

CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019



Montemiletto 30 agosto 2019

IL TECNICO STIMATORE

Arch. Alessandro Bellarosa

Via Canale n° 17 -83038
Montemiletto (AV)
+393206465740
mail: alexbellarosa@alice.it
P.E.C: alessandro.bellarosa@archiworldpec.it



SOMMARIO

1. Premessa

- 1.1 L'incarico*
- 1.2 Documentazione acquisita*
- 1.3 Le operazioni peritali*

2. Identificazione dei beni

- 2.1 Localizzazione e caratteristiche generali dell'immobile*
- 2.2 Identificazione catastale dell'immobile*
- 2.3 Conformità urbanistica e rispondenza alla normativa edilizia vigente (PUC)*
- 2.4 Descrizione dell'immobile*
- 2.5 Provenienza, atti abilitativi, titolarità e formalità pregiudizievoli dell'immobile*

3. Stima del bene

- 3.1 Premessa metodologica della stima*
- 3.2 Metodologia estimativa adottata e criteri di valutazione*
- 3.3 Metodo di stima sintetico comparativo*
 - 3.3.1 Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare*
 - 3.3.2 Coefficienti correttivi di stima Caratteristiche intrinseche ed estrinseche*
 - 3.3.3 Detrazioni per vizi e opere di ripristino*

4. Determinazione del valore di stima

- 4.1 Giudizio di stima*

5. Conclusioni

Allegati:

- ALLEGATO 01:** Documentazione fotografica
- ALLEGATO 02:** Visura catastale aggiornata al 23/08/2019
- ALLEGATO 03:** Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 04:** Elaborato planimetrico catastale "tipo mappale"
- ALLEGATO 05:** Titoli di proprietà (atto di compravendita e di cessione)
- ALLEGATO 06:** Note del D.D.L inerenti vizi e imperfezioni
- ALLEGATO 07:** Copia Concessione e Licenze edilizie e DIA
- ALLEGATO 08:** DIA n°43468 del 01.08.2003 e variante del 22.01.2004
- ALLEGATO 09:** Copia deposito al Genio Civile di Benevento n°1850/73 e Autorizzazione 1623 del 7.5.1975
- ALLEGATO 10:** