  
(  
r  
c

on  
o  
r  
e  
o  
a  
o  
n  
a  
o  
e  
a  
d  
a  
i  
y  
o  
e  
a  
i  
6  
o  
a  
i

ARTICOLO QUARTO

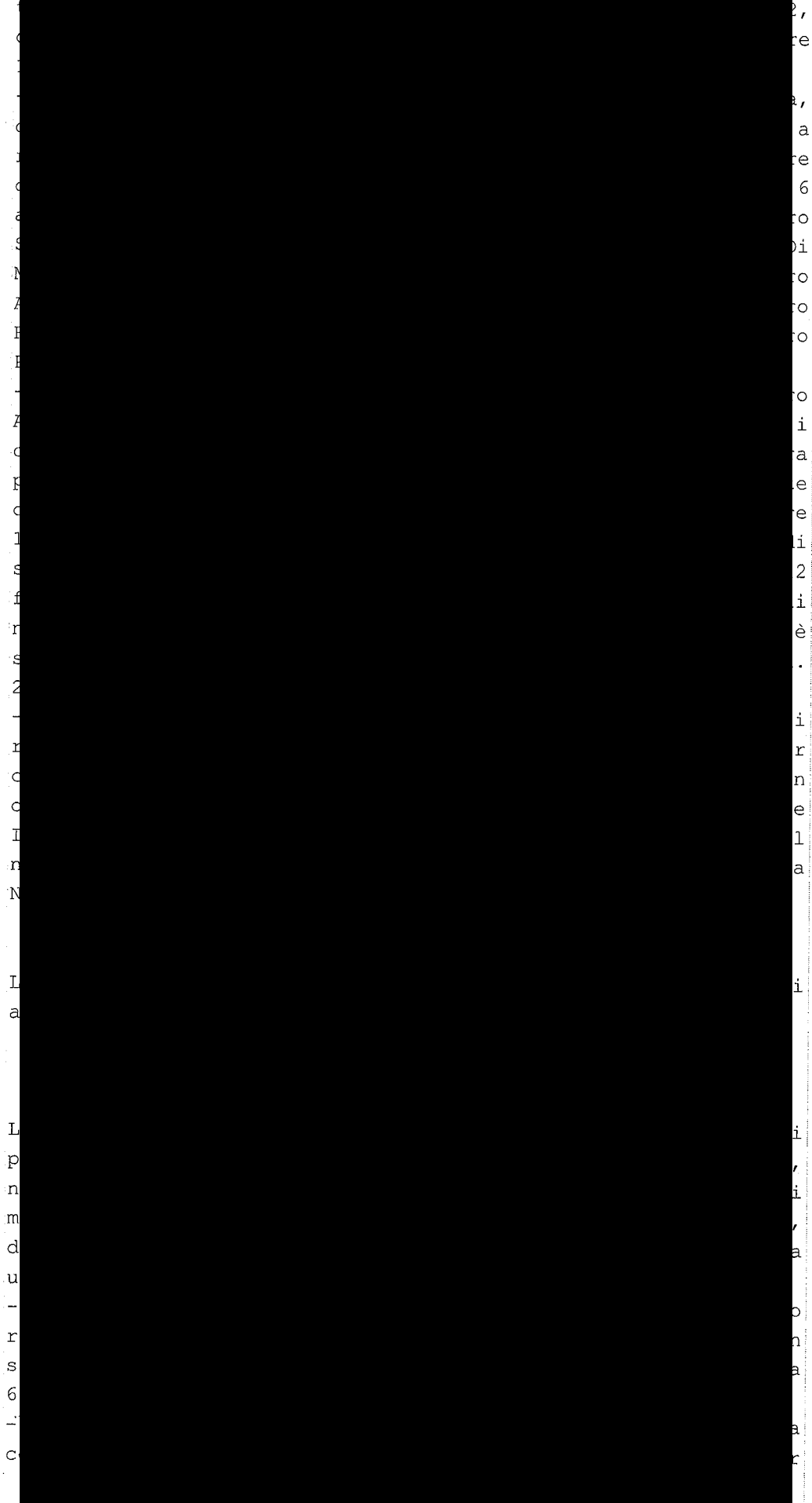


La parte  
disponibil

nella piena

La parte v  
oggetto in  
- con att  
Cioffi, di  
trascritto  
coniugi  
generalizz  
(nato a A  
(nata a Na  
in oggetto  
- ai sudd  
regime di  
giusta att  
Di Finizio

