

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

---

Promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**  
**PI: 09339391006**

Contro: -  
**C.F.:**

N° Gen. Rep. **130/2023**  
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
**06/03/2024**

Giudice delle  
esecuzione:

**Dott.ssa ANDRICCIOLA VINCENZINA**

**LOTTO DI STIMA**

**LOTTO 1 :** Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di due vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto), ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 9.

**LOTTO 2:** Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di un vano oltre accessori, dislocata tra piano terra e seminterrato, ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.la 203 sub 10.

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**  
REV-IT/IsIVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)

Codice fiscale:  
Studio in:

Fax:  
Email:  
Pec:  
ing



**LOTTO 2: Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di un vano oltre accessori, dislocata tra piano terra e seminterrato, ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 10.**

**2. Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA:**

**Comune censuario di Benevento (BN), Via Ponticelli, n.140,**

**C.F. B)**

Foglio : 83

Mappale : 203

Sub. : 10

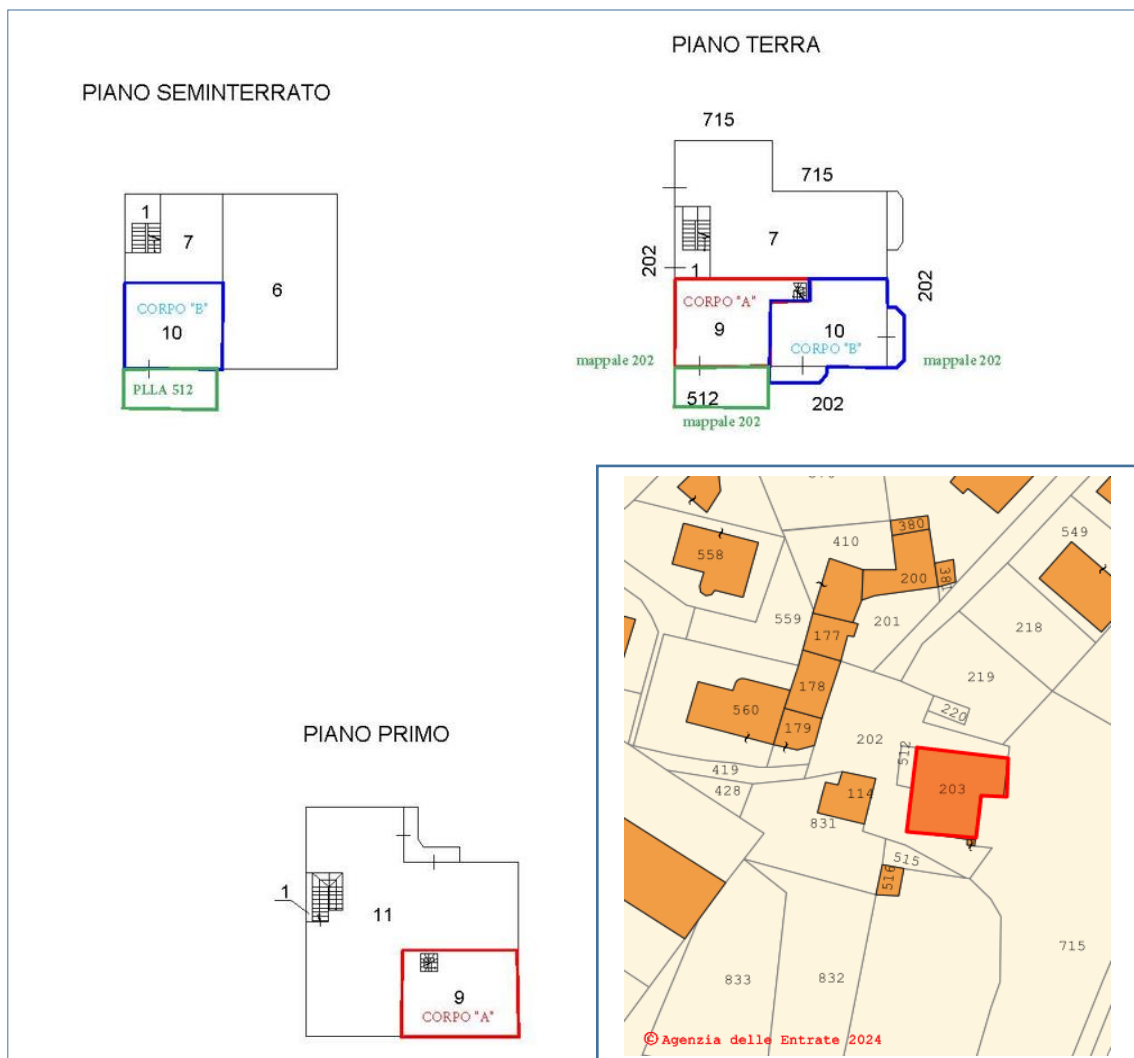
Zona Cens. : 2

cat. : A/3

Classe : 3

Consistenza: 3 Vani

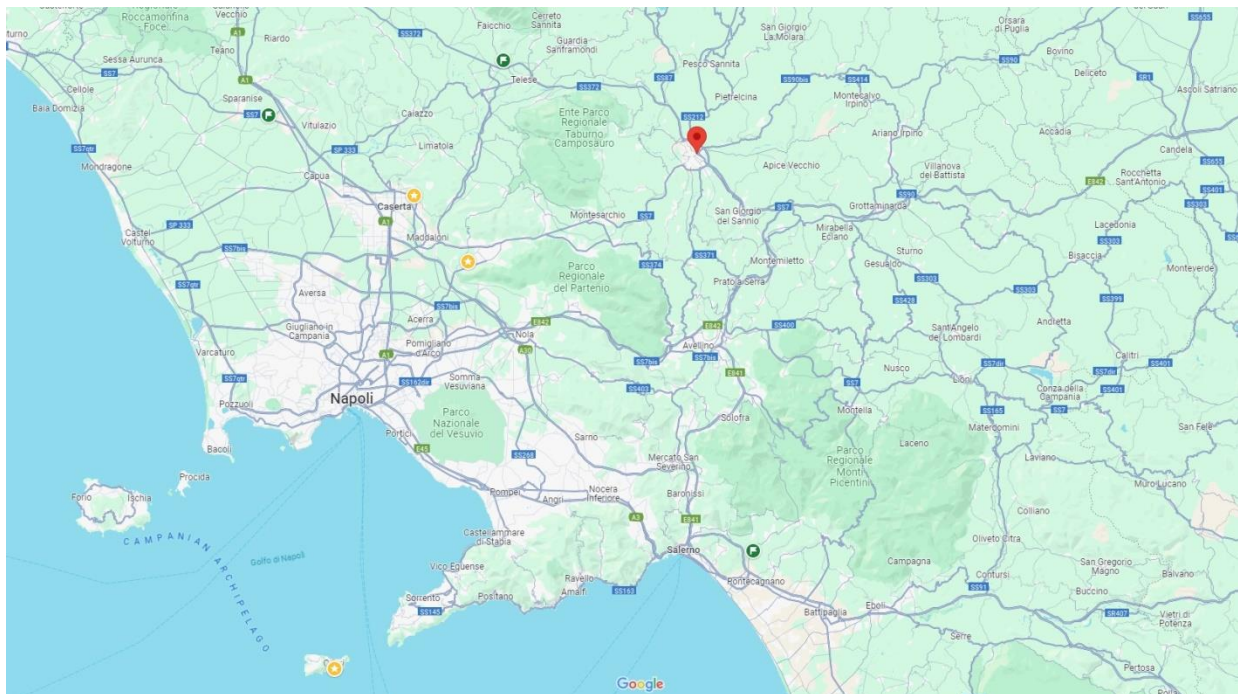
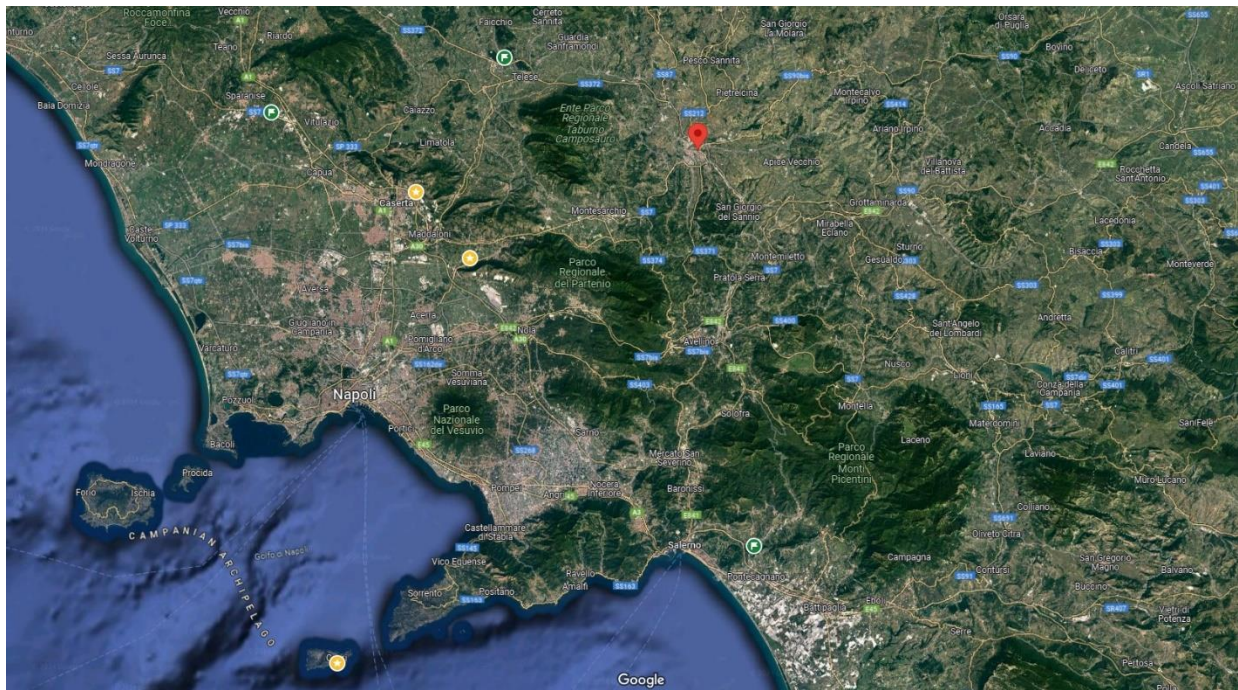
Rendita € : 294,38

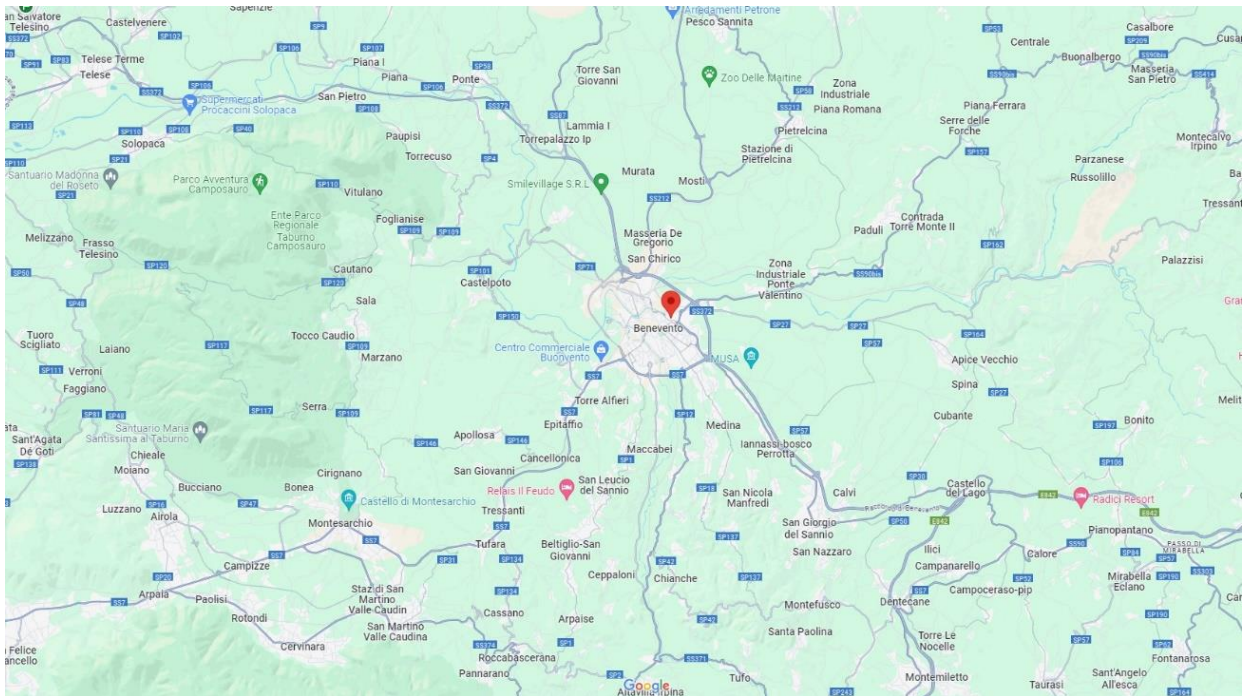
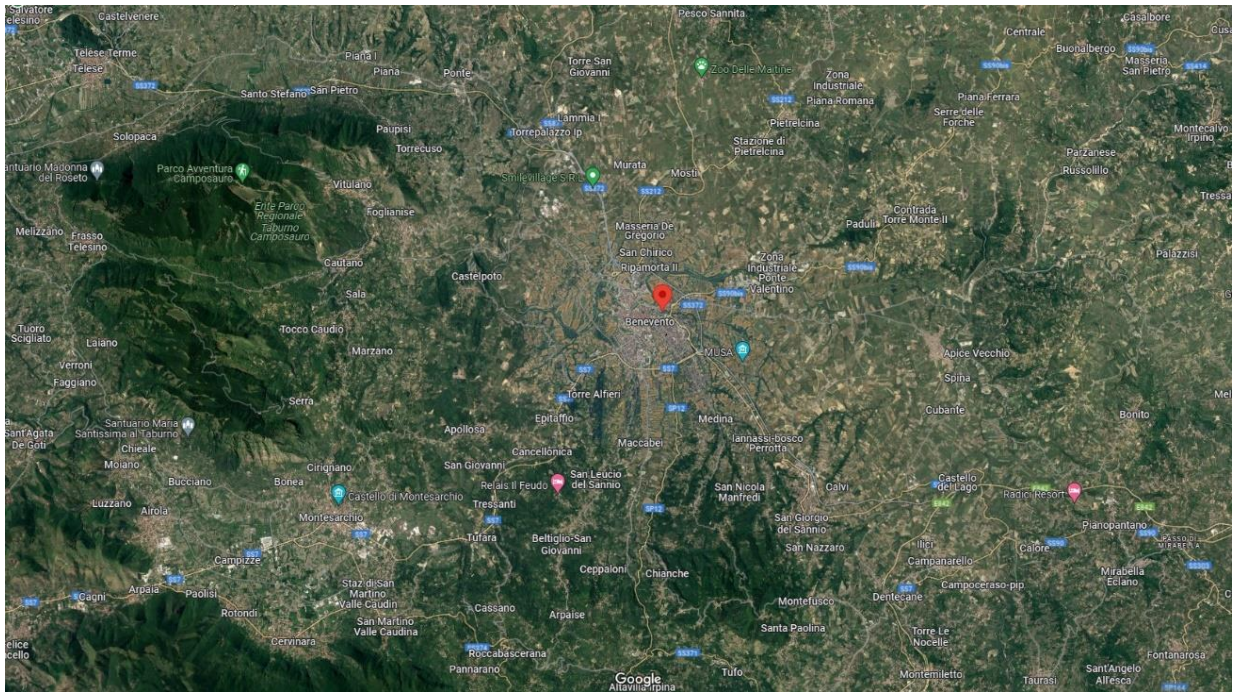


