



Tribunale Ordinario di Benevento

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Benevento

Il Giudice dell'Esecuzione

letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva con la quale si chiede procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e segg. cod. proc. civ. identificati catastalmente come da atto di pignoramento;

ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti; che appare altresì opportuno nominare un esperto per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta;

rilevato che il debitore esecutato, custode ex lege dei beni pignorati, non ha provveduto, dalla data della notifica del pignoramento ad oggi, a depositare alcun rendiconto, con conseguente necessità di provvedere alla sua sostituzione alla luce di quanto disposto dall'art. 559 comma 3 c.p.c.;

P Q M

Nomina esperto Ing. Maria Luisa Bello che risponderà ai quesiti come formulati in calce al presente provvedimento;

nomina/conferma nella nomina il custode Avv. Rosanna Ascianto e dispone che lo stesso effettui nel minor tempo possibile il primo accesso presso gli immobili pignorati, congiuntamente allo stimatore e che si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle istruzioni pubblicate sul sito del Tribunale di Benevento.

Onera il creditore procedente di a favore dello stimatore nominato la somma di € 500,00, da versare entro 30 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento.

Fissa per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., **udienza del 19.06.2024 alle ore 10.00** ;

dispone che il tecnico invii telematicamente l'accettazione dell'incarico nel fascicolo della procedura, mediante busta telematica

AVVISA IL DEBITORE

Che alla udienza sopra indicata sarà direttamente autorizzata la vendita dell'immobile, che l'udienza non verrà rinviata, neppure su richiesta concorde delle parti, che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere con il pignoramento nonché di chiedere di poter pagare la restante parte, ivi compresi i crediti degli intervenuti, in un massimo di trentasei rate mensili o in unica soluzione (cd. conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta prima che sia disposta la vendita e quindi prima della relativa udienza; che alla udienza potrà altresì essere nominato un custode giudiziario in sostituzione dell'esecutato, e che anche prima di quella data, in caso di comportamenti del debitore volti a ostacolare la procedura (ad esempio l'impedimento dell'accesso dell'esperto all'immobile), il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene; che lo stesso può inoltre fare ricorso alle procedure previste dalla legge n. 3 del 2012 per la risoluzione della crisi da sovraindebitamento, se ricorrono tutti i presupposti dalla stessa previsti;

AVVISA I COMPROPRIETARI

Che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso in cui essi non intendessero acquistare tale quota, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. Civ., compresa la quota dei comproprietari non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Onera il creditore più diligente per la comunicazione agli eventuali comproprietari ed ai creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti.

Si comunichi

Benevento, 07/03/2024

Il Giudice dell'Esecuzione
Michele Monteleone

Quesiti all'esperto stimatore

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

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore precedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

> l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

> eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

> eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

> eventuali cause in corso

> la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero);

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

Rediga, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica della perizia al quale si accede dal sito istituzionale del Tribunale di Benevento (link disponibile nella sezione "servizi ai professionisti") previa richiesta delle credenziali all'indirizzo;

L'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. utilizzando la posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi;

Depositi telematicamente, nello stesso termine, il proprio elaborato, completo di tutti gli allegati, secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML, sia in formato PDF, con l'utilizzo da parte del tecnico del redattore incorporato nel programma informativo, oppure di altro redattore di cui sia eventualmente dotato. Si specifica che la relazione ed i singoli allegati devono essere inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzioneoggetto del file (es. RGE 123/2014_relazione; RGE 123/2014_planimetria); i files complessivamente inseriti nella busta non devono superare i 15 MB, limite oltre il quale devono essere redatte più buste.

Le parti potranno depositare telematicamente, prima dell'udienza, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al tecnico, nel qual caso il tecnico presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti.

Pone l'anticipo di euro 500,00 in favore dell'esperto a carico del creditore procedente, demandando al tecnico, in caso di omessa corresponsione, di richiedere direttamente al soggetto obbligato il versamento della somma nel termine di gg 15, avvertendolo che in mancanza si riferirà al GE ai fini della dichiarazione di improcedibilità

Depositi telematicamente in ulteriore busta, unitamente alla relazione, l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attenendosi ai seguenti criteri:

- indichi importo minimo, medio e massimo ed il diverso importo eventualmente richiesto, ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 DM 30 maggio 2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee, per i quali si abbia ripetitività nella stima, il calcolo verrà effettuato sul valore complessivo);

- indichi eventuale compenso ai sensi dell'art. 12 DM cit. qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività di cui al 1° e 2° comma della disposizione medesima;
- indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:
 - ✓ le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di euro 0,35/km onnicomprensivo;
 - ✓ il compenso dell'eventuale collaboratore sarà riconosciuto se autorizzato da questo G.E. e solo per l'esecuzione di attività per le quali è necessaria diversa competenza professionale o per l'espletamento di pratiche catastali laddove necessarie.

Nel caso in cui lo stimatore riceva dal delegato comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione ad un prezzo superiore al 50% del valore di stima, lo stimatore potrà entro i successivi 10 giorni formulare istanza per la liquidazione del saldo del compenso, espressamente avvertendo che l'omessa presentazione della detta istanza nel termine indicato sarà intesa come implicita rinuncia alla liquidazione di ulteriore compenso.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