di quanto in  
io Giuseppe  
. n. 50905,  
070/17278, i  
a, innanzi  
oni Elpidio  
Lilla Maria  
i fabbricato  
a Maria, in  
ra pervenuto  
o Antonietta  
. n. 5647,



2,  
re  
a,  
a  
re  
6  
to  
Di  
to  
to  
to  
to  
i  
a  
e  
e  
i  
2  
i  
è  
.  
i  
r  
n  
e  
l  
a  
i  
a  
L  
p  
n  
m  
d  
u  
-  
r  
s  
6  
-  
c

2,  
re  
a,  
a  
re  
6  
to  
Di  
to  
to  
to  
to  
i  
a  
e  
e  
i  
2  
i  
è  
.  
i  
r  
n  
e  
l  
a  
i  
a  
L  
p  
n  
m  
d  
u  
-  
r  
s  
6  
-  
c

ampliamento su detto terrazzo, è stato rilasciato dal medesimo comune di Sant'Arpino il permesso a costruire n. 11 del 27 gennaio 2012;

- che successivamente, non sono stati realizzati interventi edilizi e che non sono state apportate modificazioni tali da comportare la necessità di richiedere titolo abilitativo edilizio neanche in sanatoria, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge n. 47/1985;

- che per quanto compravenduto è stato rilasciato dal Comune di Sant'Arpino il certificato di agibilità prot. n. 78/2010 del giorno 11 febbraio 2010, ma che, successivamente al rilascio del permesso a costruire 11/2012 non risulta rilasciata ulteriore certificazione di agibilità. La parte venditrice dichiara, comunque, che nulla osta al rilascio dello stesso certificato di agibilità, per il quale sussistono tutte le condizioni di legge, del che la parte acquirente prende atto. Le parti convengono che ogni onere e spesa necessaria per il rilascio della agibilità ovvero per l'acquisizione della certificazione sostitutiva della stessa, resti ad esclusivo carico della parte acquirente.

\*\*\*

La parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, di non garantire la conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto, alla vigente normativa al riguardo.

All'uopo, le parti concordemente dichiarano che il prezzo per il trasferimento è stato convenuto con riferimento allo stato di fatto degli impianti, senza garanzia di conformità di questi ultimi alla normativa in materia di sicurezza.

La parte acquirente dichiara, altresì, di essere consapevole dei rischi e dei danni che possono derivare a persone o cose dall'assenza di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e pertanto solleva la parte venditrice da ogni responsabilità in merito.

Le parti di comune accordo convengono espressamente di derogare all'obbligo di consegna della relativa documentazione, dichiarando di essere a conoscenza delle disposizioni di legge in materia.

\*\*\*

Ai sensi della vigente normativa in tema di prestazione energetica degli edifici, si allega in originale al presente atto sotto la lettera "B", l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'**unità abitativa** negoziata redatto in data 5 agosto 2022 e trasmesso alla Regione Campania dall'Architetto Angelo Santucci, iscritto presso l'ordine degli architetti della Provincia di Napoli, al n. 11379, e la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di cui sopra, in ordine all'attestazione della prestazione energetica

del  
La  
det  
pre

he  
di

La  
tra  
dici  
- o  
sost  
- o  
pign  
pers  
e v  
pieri  
- ip  
nn.  
zerd  
zerd  
Inte  
Fran  
Gius  
prec  
dell  
La s  
corn  
indi  
impe  
ad  
succ

el  
e  
ia  
da  
o  
ni  
il  
ai  
la  
la  
gi  
so  
io  
la  
si  
al  
ed  
o,  
no  
ca