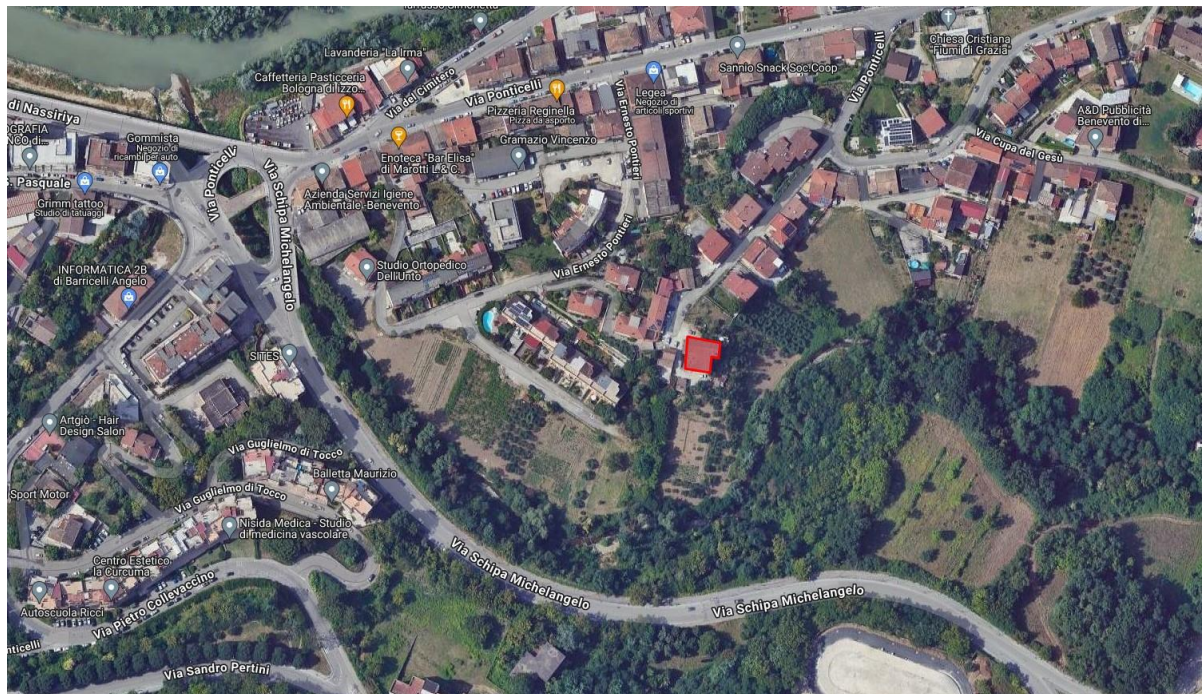
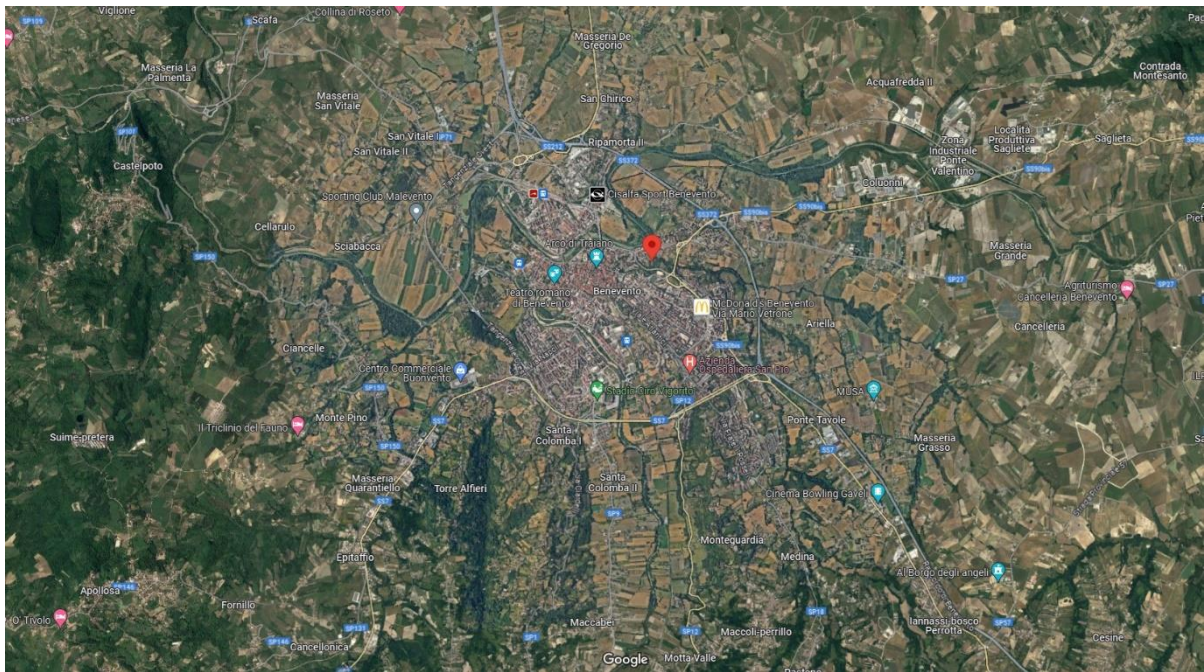
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

**41°08'01"N 14°47'17"E**

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :







**Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di due lotti :**

- **Lotto "1" - CORPO A) -**  
comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 343,44;
  
- **Lotto "2" - CORPO B ) –**  
comune di Benevento : C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 294,38;

## **Lotto1**

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di due vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto), ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 9.**

## **Lotto 2**

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di un vano oltre accessori, dislocata tra piano terra e seminterrato, ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 10.**

## Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di due vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto), ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 9.**

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione di fabbricato con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto).

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa su due livelli fuori terra (compreso sottotetto) oltre un piano seminterrato;

La porzione ha accesso al civico 140 di via Ponticelli, attraverso una struttura porticata ricadente sul mappale 512 del foglio 83 (catastralmente censita come "area" ed a cui, da visura, non corrisponde alcuna ditta intestataria);

L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra e primo (Sottotetto);

il piano terra si compone di: ingresso-soggiorno, cucina e disimpegno ove è ubicata la scala di accesso al piano primo (sottotetto);

il piano primo (sottotetto) si compone di: disimpegno, camera da letto, bagno, lavanderia e ripostiglio;



Particolare facciata del fabbricato ed ingresso

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani sono in laterocemento;

La struttura della copertura è in laterocemento a doppia falda inclinata, con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in

alluminio con avvolgibili in pvc.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. Per gli stessi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Il fabbricato, il cui impianto originario risultava presente in data antecedente al 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di intervento a causa dei danni causati dal terremoto del 1980 con i seguenti titoli edilizi:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;
- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Benevento, tali pratiche edilizie non sono state reperite (vedi attestazione prodotta dal Dirigente del Settore Urbanistica in data 26/02/2024 prot. n. 26037).

## Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di un vano oltre accessori, dislocata tra piano terra e seminterrato, ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 10.**

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica una porzione di fabbricato con destinazione residenziale dislocata tra piano terra (abitazione) e piano Seminterrato (Deposito).

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa su due livelli fuori terra (compreso sottotetto) oltre un piano seminterrato;

La porzione ha accesso al civico 140 di via Ponticelli, attraverso una struttura porticata ricadente sul mappale 512 del foglio 83 (catastalmente censita come "area" ed a cui, da visura, non corrisponde alcuna ditta intestataria); L'unità immobiliare di cui al "CORPO B", si sviluppa tra piano terra e Seminterrato;

il piano terra si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno, oltre due balconi.

il piano Seminterrato ospita un locale deposito\autorimessa a cui si accede attraverso la corte esterna ricadente sul mappale 202 del foglio 83 (catastalmente censito come Ente Urbano), sul versante Sud del fabbricato;



Particolare facciata del fabbricato ed ingresso

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani sono in laterocemento;

La struttura della copertura è in laterocemento a doppia falda inclinata, con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato al piano terra in clinker al piano seminterrato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. Per gli stessi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Il fabbricato, il cui impianto originario risultava presente in data antecedente al 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di intervento a causa dei danni causati dal terremoto del 1980 con i seguenti titoli edilizi:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;
- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Benevento, tali pratiche edilizie non sono state reperite (vedi attestazione prodotta dal Dirigente del Settore Urbanistica in data 26/02/2024 prot. n. 26037).

- L'unità di cui al Lotto "1" censita al C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3 Rendita € 343,44;  
risulta catastalmente in ditta a:

1) **S**

Proprietà per la quota di 1000/1000.

Confini del **Lotto "1"**:

**nord:** Mappale 202;

**est:** Mappale 203 sub1 e sub 7;

**sud:** Mappale 202;

**ovest:** Mappale 202.

- L'unità di cui al Lotto "2" censita al C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3 Rendita € 294,38;  
risulta catastalmente in ditta a:

1)

Proprietà per la quota di 1000/1000.

Confini del **Lotto "2"**:

**nord:** Mappale 202;

**est:** Mappale 203 sub1 e sub 7;

**sud:** Mappale 203 sub 10;

**ovest:** Mappale 512.

## **2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :**

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

### **2.1 Caratteristiche zona:**

**Area urbanistica:** Zona Semicentrale, di tipo residenziale, posta a nord del centro cittadino da cui dista c.ca 1,0 Km, raggiungibile sia con mezzi pubblici che propri. Il Traffico risulta essere limitato.

L'area si presenta completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici indipendenti di non oltre tre\quattro livelli fuori terra, di tipo plurifamiliare ed a prevalente destinazione residenziale. Buona dotazione di parcheggi.

#### **Importanti centri limitrofi:**

**Caserta** Km. 60,3 – **Avellino** a km 43,9 – **Napoli** a km 97,4 – **Salerno** a km 73,4

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo residenziale caratterizzata da edifici indipendenti di non oltre tre\quattro livelli fuori terra, di tipo plurifamiliare ed a prevalente destinazione residenziale.

**Attrazioni paesaggistiche:** Villa dei Papi, Villa Comunale di Benevento, Parco Ciriaco De Mita, Hortus Conclusus.

**Attrazioni storiche:** Arco di Traiano, Teatro Romano, Chiesa di Santa Sofia, Rocca dei Rettori, Janua-Museo delle Streghe, Complesso monumentale di Sant'Ilario a Port'Aurea, Arco del Sacramento, Area Archeologica Arco del Sacramento, Duomo di Benevento, Basilica Madonna delle Grazie, Museo del Sannio, Bue Apis, Port'Arsa.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus- Stazione Ferroviaria

La stazione ferroviaria di Benevento è situata a c.ca Km 2,9

Lo svincolo autostradale Benevento della E842 è posto a circa 16 Km

**Servizi offerti dalla zona:** Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi di commercio al consumo, istituti scolastici di ogni ordine e grado, uffici pubblici, ufficio postale e svariati istituti bancari ed Ospedale.

**3.0 – STATO DI POSSESSO:**

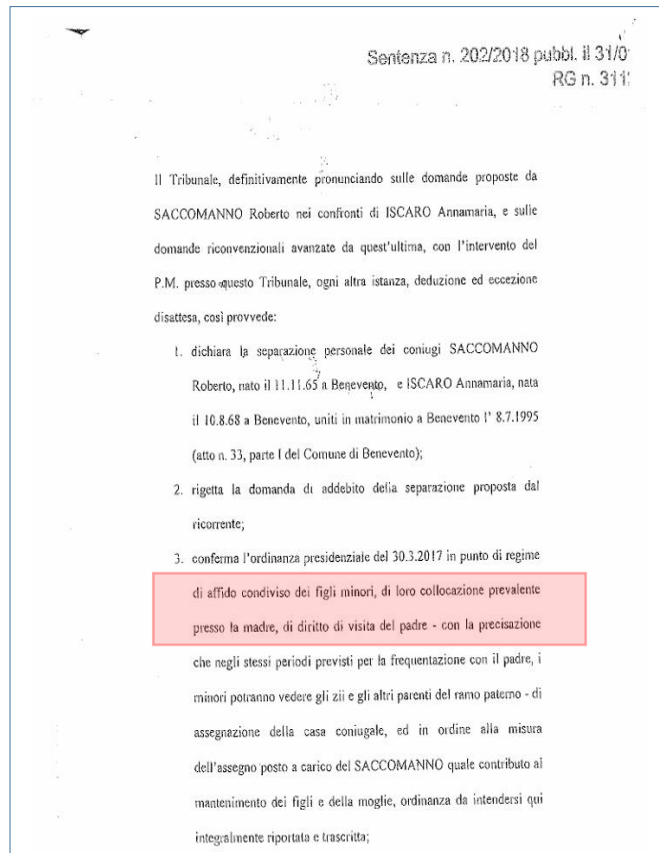
Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9  
Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

**3.1-Stato di possesso:**

- **Lotto “1” – CORPO A)** - C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3 Rendita € 343,44;

La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censita al foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità della Sig.ra Iscaro Annamaria e dai figli.

Dalla lettura della Sentenza di separazione n. 202/2018 pubbl. il 31/01/2018, con cui veniva dichiarata la separazione dei coniugi Saccomanno Roberto e Iscaro Maria, si rileva che alla Iscaro, risulta riconosciuta l'assegnazione della casa coniugale “...l'appartamento costituente la casa coniugale sito in Benevento alla Via Ponticelli n. 140 (costituito da piano terra e piano Primo)..” senza specificare i riferimenti catastali. Il provvedimento di assegnazione è stato Trascritto in data 02/02/2023.



- **Lotto “2” – CORPO B)** - C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3 Rendita € 294,38;

La porzione di cui al Corpo B) catastalmente censita al foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità del Sig. Roberto Saccomanno.

Dalla lettura della Sentenza di separazione n. 202/2018 pubbl. il 31/01/2018, con cui veniva dichiarata la separazione dei coniugi Saccomanno Roberto e Iscaro Maria, si rileva che alla Iscaro, risulta riconosciuta l'assegnazione della casa coniugale “...l'appartamento costituente la casa coniugale sito in Benevento alla Via Ponticelli n. 140 (costituito da piano terra e piano Primo)..” senza specificare i riferimenti catastali. Il provvedimento di assegnazione è stato Trascritto in data 02/02/2023.

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

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9  
Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

#### **4.1**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

#### **4.2**

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

- **Corpo "A"** comune di Benevento : Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3 Rendita € 343,44

1. TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 1032 Registro Generale 1579  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 202/2018 del 31/01/2018  
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE  
Nota disponibile in formato elettronico

- **Corpo "B"** comune di Benevento :C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3 Rendita € 294,38;

1. TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 1032 Registro Generale 1579  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 202/2018 del 31/01/2018  
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE  
Nota disponibile in formato elettronico

#### **4.3**

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

- **Corpo "A"** comune di Benevento : Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3 Rendita € 343,44;

1. TRASCRIZIONE del 13/08/2019 - Registro Particolare 7447 Registro Generale 9094  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3349 del 30/07/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **Corpo "B"** comune di Benevento :C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3 Rendita € 294,38;

1. TRASCRIZIONE del 13/08/2019 - Registro Particolare 7447 Registro Generale 9094  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3349 del 30/07/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Gli attuali subb. 9 CORPO "A" e 10 CORPO "B" derivano dall'originario sub 4**

Oggetto di VARIAZIONE del 29/08/2014 Pratica n. BN0093357 in atti dal 29/08/2014 PER DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24846.1/2014, per il quale si riportano le iscrizioni e trascrizioni

**4.4.**

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

- 1.** TRASCRIZIONE del 30/11/1994 - Registro Particolare 9661 Registro Generale 11368  
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 1550 del 02/11/1994  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
Nota disponibile in formato immagine  
Immobili attuali
  
- 2.** ISCRIZIONE del 16/09/1996 - Registro Particolare 498 Registro Generale 7798  
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 11149 del 11/09/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 626 del 16/10/1996 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Annotazione n. 304 del 22/04/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
- 3.** ISCRIZIONE del 01/04/1998 - Registro Particolare 233 Registro Generale 3112  
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 23618 del 31/03/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 557 del 27/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/07/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 16/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993
  
- 4.** TRASCRIZIONE del 26/02/2004 - Registro Particolare 1654 Registro Generale 2614  
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 62299 del 28/01/2004  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
- 5.** ISCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 962 Registro Generale 6587  
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 87624/17815 del 13/06/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
- 6.** TRASCRIZIONE del 08/02/2021 - Registro Particolare 806 Registro Generale 1149  
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 1550 del 02/11/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali
  
- 7.** TRASCRIZIONE del 08/02/2021 - Registro Particolare 807 Registro Generale 1150  
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 1550 del 02/11/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali

**4.5.**

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

**Nessuno**

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

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9  
 Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

- **5.1 Spese di gestione: Identificativo il Lotto "1"** comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 343,44;

**Spese di gestione condominiale:** non presenti

**Spese medie annue :**

- IMU: € 611,60 (aliquota 10,6)

<b>Codice Catastale Comune</b>	A783	BENEVENTO	ALIQUOTE BASE NON CENSITO	Informazioni su Calcolo IMU
<b>Selezione categoria/tipologia</b>	Altre abitazioni - Immobili Cat. A (tranne A/10)			
<b>Rendita catastale non rivalutata</b>	343,44	€		
<b>Percentuale di possesso</b>	100	%		
<b>Mese inizio possesso</b>	Gennaio			
<b>Mese fine possesso</b>	Dicembre			
<b>Aliquota IMU acconto</b>	10,6	%	Aliquote base - Comune non censito, <b>controlla qui le aliquote</b>	
<b>Aliquota IMU Saldo</b>	10,6	%		
<b>&lt;= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata</b>	<input type="checkbox"/>		<b>immobile già presente</b> <input type="checkbox"/>	
<b>&lt;= Immobile storico/inagibile</b>	NO		<b>Riduz. immobile pensionato estero in conv. Internaz.</b> <input type="checkbox"/>	
<b>Riferimento Immobile (opzionale)</b>				
<b>Importo IMU</b>	611,60	€	Semestri 1°	305,80
			2°	305,80

- TARI: € 250,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- Il fabbricato di cui al foglio 83 mappale 203 sub 10 non risultava dotato di attestato energetico. Lo stesso risulta dotato di impianto di riscaldamento funzionante ma non sono state fornite le certificazioni relative alla caldaia (certificazione di conformità – Libretto impianto e ultima prova fumi), pertanto non è stato possibile redigere la certificazione APE;

- **5.2 Spese di gestione: Identificativo il Lotto "2"** comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 294,38;

**Spese di gestione condominiale:** non presenti

**Spese medie annue :**

- IMU: € 524,23 (aliquota 10,6)

Codice Catastale Comune	A783	BENEVENTO	ALIQUOTE BASE NON CENSITO	Informazioni # su Calcolo IMU
Seleziona categoria/tipologia	Altre abitazioni - Immobili Cat. A (tranne A/10)			
Rendita catastale non rivalutata	294,38	€		
Percentuale di possesso	100	%		
Mese inizio possesso	Gennaio			
Mese fine possesso	Dicembre			
Aliquota IMU acconto	10,6	%		
Aliquota IMU Saldo	10,6	%	Aliquote base - Comune non censito, <b>controlla qui le aliquote</b>	
<= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata			<input type="checkbox"/>	
<= Immobile storico/inagibile	NO		<input type="checkbox"/>	
Riferimento Immobile (opzionale)				
Importo IMU	524,23	€	Semestri	1° 262,12 2° 262,11

- TARI: € 250,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

### 5.2.1 Attestazione Prestazione Energetica -

- Il fabbricato di cui al foglio 83 mappale 203 sub 10 non risultava dotato di attestato energetico.

Lo stesso risulta dotato di impianto di riscaldamento funzionante ma non sono state fornite le certificazioni relative alla caldaia (certificazione di conformità – Libretto impianto e ultima prova fumi), pertanto non è stato possibile redigere la certificazione APE;

**6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:**

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

**6.1 intestati e relativa provenienza**

**Identificativo corpo:** Lotto "1" Comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3 Classe 3  
Rendita € 343,44;

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

**Situazione degli intestati dal 26/04/1990**

Provenienza: SUCCESSIONE del 26/04/1990 – N. 33 Volume 462

**Situazione degli intestati dal 28/09/1994**

COSTITUZIONE del 28/09/1994 in atti dal 10/10/1994 n. 2895.2/1994

**Situazione degli intestati dal 02/11/1994**

Provenienza: Atto di Identificazione Catastale del 02/11/1994 – NOT. IAZEOLLA – rep 1550

---

**Situazione degli intestati dal 18/09/1998**

Provenienza: Divisione del 28/01/2004 – IAZEOLLA FRANCESCO rep. 62299

---

**Situazione degli intestati dal 28/01/2004**

Provenienza: Compravendita del 18/09/1998 – NOT. IAZEOLLA rep. 27103

---

**DATI DERIVANTI DA**

Atto del 28/01/2004 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 62299 - DIVISIONE (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 1654.2/2004  
Reperto PI di BENEVENTO in atti dal 26/02/2004

**Situazione degli intestati dal 28/01/2004**

Provenienza: Voltura d'ufficio del 28/01/2004 – IAZEOLLA rep. 62299

---

**Situazione degli intestati dal 29/08/2014**

VOLTURA D'UFFICIO del 28/01/2004 – IAZEOLLA rep. 62299

---

**Situazione degli intestati dal 29/08/2014**

DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 24846.1/2014

---

**Situazione degli intestati dal 05/09/2016**

Ricongiungimento di Usufrutto del 05/09/2016 – SACCOMANNO Voltura n. 8805.2/2016

---



**Identificativo corpo: Lotto "2"** Comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3 Classe 3  
Rendita € 294,38;

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

**Situazione degli intestati dal 26/04/1990**

Provenienza: SUCCESSIONE del 26/04/1990 – N. 33 Volume 462

---

**Situazione degli intestati dal 28/09/1994**

COSTITUZIONE del 28/09/1994 in atti dal 10/10/1994 n. 2895.2/1994

---

**Situazione degli intestati dal 02/11/1994**

Provenienza: Atto di Identificazione Catastale del 02/11/1994 – NOT. IAZEOLLA – rep 1550

---

**Situazione degli intestati dal 18/09/1998**

Provenienza: Divisione del 28/01/2004 – IAZEOLLA FRANCESCO rep. 62299

---

**Situazione degli intestati dal 28/01/2004**

Provenienza: Compravendita del 18/09/1998 – NOT. IAZEOLLA rep. 27103

**Situazione degli intestati dal 28/01/2004**

Provenienza: Voltura d'ufficio del 28/01/2004 – IAZEOLLA rep. 62299

**Situazione degli intestati dal 29/08/2014**

VOLTURA D'UFFICIO del 28/01/2004 – IAZEOLLA rep. 62299

**Situazione degli intestati dal 29/08/2014**

DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 24846.1/2014

**Situazione degli intestati dal 05/09/2016**

Ricongiungimento di Usufrutto del 05/09/2016 – SACCOMANNO Voltura n. 8805.2/2016

**Situazione degli intestati dal 27/07/2020 ad oggi**

Compravendita – IAZEOLLA FRANCECSCO – rep 1937

## 6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I lotti oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la particella 203 del foglio 83.

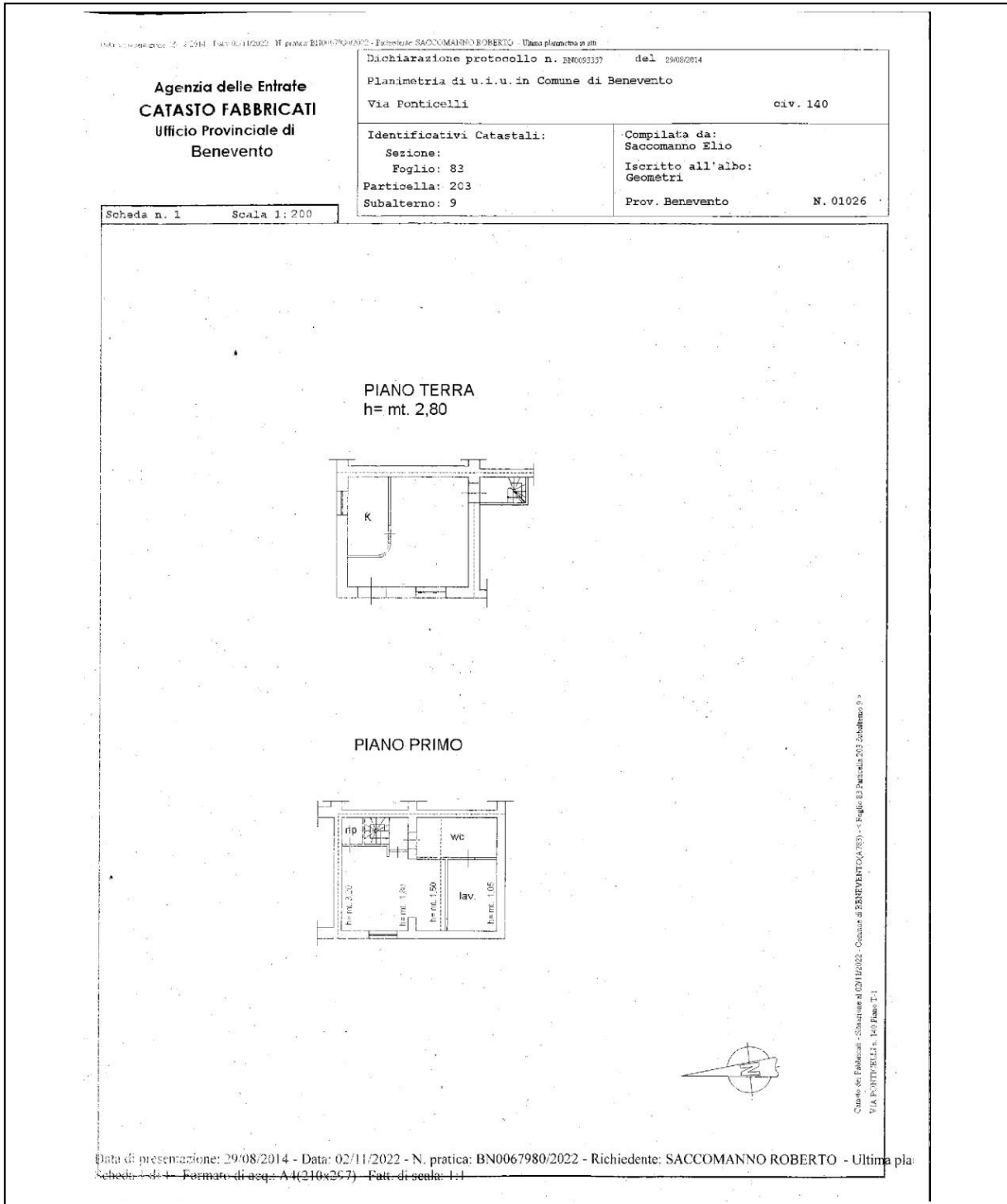


**LOTTO 1 -CORPO A) -**

comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 343,44;

Risulta regolarmente acquisita in data 29/08/2014 con prot BN0093357 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 02/11/2022.

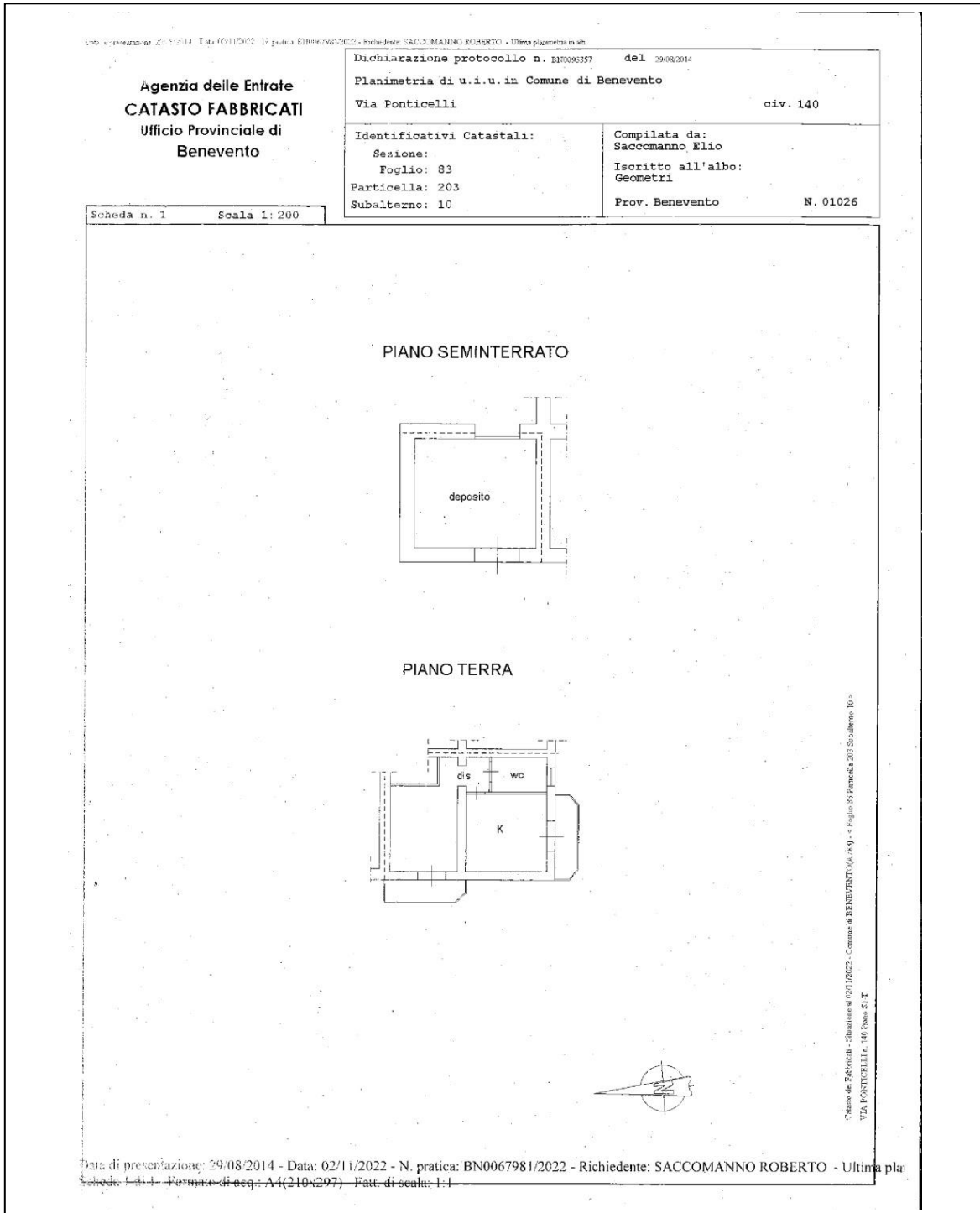


**LOTTO 2-CORPO B) -**

comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 294,38;

Risulta regolarmente acquisita in data 29/08/2014 con prot BN0093357 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 02/11/2022.



**7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':**

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9  
Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

**7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

Il fabbricato, il cui impianto originario risultava presente in data antecedente al 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di intervento post Sisma 1980 con i seguenti titoli edilizi:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;
- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Benevento, pur risultando richiamate nei registri, le pratiche edilizie di cui sopra non sono state reperite. Non risultavano inoltre ulteriori pratiche relative agli immobili oggetto di indagine (vedi attestazione prodotta dal Dirigente del Settore Urbanistica in data 26/02/2024 prot. n. 26037, sotto riportata).

Rif. Protocollo n. 114907 del 24.10.2023

Destinatari: STUDIO TECNICO IADEVAIA  
Mail pec: carminegiuseppe.iadevaia@ordinge.it

**Oggetto:** Richiesta documenti amministrativi e rilascio copia: TRIBUNALE DI BENEVENTO RCE N.130/2021

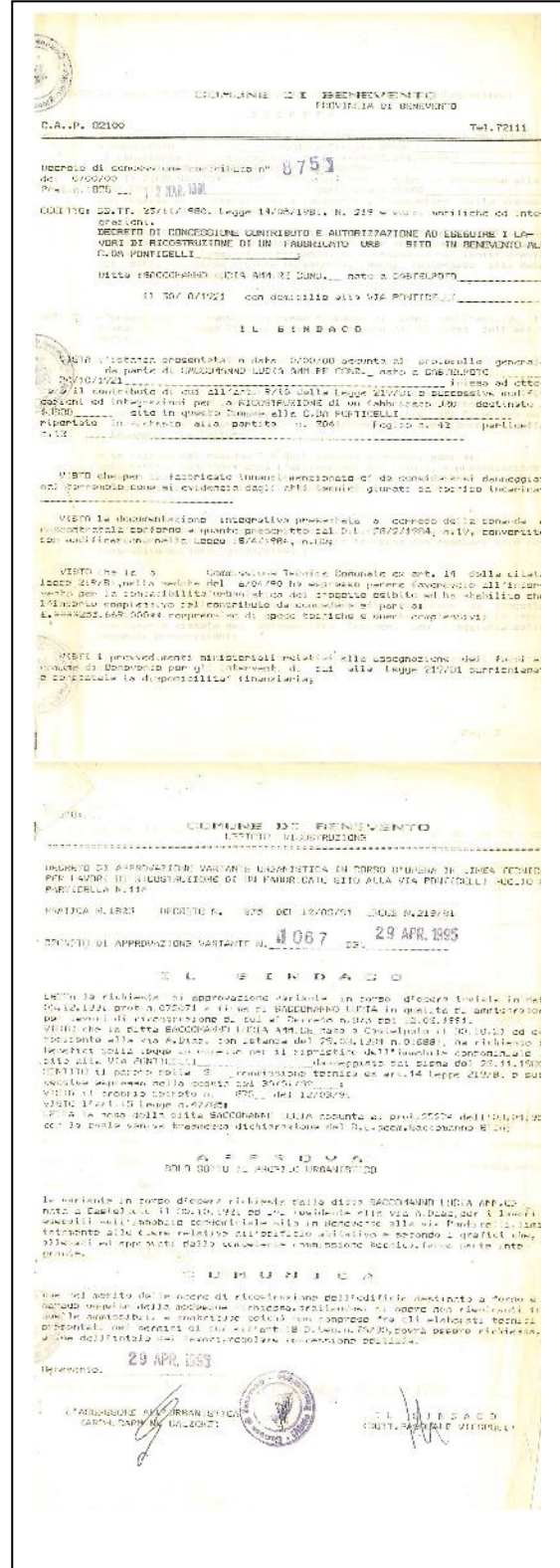
Si fa riferimento alla richiesta di accesso agli atti in oggetto formulata dalle SS.LL. IN QUALITA' di consulente esperto per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, riguardante il fabbricato urbano oggetto di esecuzione sito in Benevento alla Via Ponticelli, n.140, riportato in catasto al foglio 83 part.1e 203 subb.9 e 10.

Con la presente si dà atto che a seguito degli eventi che hanno interessato le attività di gestione degli archivi, ivi compresi i numerosi traslochi ed eventi accidentali, attesa la vetustà, alcune pratiche o parti di esse non sono nella disponibilità materiale di questo Ente, pertanto si comunica che la pratica in oggetto non è stata materialmente rinvenuta.

Il presente non costituisce titolo edilizio né sostituisce lo stesso e, pertanto, non solleva gli intestatari da responsabilità inerenti eventuali modifiche e/o abusi introdotte nel tempo, in assenza dei necessari titoli edilizi. In caso di accertata violazione di legge l'Ente porrà in essere tutti i provvedimenti previste nella fattispecie della normativa vigente.

Il Dirigente  
Arch. Antonella Moretti

ANTONELLA MORETTI  
Comune di Benevento  
28.02.2024 13:28:48  
GMT+01:00



Il fabbricato oggetto di indagine ricade all'interno della perimetrazione della Z.t.o. del tipo "B1" costituito da parte edificata consolidata confermativa o di modificazione.

Il PUC è stato approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 36 del 26/02/2009 definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 26/07/2012.

Per gli indici e le norme si rinvia al Capo 22 Art. 90 - 91 delle NTA ( vedi allegato)

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



**7.2 Conformità catastale:**

**LOTTO 1 – “CORPO A”:**

**Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al “Lotto 1 - CORPO A”** comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3;

**risulta NON CONFORME.**

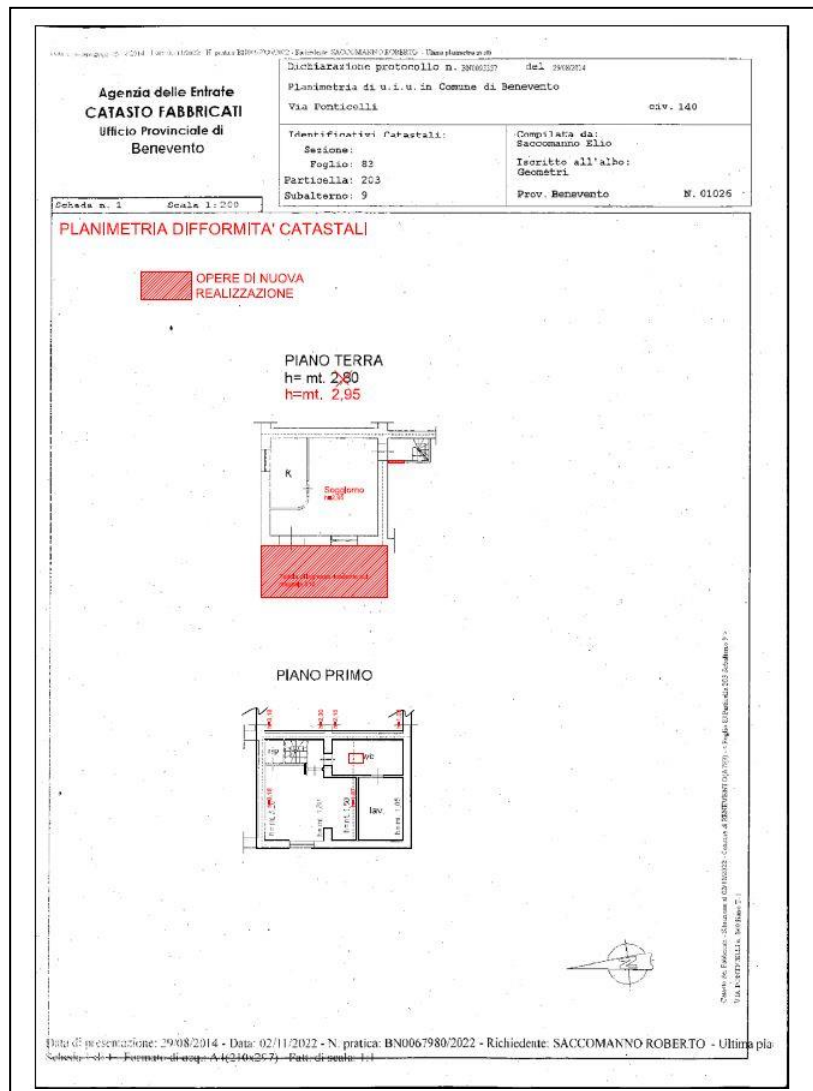
Si rileva una lieve variazione che non incide né sulla rendita e né sulla consistenza catastale;

le difformità consistono in:

- apertura di un vano porta di collegamento con l'adiacente sub 10;
- errata indicazione delle altezze;
- mancata rappresentazione del lucernaio nel bagno al piano Primo;
- Si rileva inoltre la presenza di tettoia realizzata sul mappale 512, non oggetto di

esecuzione, catastalmente priva di intestati; l'accesso al fabbricato avviene attraverso tale mappale.

Per la variazione di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico (chiusura porta di collegamento e rimozione tettoia ricadente sul mappale 512) si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale, i cui costi si stimano in complessivi € 500,00.



**LOTTO 2 – “CORPO B”:**

**Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al “Lotto 2 - CORPO B”** comune di Benevento: C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3;

**risulta NON CONFORME.**

Si rileva una lieve variazione che non incide né sulla rendita e né sulla consistenza catastale;

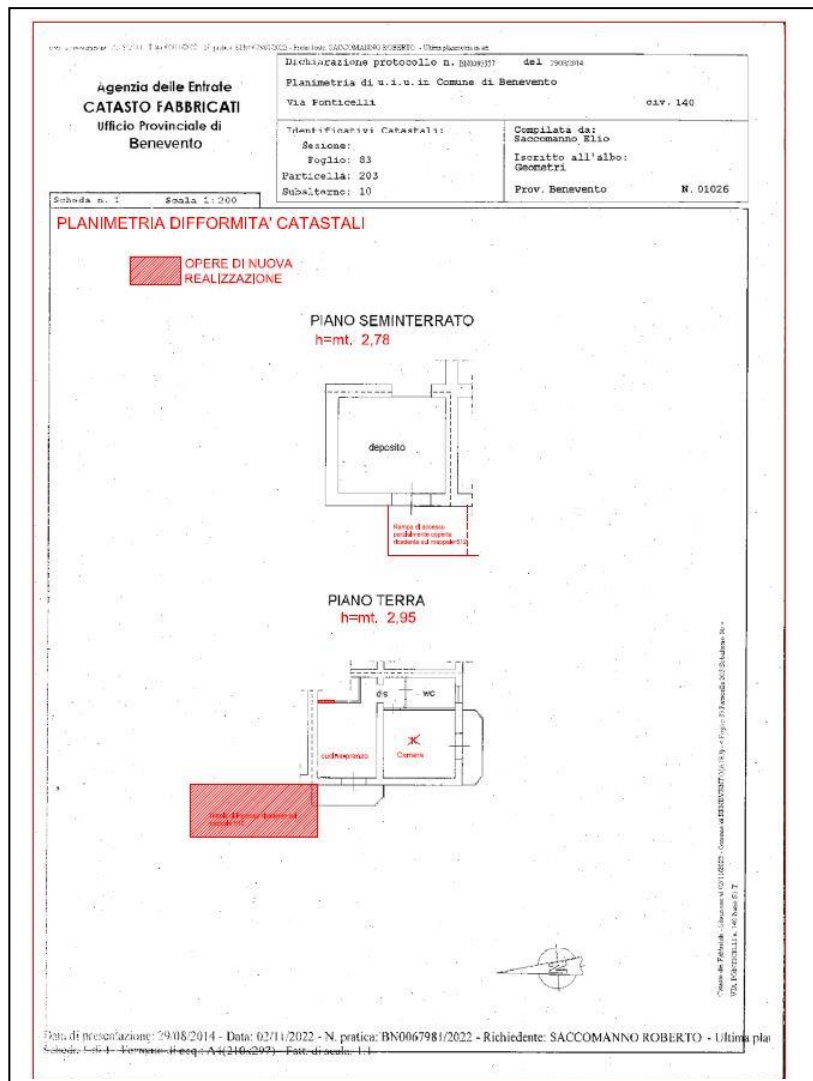
le difformità consistono in:

- apertura di un vano porta di collegamento con l'adiacente sub 09;
- mancata indicazione delle altezze;
- apertura di un vano porta di collegamento con l'adiacente sub 9;
- la cucina risulta realizzata nel vano indicato come camera e la camera in quello indicato come cucina;
- Si rileva inoltre la presenza di tettoia realizzata sul mappale 512, non oggetto di esecuzione,

catastalmente priva di intestati; l'accesso al fabbricato avviene attraverso tale mappale ( sia al piano terra che al piano Seminterrato).

-tettoia metallica a copertura del balcone di ingresso lato Ovest;

Per la variazione di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico (chiusura porta di collegamento e rimozione tettoia ricadente sul mappale 512) si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale, i cui costi si stimano in complessivi € 500,00.



### 7.3 Conformità Urbanistica:

#### **LOTTO 1 – “CORPO A”:**

Dal punto di vista urbanistico, Rispetto Alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo “A” comune di BENEVENTO : C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3, **si dichiara la NON CONFORMITA’** ;

Pur rilevando, dall'analisi dei titoli di provenienza ed in particolare dell'atto di “IDENTIFICAZIONE CATASTALE” per notaio Francesco lazeolla del 02/11/1994, che, l'originario fabbricato (mappale 203 del foglio 83, in origine identificato con il mappale 12 del foglio 42) era edificato già alla data del 03/10/1966, come da atto per notaio G. Barricella del 03/10/1966 Rep. n. 45415/5719.

Successivamente tale immobile era stato oggetto di intervento di riattazione a seguito dei danni subiti dal Sisma del 1980 con le seguenti autorizzazioni:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;
- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;

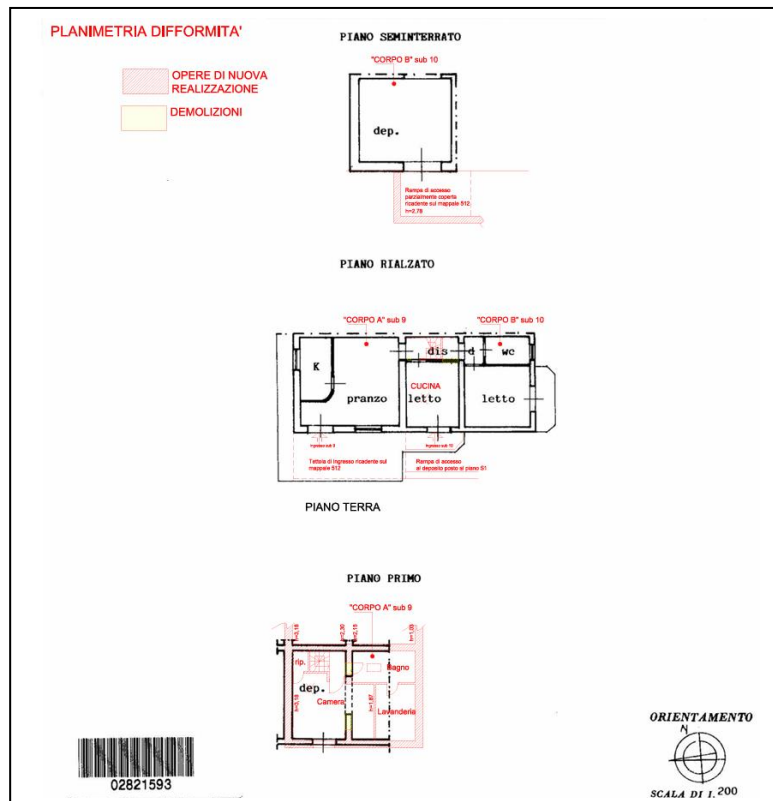
Purtroppo Dalle ricerche eseguite non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di Indagine, se non le pagine dei due Decreti, fornite dall'esecutato.

Pertanto alla Luce di quanto sopra evidenziato per l'unità oggetto di indagine non è possibile attestare la conformità urbanistica.

Come unico grafico di riferimento, è stata reperita la originaria planimetria catastale della particella 203 sub 4 del foglio 83, da cui gli attuali subb 9 e 10 sono scaturiti.

Rispetto a tale grafico (privo di quote) si rileva che l'attuale sagoma del manufatto risulta essere sostanzialmente quella di impianto. Si evidenziano le seguenti variazioni:

- Divisione/frazionamento urbanistico;
- Realizzazione di scala di collegamento tra piano terra e primo;
- Cambio della destinazione d'uso dei locali sottotetto (ad uso deposito) in



abitazione;

- realizzazione di tettoia ricadente sul mappale 512 (graficamente riportato annesso all'unità sulla planimetria catastale dell'originario sub 4)

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- cambio della destinazione uso del sottotetto: si valutano i costi di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, in complessivi € 4.500,00;
- vano porta di collegamento sub 9-sub 10: si valutano i costi di chiusura, in complessivi € 500,00;
- assenza di chiari titoli legittimanti lo stato dei luoghi, la diversa distribuzione ed il frazionamento urbanistico: si calcolano i costi di redazione di Pratica edilizia in Sanatoria, stimati in complessivi € 5.000,00;
- tettoia realizzata sul mappale 512: si valutano i costi di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, in complessivi € 1.000,00;

**Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 11.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 53 par. 9.2.4)**

**LOTTO 2 – “CORPO B”:**

Dal punto di vista urbanistico, Rispetto Alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo “B” comune di BENEVENTO : C.F: Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3, **si dichiara la NON CONFORMITA’** ;

Pur rilevando, dall'analisi dei titoli di provenienza ed in particolare dell'atto di “IDENTIFICAZIONE CATASTALE” per notaio Francesco lazeolla del 02/11/1994, che, l'originario fabbricato (mappale 203 del foglio 83, in origine identificato con il mappale 12 del foglio 42) era edificato già alla data del 03/10/1966, come da atto per notaio G. Barricella del 03/10/1966 Rep. n. 45415/5719.

Successivamente tale immobile era stato oggetto di intervento di riattazione a seguito dei danni subiti dal Sisma del 1980 con le seguenti autorizzazioni:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;
- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;

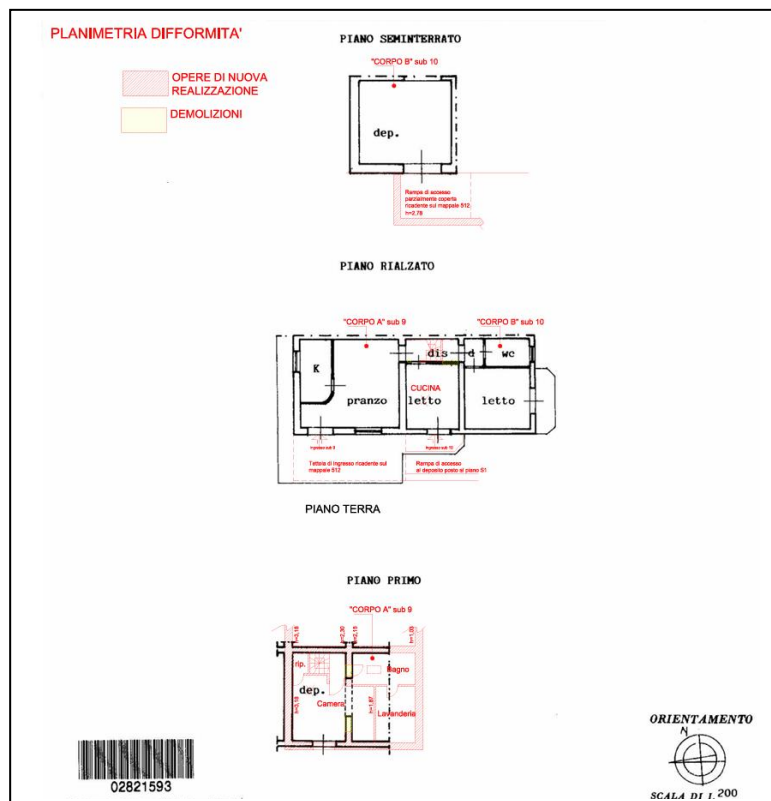
Purtroppo Dalle ricerche eseguite non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di Indagine, se non le pagine dei due Decreti, fornite dall'esecutato.