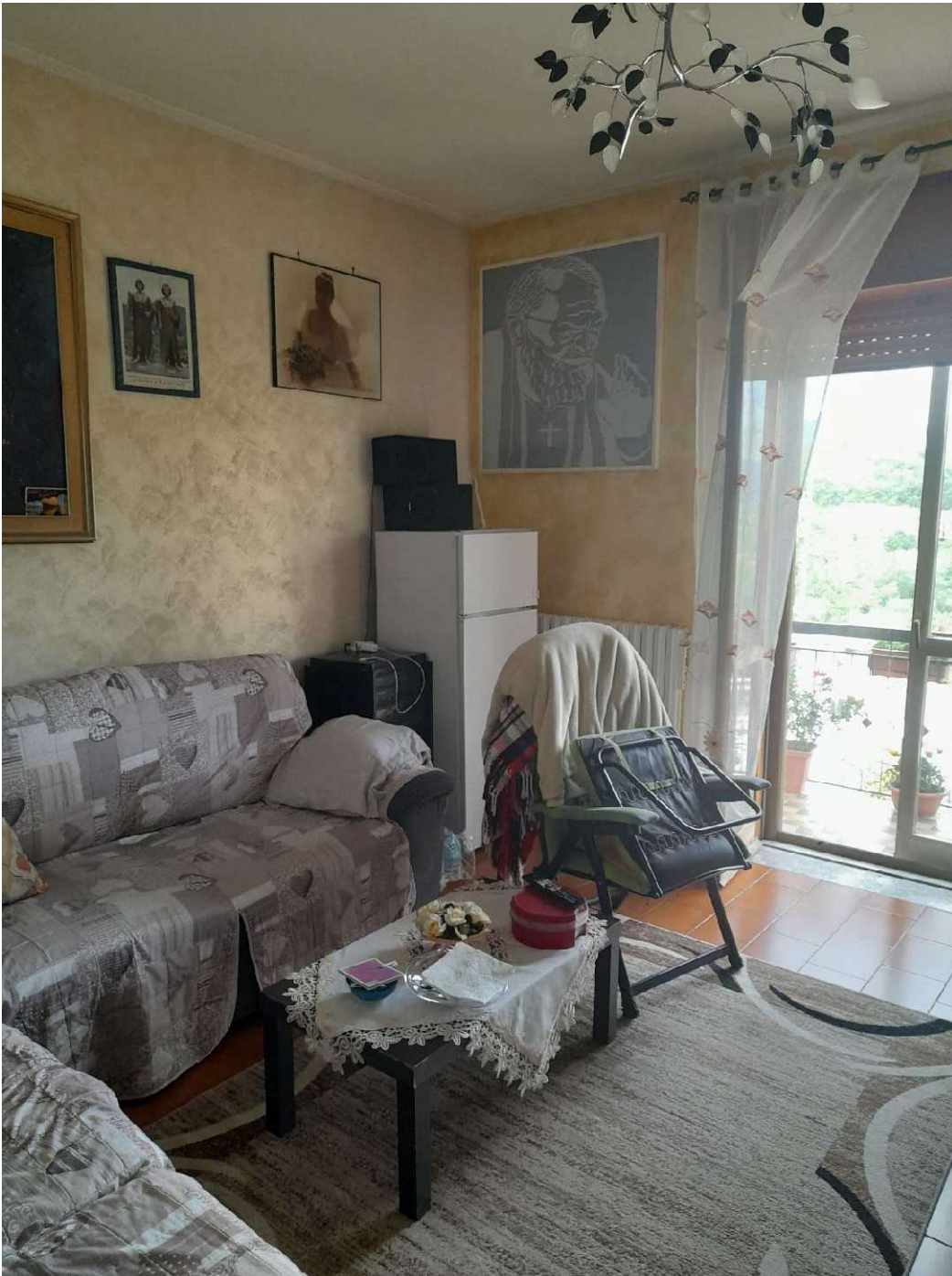


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

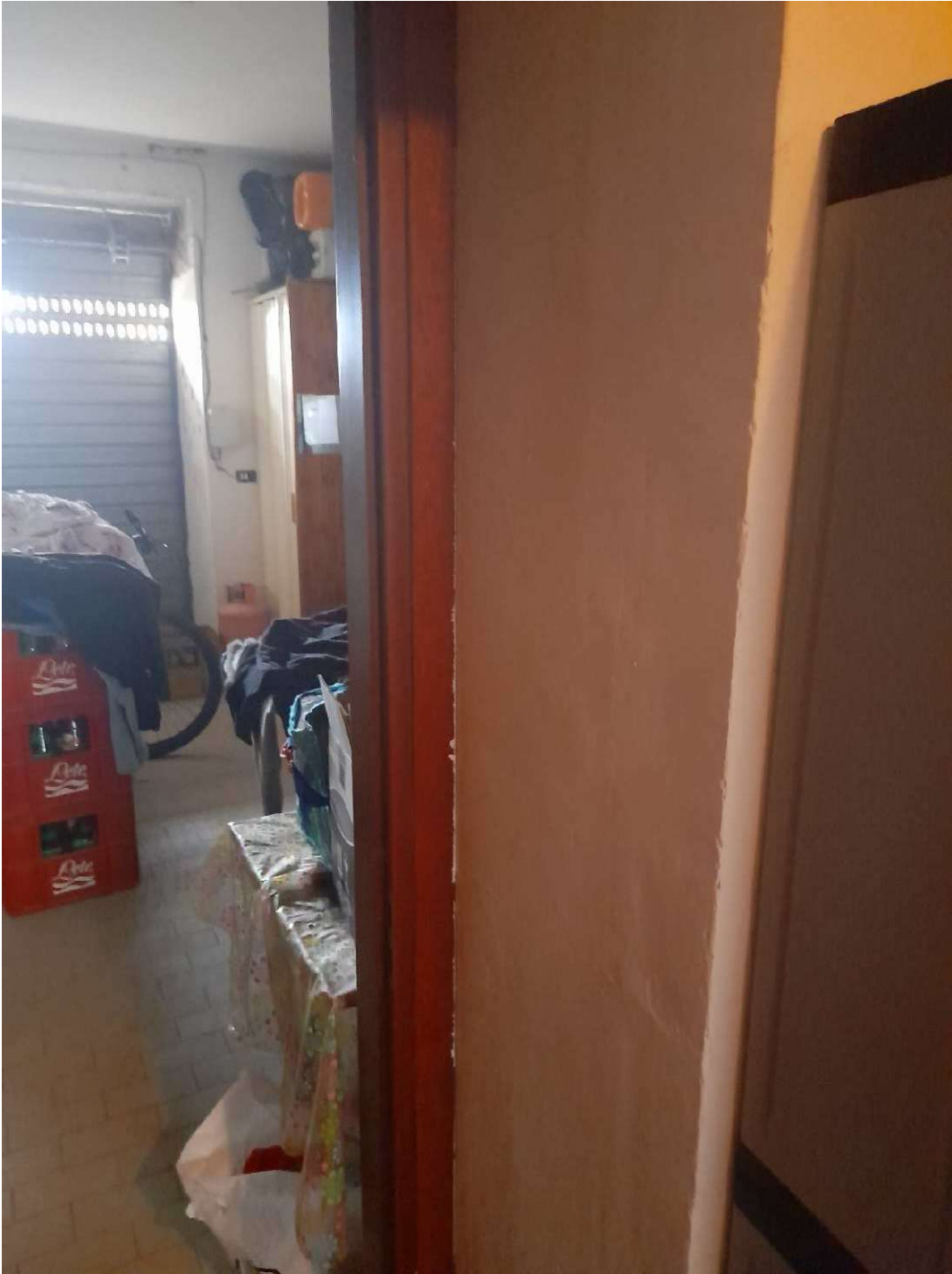


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Accesso agli atti R.G. 165/2023

Da marialuisabello <marialuisabello@pec.it>

A Comune Castelpoto <castelpoto@pec.cstsannio.it>

Data lunedì 13 maggio 2024 - 11:09

Spettabile Comune,
in qualità di consulente tecnico d'ufficio, giusta nomina del Tribunale di Benevento
che qui si allega, si richiede quanto presente agli atti del Comune relativamente ad
un immobile sito in Via Antonio Gramsci n. 30 di proprietà dei [REDACTED]

Catasto urbano - Titoli abilitativi
- foglio 4, p.lla 707, sub 8

Distinti saluti
Ing. Maria luisa Bello

Allegati:
Nomina del Tribunale di Benevento
Documento di riconoscimento
Cell. 389/0333472

Bello Maria Luisa passaporto.pdf
nomina.pdf

ACCESSO AGLI ATTI R,G, 165/2023 - RISCONTRO MAIL PEC

Da castelpoto@pec.cstsannio.it <castelpoto@pec.cstsannio.it>**A** Marialusia ing. Bello <marialuisabello@pec.it>**Data** venerdì 28 giugno 2024 - 08:37

Prot.USC/0003355.2024

Spett.le ing. Bello

in riscontro alla vostra mail pec si comunica che agli atti di questo ufficio non è stato possibile reperire gli atti richiesti dalla S.V.; in ogni caso si resta a disposizione per qualsiasi altra informazione utile alla causa oltre ad eventuale incontro in sede per verificare ulteriori accertamenti.

Si comunica inoltre che il Responsabile Unico del Progetto è il geom. Tedino.

IL RUP

geom. Tedino Antonio

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/07/2024

Dati identificativi: Comune di CASTELPOTO (C250) (BN)

Foglio 4 Particella 707 Subalterno 8

Busta mod.58: 68

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTELPOTO (C250) (BN)

Foglio 4 Particella 707

Classamento:

Rendita: Euro 402,84

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 4 Particella 707 Subalterno 8

Indirizzo: VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 30 Piano S1 - 1

Dati di superficie: Totale: 111 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 105 m²

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

> Intestati catastali

> 1

nato a CASTELPOTO (BN) il 07/12/1965

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> 2

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> Dati identificativi

📅 dal 28/07/1993

Immobile attuale

Comune di CASTELPOTO (C250) (BN)

Foglio 4 Particella 707 Subalterno 8

COSTITUZIONE del 28/07/1993 in atti dal 31/07/1993
(n. 3267.2/1993)

△ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

> Indirizzo

📅 dal **07/12/1979** al **28/07/1993**

Immobile attuale

Comune di **CASTELPOTO (C250) (BN)**
Foglio **4** Particella **707** Subalterno **8**
VIA ANTONIO GRAMSCI Piano S1 - 1
Partita: **1000182**
Busta mod.58: **68**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1979 in atti dal 27/09/1993 ASSEGNAZIONE (n. 3657.2/1993)

△ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

📅 dal **28/07/1993** al **09/08/2011**

Immobile attuale

Comune di **CASTELPOTO (C250) (BN)**
Foglio **4** Particella **707** Subalterno **8**
VIALE GRAMSCI ANTONIO Piano S1 - 1
Partita: **961**
Busta mod.58: **68**

COSTITUZIONE del 28/07/1993 in atti dal 31/07/1993 (n. 3267.2/1993)

△ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

📅 dal **09/08/2011** al **12/11/2018**

Immobile attuale

Comune di **CASTELPOTO (C250) (BN)**
Foglio **4** Particella **707** Subalterno **8**
VIALE ANTONIO GRAMSCI Piano S1 - 1
Busta mod.58: **68**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011 Pratica n. BN0237424 in atti dal 09/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 45156.1/2011)

△ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

📅 dal **12/11/2018**

Immobile attuale

Comune di **CASTELPOTO (C250) (BN)**
Foglio **4** Particella **707** Subalterno **8**
VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 30 Piano S1 - 1
Busta mod.58: **68**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2018 Pratica n. BN0091992 in atti dal 12/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24855.1/2018)

△ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

> **Dati di classamento**

📅 dal **07/12/1979** al **01/01/1992**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1979 in
atti dal 27/09/1993 ASSEGNAZIONE (n. 3657.2/1993)

Immobile attuale

Comune di **CASTELPOTO (C250) (BN)**

Foglio **4** Particella **707** Subalterno **8**

Rendita: **Lire 792**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **1000182**

Busta mod.58: **68**

⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel
documento traslativo che da' luogo a voltura

📅 dal **01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **CASTELPOTO (C250) (BN)**

Foglio **4** Particella **707** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 402,84**

Rendita: **Lire 780.000**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **1000182**

Busta mod.58: **68**

⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel
documento traslativo che da' luogo a voltura

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
28/07/1993, prot. n. 000003267

Comune di **CASTELPOTO (C250) (BN)**







Foglio **4** Particella **707** Subalterno **8**

Totale: **111 m²**

Totale escluse aree scoperte : **105 m²**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTELPOTO (C250)(BN) Foglio 4 Particella 707 Sub. 8

- >  1. Atto del 07/12/1979 Pubblico ufficiale NOT. IANNELLA Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 95090 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 7306 registrato in data 20/12/1979 - ASSEGNAZIONE Voltura n. 3657.2/1993 in atti dal 27/09/1993
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)
- ⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura
- 
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 1)
- ⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura
- 
- 📅 dal 07/12/1979 al 30/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto 1)
- ⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura
- >  2. COSTITUZIONE del 28/07/1993 in atti dal 31/07/1993 (n. 3267.2/1993)
- 📅 dal 28/07/1993 al 07/12/1979
Diritto di: Da verificare proprietaria per 167 / 1000 (deriva dall'atto 2)
- ⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura
- 
- 📅 dal 28/07/1993 al 07/12/1979
Diritto di: Da verificare proprietario per 167 / 1000 (deriva dall'atto 2)
- ⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura
- > **3 PALMA Cosimo**
- 
- 📅 dal 28/07/1993 al 07/12/1979
Diritto di: Da verificare proprietario per 56 / 1000 (deriva dall'atto 2)
- ⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

[REDACTED]

📅 dal 28/07/1993 al 07/12/1979
Diritto di: Da verificare proprietario per 166 / 1000
(deriva dall'atto 2)

⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

[REDACTED]

nata a BENEVENTO (BN) il 11/06/1970

📅 dal 28/07/1993 al 07/12/1979
Diritto di: Da verificare proprietaria per 56 / 1000
(deriva dall'atto 2)

⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

[REDACTED]

📅 dal 28/07/1993 al 07/12/1979
Diritto di: Da verificare proprietaria per 166 / 1000
(deriva dall'atto 2)

⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

[REDACTED]

📅 dal 28/07/1993 al 07/12/1979
Diritto di: Da verificare proprietaria per 55 / 1000
(deriva dall'atto 2)

⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

[REDACTED]

📅 dal 28/07/1993 al 07/12/1979
Diritto di: Da verificare proprietaria per 167 / 1000
(deriva dall'atto 2)

⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

[REDACTED]

📅 dal 30/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con FRANCESCA NICOLINA (deriva dall'atto 3)

⚠ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

[REDACTED]

📅 dal 30/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI GIOIAROBERTO (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 30/09/2009 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 36304 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9299.1/2009 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 01/10/2009

△ Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

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

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

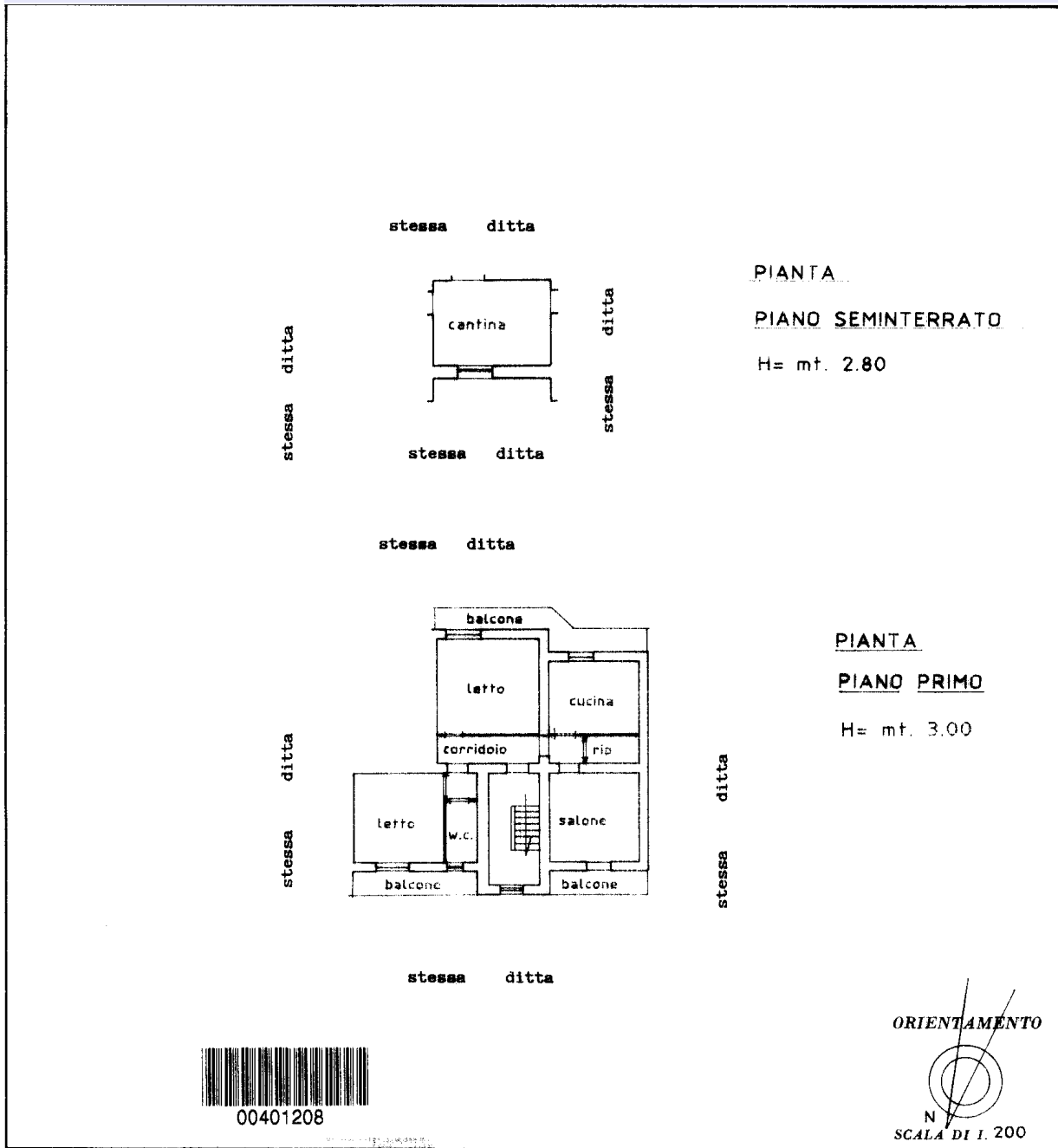
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939 N. 629)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELPOTO Via A. GRANS