Le s  
part  
Ai f  
pres  
prim  
part  
l'im  
succ  
part  
a) -  
impre  
b) -  
resid  
prese  
- che  
dirit  
casa

a  
l  
a  
,  
i  
e  
e  
i  
a  
l  
i  
a  
n

c  
s

- che la parte acquirente non è titolare in via esclusiva o  
in comunione con il coniuge, neppure per quote, su tutto il

[redacted] a, usufrutto,  
di abitazione  
evoluzioni di  
parte prima,  
l'imposta di  
cui al n. 21  
5 ottobre 1972  
oni, o con le  
legislativi

[redacted] za immobiliare  
uso abitazione  
le categorie  
azioni di cui

[redacted] ai fini del  
la consistenza  
to ed oggetto  
nè a titolo  
o del termine  
le eccezioni

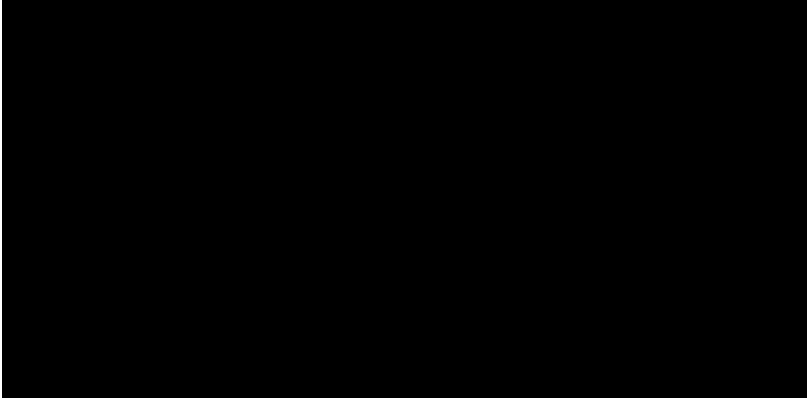
[redacted] possibilità di  
", dichiarano  
lla predetta  
cettare ogni

[redacted] a ricevuta ai  
di prestare il  
uti in questo

[redacted] gli allegati,

[redacted] o, ne ho dato  
nda, lo hanno

[redacted] elettronico ed  
o scritti su  
ritto, anche



0000/19 "A" 01000 0001

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

Dichiarazione protocollo n. CE01/3847 del 10/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'arpino

Via Luigi Pirandello

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 5605

Subalterno: 12

Compilata da:

Capasso Antonio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Caserta

N. 809

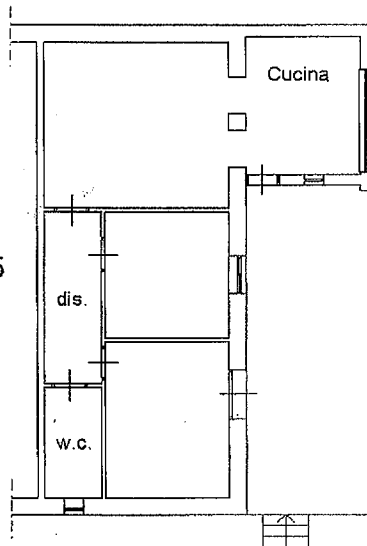
Scheda n. 1

Scala 1:200

# PIANO TERRA

H = 3,00 m

Sub. 5

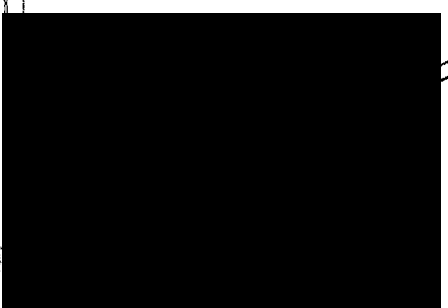


VIA PIRANDELLO



A handwritten signature in black ink, written over the official seal.

Cortile



Ultima planimetria in atti