Pertanto alla Luce di quanto sopra evidenziato per l'unità oggetto di indagine non è possibile attestare la conformità urbanistica.

Come unico grafico di riferimento, è stata reperita la originaria planimetria catastale della particella 203 sub 4 del foglio 83, da cui gli attuali subb 9 e 10 sono scaturiti.

Rispetto a tale grafico (privo di quote) si rileva che l'attuale sagoma del manufatto risulta essere sostanzialmente quella di impianto. Si evidenziano le seguenti variazioni:

- Divisione/frazionamento urbanistico;
- Lieve variazione della distribuzione interna;
- realizzazione di tettoia ricadente sul mappale 512 (graficamente riportato annesso all'unità sulla planimetria catastale dell'originario sub 4);
- Realizzazione di tettoia metallica a copertura del balcone di ingresso lato Ovest;



Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- vano porta di collegamento sub 9-sub 10: si valutano i costi di chiusura, in complessivi € 500,00;
- assenza di chiari titoli legittimanti lo stato dei luoghi, la diversa distribuzione ed il frazionamento urbanistico: si calcolano i costi di redazione di Pratica edilizia in Sanatoria, stimati in complessivi € 5.000,00;
- tettoia realizzata sul mappale 512 e a protezione del balcone di ingresso: si valutano i costi di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, in complessivi € 1.000,00;

**Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 6.500,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 54 par. 9.2.4)**

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ORIGINARIO SUB 4  
DA CUI SONO SCATURITI GLI ATTUALI SUBB 9-10

Data presentazione: 28/09/1994 - Data: 29/02/2024 - n. T167465 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

MODELLO  
n. 19 del 4/8/87



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

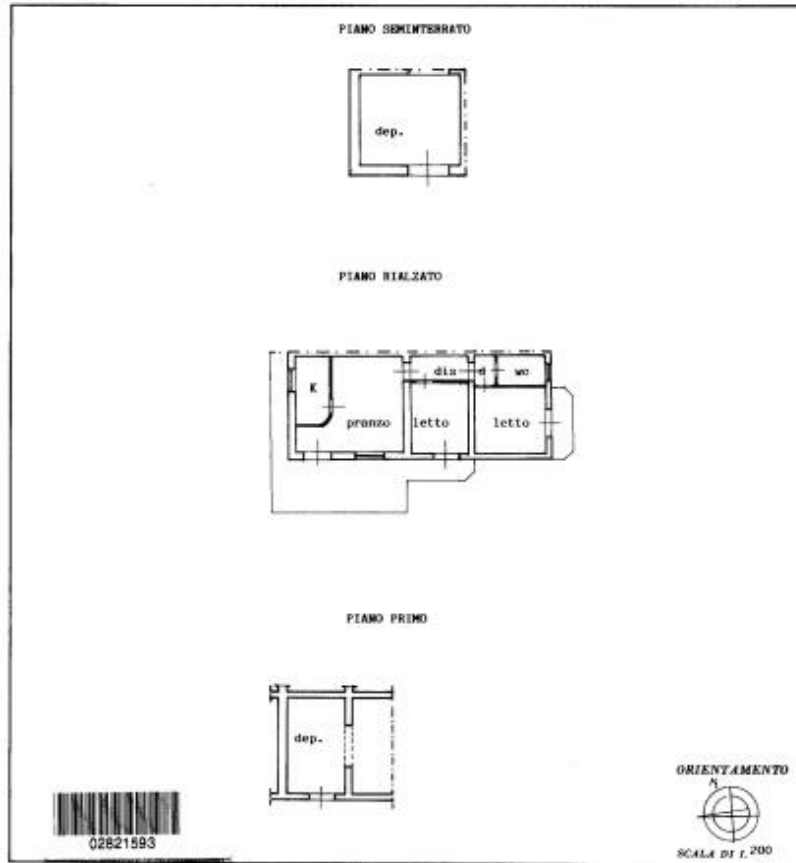
Lire  
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, n. 61)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BENEVENTO Via PONTICELLI

Ditta MERCURIO GRAZIA n. a IM 11 7.11.1922; SACCOMANNO ROBERTO n. a IM 11 11.11.1965; SACCOMANNO ANGELO n. a IM 11 18.11.1987; SACCOMANNO MARIAPIA n. a IM 11 15.04.1950;  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA <u>29/02/2024</u> PROT. N° <u>150515</u> Fog. <u>83</u> Partic. <u>135</u> Sub. <u>10</u>		Compilata dal Geometa (Firma, nome e ragione dell'ufficio) <u>ELIO SACCOMANNO</u> Incaris all'atto dei Geometri della Provincia di Benevento <u>1994</u> Firma: <u>[Signature]</u>
---	--	---

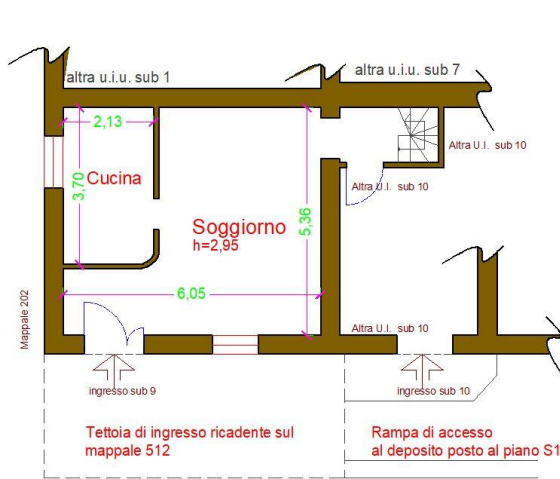
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/09/1994 - Data: 29/02/2024 - n. T167465 - Richiedente: DVICMN73P10B963K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

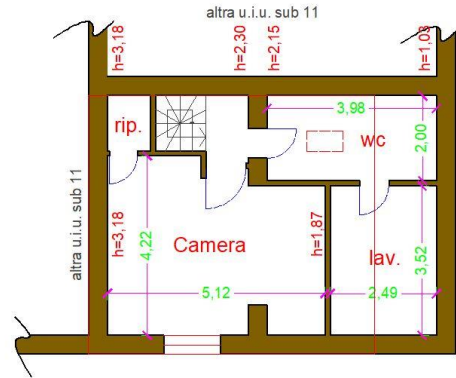
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2024 - Comune di BENEVENTO(A783) - < Foglio 83 - Particella 203 - Subalmeno 4 - > - Un soppresso

GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO SUB 9

GRAFICI DI RILIEVO LOTTO 1 - CORPO A -



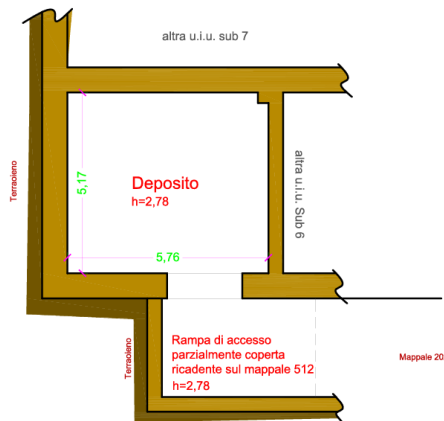
PIANO TERRA



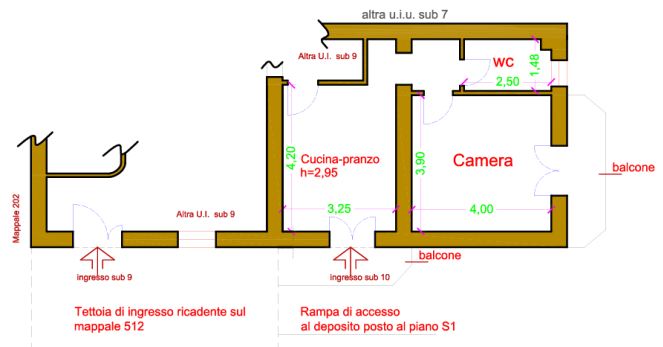
PIANO PRIMO SOTTOTETTO

GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO SUB 10

GRAFICI DI RILIEVO LOTTO 2 - CORPO B -



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

**8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:**

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9  
 Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

**8.1 Descrizione:****Lotto1**

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di due vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto), ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.IIa 203 sub 9.**

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione di fabbricato con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto).

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa su due livelli fuori terra (compreso sottotetto) oltre un piano seminterrato;

La porzione ha accesso al civico 140 di via Ponticelli, attraverso una struttura porticata ricadente sul mappale 512 del foglio 83 (catastralmente censita come "area" ed a cui, da visura, non corrisponde alcuna ditta intestataria); L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra e primo (Sottotetto);

il piano terra si compone di: ingresso-soggiorno, cucina e disimpegno ove

è ubicata la scala di accesso al piano primo (sottotetto);

il piano primo (sottotetto) si compone di: disimpegno, camera da letto, bagno, lavanderia e ripostiglio;



L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani sono in laterocemento;

La struttura della copertura è in laterocemento a doppia falda inclinata, con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. Per gli stessi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Il fabbricato, il cui impianto originario risultava presente in data antecedente al 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di intervento a causa dei danni causati dal terremoto del 1980 con i seguenti titoli edilizi:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;
- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Benevento, tali pratiche edilizie non sono state reperite.

## **8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:**

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

#### *Strutture verticali:*



Struttura Verticale: muratura ordinaria di tufo ;  
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.

Condizioni: Normali

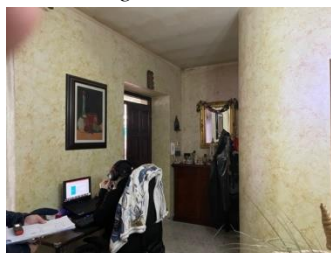
#### *Strutture orizzontali e inclinate:*



solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.c.a.;

condizioni: Normali.

#### *Porta di ingresso*



Portoncino in legno massello a doppia anta

Condizioni: normali

*Infissi esterni:*



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;  
condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Protezione: avvolgibili in PVC - colore grigio chiaro



Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

*Infissi interni:*



tipologia: ante a battente;

materiale: tamburate con struttura in legno.

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

*Rivestimento zona cottura*



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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni Normali

*Pavimento e rivestimento bagni:*



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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione



Condizioni Normali

**Pavimentazione interna**



Nella zona abitativa: pavimento in ceramica formato cm. 30x30 Nei locali di sgombero: graniglia 20x20, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5; nella cantina: pavimento in cotto;

condizioni: Normali al piano terra

**Divisori non portanti:**



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

**Impianti:**

**Antenna:**



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Citofonico:**



impianto citofonico presente realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Gas:**



impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Elettrico:**



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

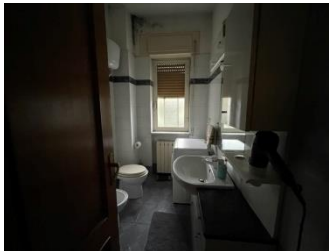
Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Allarme:**

assente

**Idrico:**



impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Termico:**



Impianto termico con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Risulta presente Caldaia –

**Climatizzazione:**



Impianto di A.C. con elementi a split.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

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

## 8.2 Descrizione:

### Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di un vano oltre accessori, dislocata tra piano terra e seminterrato, ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.Ila 203 sub 10.**

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica una porzione di fabbricato con destinazione residenziale dislocata tra piano terra (abitazione) e piano Seminterrato (Deposito).

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa su due livelli fuori terra (compreso sottotetto) oltre un piano seminterrato;

La porzione ha accesso al civico 140 di via Ponticelli, attraverso una struttura porticata ricadente sul mappale 512 del foglio 83 (catastralmente censita come "area" ed a cui, da visura, non corrisponde

alcuna ditta intestataria); L'unità immobiliare di cui al "CORPO B", si sviluppa tra piano terra e Seminterrato;

il piano terra si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno, oltre due balconi.

il piano Seminterrato ospita un locale deposito\autorimessa a cui si accede attraverso la corte esterna ricadente sul mappale 202 del foglio 83 (catastralmente censito come Ente Urbano), sul versante Sud del fabbricato;

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani sono in



laterocemento;

La struttura della copertura è in laterocemento a doppia falda inclinata, con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a tinteggiatura.

Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. Per gli stessi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Il piano seminterrato, è pavimentato in clinker, rifinito con solo intonaco, l'infisso di ingresso è in metallo ed è dotato di impianto elettrico ed idrico, per i quali non è stata fornita alcuna certificazione .