00401208

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

11/05/2024

47

Fog. 4 Partic. 107 Sub. 2

Compilata dal **Geom. COSIMO CARONE**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **BENEVENTO**

DATA **04 MAG 1993**

Firma:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: Redazione CTU

Dati identificativi



Regione: CAMPANIA
 Comune: CASTELPOTO
 Indirizzo: Via Antonio Gramsci, 30
 Piano: 1
 Interno: /
 Coordinate GIS: Lat: 41°8'30" Long: 14°42'16"

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1980
 Superficie utile riscaldata (m²): 102.11
 Superficie utile raffrescata (m²): 102.11
 Volume lordo riscaldato (m³): 388.30
 Volume lordo raffrescato (m³): 388.30

Comune catastale	CASTELPOTO (BN) - C250			Sezione				Foglio	4		Particella	707		
Subalterni	da	8	a	8	\	da	a	\	da	a	\	da	a	\
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

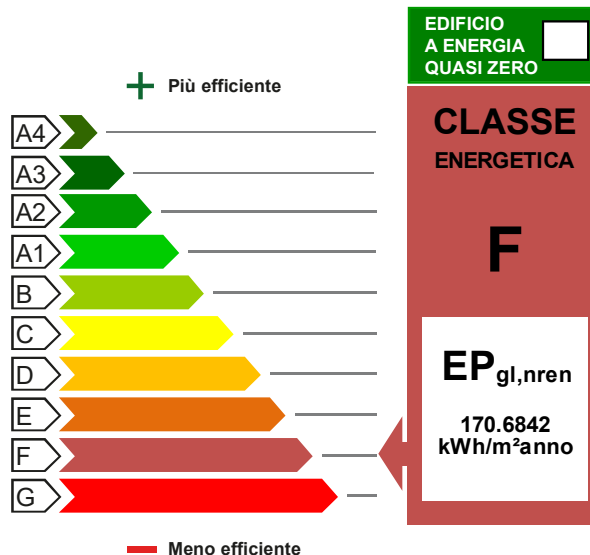
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (60.04)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	571.61 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 170.68 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1'644.05 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 2.63 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 32.39 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione pareti verticali	SI	15.0	D (93.77)	B 69.14 kWh/m ² anno
REN2	Sostituzione degli infissi	NO	17.0	E (132.17)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	388.30	m ³
S - Superficie disperdente	159.04	m ²
Rapporto S/V	0.41	
EP _{H,nd}	83.309	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0415	-
Y _{IE}	0.1553	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	2007		Metano	25.00	0.60	η_H	0.40	138.65
Climatizzazione estiva	1 - HP elettrica aria-aria	2010		Elettricità	6.00	1.04	η_C	1.86	7.72
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia standard	2007		Metano	25.00	0.61	η_W	0.37	24.32
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-		-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-		-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-		-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Gli interventi suggeriti (cappotto termico, infissi) consentono un apprezzabile miglioramento delle prestazioni e le spese da sostenere sono attualmente incentivabili mediante pratica di detrazione spese per riqualificazione energetica.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Maria Luisa Bello	
Indirizzo	Via Alfonso De Blasio, 24	
E-mail	info@studioingegneriabello.it	
Telefono	82429722	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Benevento/N.A2006	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Maria Luisa Bello, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 03/07/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 03/07/2034



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza- ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.