Il fabbricato, il cui impianto originario risultava presente in data antecedente al 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di intervento a causa dei danni causati dal terremoto del 1980 con i seguenti titoli edilizi:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;
- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;
- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Si precisa che nel corso delle ricerche espletate presso l'archivio del Comune di Benevento, tali pratiche edilizie non sono state reperite.

## **8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:**

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

#### *Strutture verticali:*



Struttura Verticale: muratura ordinaria di tufo ;  
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.

Condizioni: normali

#### *Strutture orizzontali e inclinate:*



condizioni: Normali.

#### *Porta di ingresso*



Portoncino in legno massello a doppia anta

Condizioni: normali

*Infissi esterni:*



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;  
condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Protezione: avvolgibili in PVC -



Condizioni: funzionanti ed in normale stato.

*Infissi interni:*



tipologia: ante a battente;

materiale: tamburate con struttura in legno.

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

*Rivestimento zona cottura*



mattonelle in ceramica dimensioni cm.20\*20, posate a colla;

condizioni: Normali.

*Pavimento e rivestimento bagni:*



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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Normali



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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

condizioni: Normali.

**Pavimentazione interna**



Nella zona abitativa: pavimento in gres porcellanato formato cm. 30x30 Nei locali di sgombero: graniglia 20x20, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;  
 nella cantina: pavimento in clinker, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

condizioni: Normali al piano terra

**Divisori non portanti:**



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

**Impianti:**

**Antenna:**



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Citofonico:**



impianto citofonico presente realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.




Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Gas:**

impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

<p><i>Elettrico:</i></p> 	<p>Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Allarme:</i></p>	<p>assente</p>
<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p>
<p><i>Termico:</i></p> 	<p>Impianto termico con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a metano.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p> <p>Risulta presente Caldaia –</p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p>assente</p>

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

**9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :**

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 9

Fabbricato fg. 83 Mappale 203 sub 10

**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO****LOTTO N. 1****LOTTO "1" - comune di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3;****LOTTO 1 - Immobile in Benevento Fg 83 mappale 203 sub 9**

N. ordine	Corpo- Destinazione	Piano	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Lotto "1" Mappale 203 sub 9 - PT - Abitazione		Sup. Lorda Pavimento	46,00	1,00	46,00
2	Lotto "1" Mappale 203 sub 9 - P1 - Abitazione		Sup. Lorda Pavimento	46,00	0,50	23,00
	superficie Rilevata			92,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>Sup. Comm. immobili</b>	<b>69,00</b>

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto a quanto urbanisticamente assentito.

**IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO****LOTTO N. 2****LOTTO "2" comune di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3;****LOTTO 2 - Immobile in Benevento Fg 83 mappale 203 sub 10**

N. ordine	Corpo- Destinazione	Piano	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Lotto "2" Mappale 203 sub 10 - PT - Abitazione		Sup. Lorda Pavimento	50,00	1,00	50,00
2	Lotto "2" Mappale 203 sub 10 - PT - Balconi		Sup. Lorda Pavimento	9,00	0,30	2,70
2	Lotto "2" Mappale 203 sub 10 - PS1 - Deposito		Sup. Lorda Pavimento	41,00	0,50	20,50
	superficie Rilevata			100,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>				<b>Sup. Comm. immobili</b>	<b>73,20</b>

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto a quanto urbanisticamente assentito.

## 9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona Semicentrale del Comune di Benevento.

La zona risulta dotata della sola urbanizzazione primaria e per i servizi bisogna rifarsi al centro cittadino posto a c.ca 1 Km;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 2,9 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica e completamente urbanizzata.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

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

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

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

The image displays two screenshots from a real estate website. The top screenshot shows a listing for a 'Trilocale via Michelangelo Schipa, Benevento' with a price of €110,000. It features several photos of the property's interior and exterior, a location map, and a mortgage calculator section. The bottom screenshot shows a listing for a 'Bilocale via Tommaso Bucciano, Centro, Benevento' with a price of €75,000. It also includes photos, a location map, and a mortgage calculator section. Both listings are presented in a clean, modern layout with clear text and images.

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

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

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

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 1130,00 €/mq (richiesta € 110.000 – immobile di mq 97 di superficie commerciale lorda)

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/107855899/?entryPoint=map>


fino ad un massimo di 1315,00 €/mq (richiesta € 75.000 – immobile di mq 57,0 di superficie commerciale lorda ),

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/108672505/?entryPoint=map>

con una richiesta media pari ad €/mq 1222,00.

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2023, relative alla zona C1/ Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE – Per le abitazioni DI TIPO CIVILE in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 800,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1050,0 €/mq (media €/mq 925,0) – Per abitazioni DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 800,0 €/mq (media €/mq 700,0);

Ministero dell'Economia e delle Finanze


ITA ENG

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

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

Codice zona: C1

Microzona: 2

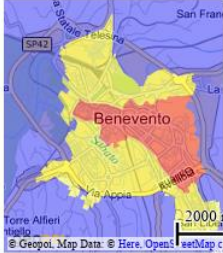
Tipologia prevalente: Abitazioni civili


Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1050	L	3,9	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2,5	3,5	N
Autorimesse	Normale	550	750	L	2,5	3,5	N
Box	Normale	600	800	L	3	4	N
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L	4	5	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Legenda

### 9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,  
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di Benevento (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche similari, hanno tra un minimo di 1130,0 €/mq (richiesta € 110.000 – immobile di mq 97 di superficie commerciale lorda) fino ad un massimo di 1315,0 €/mq (richiesta € 75.000 – immobile di mq 57,0 di superficie commerciale lorda ), con una richiesta media pari ad €/mq 1222,00.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto,* si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1150,00 per il sub 10 (LOTTO 1) e 1250 per il sub 9 (LOTTO 2), al lieve variazione di quotazione è dà attribuire alla differenza di finiture e stato manutentivo, risultando il sub 9 di qualità leggermente superiore al Sub 10

### 9.2.3 Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "1"</b>		69,00	1250,00	86250,00
2	<b>Lotto "2"</b>		73,00	1150,00	83950,00
	<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>170200,00</b>

## 9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

## LOTTO N. 1

LOTTO "1" comune di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "1"</b>	Mappale 203 sub. 9	69,00	1250,00	86250,00
	superficie Rilevata		69,00		
	<b>Totale Valore</b>				<b>86250,00</b>

## 9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO "1" comune di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	<b>Lotto "1"</b>	86250	5500,00	5500,00	75250,00
	TOTALE DECURTAZIONI		5500,00	5500,00	
	<b>Totale Valore al netto delle Decurtazioni</b>				<b>75250,00</b>

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

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 10.500,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE   | € 500,00    |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc                      | € 0.000,00  |

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

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

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1"**

**€ 75.250,00**

**LOTTO N. 2****LOTTO "2" comune di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3;**

Lotto 2					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "2"</b>	Mappale 203 sub. 10	73,00	1150,00	83950,00
	superficie Rilevata		73,00		
	<b>Totale Valore</b>				<b>83950,00</b>

**9.2.6 Adeguamenti e correzioni della stima:****LOTTO "2" comune di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3;**

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	<b>Lotto "2"</b>	83950	1500,00	5500,00	76950,00
	TOTALE DECURTAZIONI		1500,00	5500,00	
	<b>Totale Valore al netto delle Decurtazioni</b>				<b>76950,00</b>

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

- |    |   |                   |
|----|---|-------------------|
| 1. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA</b> | <b>€ 6.500,00</b> |
| 2. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE</b>   | <b>€ 500,00</b>   |
| 3. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc</b>                      | <b>€ 0.000,00</b> |

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

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

**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 2" € 76.950,00**

**VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA****PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 75.250,00****- LOTTO "1" - CORPO "A" - comune di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	75250	SACCOMANNO Roberto, nato a BENEVENTO (BN) il 11/11/1965	Proprietà	1000 / 1000	75250,00
<b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>						<b>75250,00</b>

Lotto 1				
N. ordine	Intestazione	Titolarità	Valore Quota	Valori €
1	<b>SACCOMANNO Roberto,</b> nato a BENEVENTO (BN) il 11/11/1965	Piena Proprietà	75250,00	75250,00
	<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>			<b>75250,00</b>

**9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 75.250,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 65.250,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare Dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

#### 9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di due vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto), ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 9.**

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

C.F.

**1) Comune censuario di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3;**

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

1)

- **Conformità catastale:**

**Per il fabbricato di cui alla p.lla 203 sub 9 (CORPO "A")**

**NON si dichiara la conformità Catastale:**

Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;

Le variazioni rilevate consistono in :

- apertura di un vano porta di collegamento con l'adiacente sub 10;
- errata indicazione delle altezze;
- mancata rappresentazione del lucernaio nel bagno al piano Primo;
- Si rileva inoltre la presenza di tettoia realizzata sul mappale 512, non oggetto di esecuzione, catastalmente priva di intestati; l'accesso al fabbricato avviene attraverso tale mappale;

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.

- **Conformità urbanistica:**

**Per il fabbricato di cui alla p.lla 203 sub 9 (CORPO "A")**

**NON si dichiara la conformità Urbanistica:**

Dall'analisi dei titoli di provenienza ed in particolare dell'atto di "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" per notaio Francesco Iazeolla del 02/11/1994, si rileva che l'originario fabbricato (mappale 203 del foglio 83, in origine identificato con il mappale 12 del foglio 42) era edificato già alla data del 03/10/1966, come da atto per notaio G. Barricella del 03/10/1966 Rep. n. 45415/5719.

Successivamente tale immobile era stato oggetto di intervento di riattazione a seguito dei danni subiti dal Sisma del 1980 con le seguenti autorizzazioni:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;
- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;

Purtroppo Dalle ricerche eseguite non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di Indagine, se non le pagine dei due Decreti, fornite dall'esecutato. Alla Luce di quanto sopra evidenziato per l'unità oggetto di indagine non è possibile attestare la conformità urbanistica.

Come unico grafico di riferimento, è stata reperita la originaria planimetria catastale della particella 203 sub 4 del foglio 83, da cui gli attuali subb 9 e 10 sono scaturiti.

Rispetto a tale grafico (privo di quote) si evidenzia che l'attuale sagoma del manufatto risulta essere sostanzialmente quella di impianto. Si rilevano variazioni relative a:

- Divisione/frazionamento urbanistico;
- Realizzazione di scala di collegamento tra piano terra e primo;
- Cambio della destinazione d'uso dei locali sottotetto (ad uso deposito) in abitazione;
- Realizzazione di tettoia ricadente sul mappale 512 (graficamente riportato annesso all'unità sulla planimetria catastale dell'originario sub 4) ;
- Realizzazione di tettoia metallica sul versante Ovest del Fabbricato;

Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 83 p.lla 203 sub 9 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 83 p.lla 203 sub 9 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 83 p.lla 203 sub 9 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;
- **POSSESSO**: La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censita al foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità della Sig.ra Iscaro Annamaria e dai figli;

Dalla lettura della Sentenza di separazione n. 202/2018 pubbl. il 31/01/2018, con cui veniva dichiarata la separazione dei coniugi Saccomanno Roberto e Iscaro Maria, si rileva che alla Iscaro, risulta riconosciuta l'assegnazione della casa coniugale "...l'appartamento costituente la casa coniugale sito in Benevento alla Via Ponticelli n. 140 (costituito da piano terra e piano Primo).."  
senza specificare i riferimenti catastali;

- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;

**VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA****PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 76.950,00****- LOTTO "2" - CORPO "B" - comune di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3;**

Lotto 2						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo B	76950	SACCOMANNO Roberto, nato a BENEVENTO (BN) il 11/11/1965	Proprietà	1000 / 1000	76950,00
<b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"</b>						<b>76950,00</b>

Lotto 2				
N. ordine	Intestazione	Titolarietà	Valore Quota	Valori €
1	<b>SACCOMANNO Roberto,</b> nato a BENEVENTO (BN) il 11/11/1965	Piena Proprietà	76950,00	76950,00
<b>Totale Valore "LOTTO 2"</b>				<b>76950,00</b>

**9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :**

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 76.950,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 66.950,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare Dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.

## 9.5. CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di un vano oltre accessori, dislocata tra piano terra e seminterrato, ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 10.**

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

C.F.

**1) Comune censuario di Benevento: C.F. Foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3;**

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

1) ;

### - **Conformità catastale:**

**Per il fabbricato di cui alla p.lla 203 sub 10 (CORPO "B")**

**NON si dichiara la conformità Catastale:**

Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;

Le variazioni rilevate consistono in :

- apertura di un vano porta di collegamento con l'adiacente sub 09;
- mancata indicazione delle altezze;
- apertura di un vano porta di collegamento con l'adiacente sub 9;
- la cucina risulta realizzata nel vano indicato come camera e la camera in quello indicato come cucina;
- Si rileva inoltre la presenza di tettoia realizzata sul mappale 512, non oggetto di esecuzione, catastalmente priva di intestati; l'accesso al fabbricato avviene attraverso tale mappale;

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.

### - **Conformità urbanistica:**

**Per il fabbricato di cui alla p.lla 203 sub 10 (CORPO "B")**

**NON si dichiara la conformità Urbanistica:**

Dall'analisi dei titoli di provenienza ed in particolare dell'atto di "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" per notaio Francesco lazeolla del 02/11/1994, si rileva che l'originario fabbricato (mappale 203 del foglio 83, in origine identificato con il mappale 12 del foglio 42) era edificato già alla data del 03/10/1966, come da atto per notaio G. Barricella del 03/10/1966 Rep. n. 45415/5719.

Successivamente tale immobile era stato oggetto di intervento di riattazione a seguito dei danni subiti dal Sisma del 1980 con le seguenti autorizzazioni:

- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;

-Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;

Purtroppo Dalle ricerche eseguite non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di Indagine, se non le pagine dei due Decreti, fornite dall'esecutato. Alla Luce di quanto sopra evidenziato per l'unità oggetto di indagine non è possibile attestare la conformità urbanistica.

Come unico grafico di riferimento, è stata reperita la originaria planimetria catastale della particella 203 sub 4 del foglio 83, da cui gli attuali subb 9 e 10 sono scaturiti.

Rispetto a tale grafico (privo di quote) si evidenzia che l'attuale sagoma del manufatto risulta essere sostanzialmente quella di impianto. Si rilevano variazioni relative a:

- Divisione/frazionamento urbanistico;
- Lieve variazione della distribuzione interna;
- Cambio della destinazione d'uso dei locali sottotetto (ad uso deposito) in abitazione;
- Realizzazione di tettoia ricadente sul mappale 512 (graficamente riportato annesso all'unità sulla planimetria catastale dell'originario sub 4) ;
- Realizzazione di tettoia metallica a copertura del balcone di ingresso;

Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 83 p.la 203 sub 10 (CORPO "B"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI**: Il bene di cui al foglio 83 p.la 203 sub 10 (CORPO "B"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 83 p.la 203 sub 10 (CORPO "B") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;
- **POSSESSO**: La porzione di cui al Corpo B) catastalmente censita al foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità della Sig.ra Iscaro Annamaria e dai figli;

Dalla lettura della Sentenza di separazione n. 202/2018 pubbl. il 31/01/2018, con cui veniva dichiarata la separazione dei coniugi Saccomanno Roberto e Iscaro Maria, si rileva che alla Iscaro, risulta riconosciuta l'assegnazione della casa coniugale "...l'appartamento costituente la casa coniugale sito in Benevento alla Via Ponticelli n. 140 (costituito da piano terra e piano Primo).."  
senza specificare i riferimenti catastali;

- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;

## 10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

<b>LOTTO N° 1</b>			
<b>PREZZO BASE D'ASTA € 75.250,00</b>			
Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di due vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto), ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.lla 203 sub 9.			
<b>UBICAZIONE:</b>	L'immobile è ubicato nel comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto fabbricati: - <b>foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3</b>		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>	Intestazione	Titolarità - Quota di possesso proprietà 1000/1000	Valore quota € <b>€ 75.250,00</b>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	porzione abitativa dislocata tra piano terra e primo (sottotetto)	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> fabbricati con relative pertinenze	<b>Mq 69,00</b>
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione di fabbricato con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo (Sottotetto). L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa su due livelli fuori terra (compreso sottotetto) oltre un piano seminterrato; La porzione ha accesso al civico 140 di via Ponticelli, attraverso una struttura porticata ricadente sul mappale 512 del foglio 83 (catastralmente censita come "area" ed a cui, da visura, non corrisponde alcuna ditta intestataria); L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra e primo (Sottotetto); il piano terra si compone di: ingresso-soggiorno, cucina e disimpegno ove è ubicata la scala di accesso al piano primo (sottotetto); il piano primo (sottotetto) si compone di: disimpegno, camera da letto, bagno, lavanderia e ripostiglio;</p> <p>L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani sono in laterocemento; La struttura della copertura è in laterocemento a doppia falda inclinata, con sovrastante manto di tegole in argilla. Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a finteccatura. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a finteccatura del tipo lavabile. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc.</p> <p>Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. Per gli stessi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.</p>		
<b>Conformità Catastale:</b>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b></p> <p>Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;</p> <p>Le variazioni rilevate consistono in : apertura di un vano porta di collegamento con l'adiacente sub 10; errata indicazione delle altezze; mancata rappresentazione del lucernaio nel bagno al piano Primo; Si rileva inoltre la presenza di tettoia realizzata sul mappale 512, non oggetto di esecuzione, catastalmente priva di intestati; l'accesso al fabbricato avviene attraverso tale mappale;</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.</p>		

<p><b>Conformità urbanistica:</b></p>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>Dall'analisi dei titoli di provenienza ed in particolare dell'atto di "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" per notaio Francesco Iazeolla del 02/11/1994, si rileva che l'originario fabbricato (mappale 203 del foglio 83, in origine identificato con il mappale 12 del foglio 42) era edificato già alla data del 03/10/1966, come da atto per notaio G. Barricella del 03/10/1966 Rep. n. 45415/5719. Successivamente tale immobile era stato oggetto di intervento di riattazione a seguito dei danni subiti dal Sisma del 1980 con le seguenti autorizzazioni:</p> <p>- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;</p> <p>-Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;</p> <p>Purtroppo Dalle ricerche eseguite non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di Indagine, se non copia dei due Decreti, fornite dall'esecutato. Alla Luce di quanto sopra evidenziato per l'unità oggetto di indagine non è possibile attestare la conformità urbanistica. Come unico grafico di riferimento, è stata reperita la originaria planimetria catastale della particella 203 sub 4 del foglio 83, da cui gli attuali subb 9 e 10 sono scaturiti. Rispetto a tale grafico (privo di quote) si evidenzia che l'attuale sagoma del manufatto risulta essere sostanzialmente quella di impianto rilevando variazioni relative a : Divisione/frazionamento urbanistico; Realizzazione di scala di collegamento tra piano terra e primo; Cambio della destinazione d'uso dei locali sottotetto (ad uso deposito) in abitazione; Realizzazione di tettoia ricadente sul mappale 512 (graficamente riportato annesso all'unità sulla planimetria catastale dell'originario sub 4) ;</p> <p>Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.;</p>
<p><b>Confini del lotto:</b></p>	<p><b>nord:</b> Mappale 202;</p> <p><b>est:</b> mappale 203 sub 1 e sub 7;</p> <p><b>sud:</b> Mappale 203 sub 10;</p> <p><b>ovest:</b> Mappale 512.</p>
<p><b>APE:</b></p>	<p>Il fabbricato di cui al foglio 83 p.la 203 sub 9 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;</p>
<p><b>Possesso:</b></p>	<p>La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censita al foglio 83 mappale 203 sub 9 cat. A/3, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità della Sig.ra Iscaro Annamaria e dai figli; Dalla lettura della Sentenza di separazione n. 202/2018 pubbl. il 31/01/2018, con cui veniva dichiarata la separazione dei coniugi Saccomanno Roberto e Iscaro Maria, si rileva che alla Iscaro, risulta riconosciuta l'assegnazione della casa coniugale "...l'appartamento costituente la casa coniugale sito in Benevento alla Via Ponticelli n. 140 (costituito da piano terra e piano Primo)..". senza specificare i riferimenti catastali .</p>
<p><b>Accesso alla proprietà :</b></p>	<p>Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica alla Via Ponticelli, n.140 ed attraverso la tettoia ricadente sul mappale 502;</p>
<p><b>Divisibilità :</b></p>	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;</p>

<b>LOTTO N°2</b> <b>PREZZO BASE D'ASTA € 76.950,00</b>			
<b>Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di un vano oltre accessori, dislocata tra piano terra e seminterrato, ubicata nel Comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140, catastalmente censita al foglio 83 p.IIa 203 sub 10.</b>			
<b>UBICAZIONE:</b>	L'immobile è ubicato nel comune di Benevento (BN) alla Via Ponticelli, n.140		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto fabbricati: - <b>foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3</b>		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>	Intestazione	Quota di possesso  proprietà 1000/1000	Valore quota €  <b>€ 76.950,00</b>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	porzione abitativa dislocata tra piano terra e primo (sottotetto)	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>  fabbricati con relative pertinenze)	<b>Mq 73,00</b>
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica una porzione di fabbricato con destinazione residenziale dislocata tra piano terra (abitazione) e piano Seminterrato (Deposito). L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, il cui corpo originario è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa su due livelli fuori terra (compreso sottotetto) oltre un piano seminterrato; La porzione ha accesso al civico 140 di via Ponticelli, attraverso una struttura porticata ricadente sul mappale 512 del foglio 83 (catastalmente censita come "area" ed a cui, da visura, non corrisponde alcuna ditta intestataria); L'unità immobiliare di cui al "CORPO B", si sviluppa tra piano terra e Seminterrato; il piano terra si compone di: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno, oltre due balconi. il piano Seminterrato ospita un locale deposito\autorimessa a cui si accede attraverso la corte esterna ricadente sul mappale 202 del foglio 83 (catastalmente censito come Ente Urbano), sul versante Sud del fabbricato;</p> <p>L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, i solai piani sono in laterocemento; La struttura della copertura è in laterocemento a doppia falda inclinata, con sovrastante manto di tegole in argilla. Le murature sono rifinite con intonaco e sovrastante finitura a finteccitura. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a finteccitura del tipo lavabile. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc.</p> <p>Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo. Per gli stessi non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.</p> <p>Il piano seminterrato, è pavimentato in clinker, rifinito con solo intonaco, l'infisso di ingresso è in metallo ed è dotato di impianto elettrico ed idrico, per i quali non è stata fornita alcuna certificazione.</p>		
<b>Conformità Catastale:</b>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b></p> <p>Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;</p> <p>Le variazioni rilevate consistono in: apertura di un vano porta di collegamento con l'adiacente sub 09; mancata indicazione delle altezze; la cucina risulta realizzata nel vano indicato come camera e la camera in quello indicato come cucina; Si rileva inoltre la presenza di tettoia realizzata sul mappale 512, non oggetto di esecuzione, catastalmente priva di intestati; l'accesso al fabbricato avviene attraverso tale mappale ( sia al piano terra che al piano Seminterrato); presenza inoltre di tettoia di copertura del balcone di ingresso (lato Ovest). Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.</p>		

<p><b>Conformità urbanistica:</b></p>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>Dall'analisi dei titoli di provenienza ed in particolare dell'atto di "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" per notaio Francesco lazeolla del 02/11/1994, si rileva che l'originario fabbricato (mappale 203 del foglio 83, in origine identificato con il mappale 12 del foglio 42) era edificato già alla data del 03/10/1966, come da atto per notaio G. Barricella del 03/10/1966 Rep. n. 45415/5719. Successivamente tale immobile era stato oggetto di intervento di riattazione a seguito dei danni subiti dal Sisma del 1980 con le seguenti autorizzazioni:</p> <p>- Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 12/03/1991, prat. N. 875;</p> <p>-Decreto Sindacale rilasciato dal Sindaco di Benevento (BN) in data 29/04/1995, prat. N. 1067;</p> <p>Purtroppo Dalle ricerche eseguite non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di Indagine, se non copia dei due Decreti, fornite dall'esecutato. Alla Luce di quanto sopra evidenziato per l'unità oggetto di indagine non è possibile attestare la conformità urbanistica. Come unico grafico di riferimento, è stata reperita la originaria planimetria catastale della particella 203 sub 4 del foglio 83, da cui gli attuali subb 9 e 10 sono scaturiti. Rispetto a tale grafico (privo di quote) si evidenzia che l'attuale sagoma del manufatto risulta essere sostanzialmente quella di impianto rilevando variazioni relative a : Divisione/frazionamento urbanistico; Realizzazione di tettoia ricadente sul mappale 512 (graficamente riportato annesso all'unità sulla planimetria catastale dell'originario sub 4) ; Realizzazione tettoia di copertura del balcone in corrispondenza dell'ingresso</p> <p>Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.;</p>
<p><b>Confini del lotto:</b></p>	<p><b>nord:</b> mappale 203 sub 9 - Mappale 512;</p> <p><b>est:</b> mappale 203 sub 7;</p> <p><b>sud:</b> Mappale 202;</p> <p><b>ovest:</b> Mappale 202;</p>
<p><b>APE:</b></p>	<p>Il fabbricato di cui al foglio 83 p.la 203 sub 10 (CORPO "B") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;</p>
<p><b>Possesso:</b></p>	<p>La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censita al foglio 83 mappale 203 sub 10 cat. A/3, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità della Sig.ra Iscaro Annamaria e dai figli; Dalla lettura della Sentenza di separazione n. 202/2018 pubbl. il 31/01/2018, con cui veniva dichiarata la separazione dei coniugi Saccomanno Roberto e Iscaro Maria, si rileva che alla Iscaro, risulta riconosciuta l'assegnazione della casa coniugale "...l'appartamento costituente la casa coniugale sito in Benevento alla Via Ponticelli n. 140 (costituito da piano terra e piano Primo)..". senza specificare i riferimenti catastali; .</p>
<p><b>Accesso alla proprietà :</b></p>	<p>Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica alla Via Ponticelli, n.140 ed attraverso la tettoia ricadente sul mappale 502;</p>
<p><b>Divisibilità :</b></p>	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;</p>

## 11.0 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 18/11/2022 – 10/06/2023 – 19/12/2023

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 26/01/2024.

### 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. .... 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.

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

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

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

Data generazione:

26/02/2024

L'Esperto alla stima

**ing. Carmine Giuseppe Iadevaia**

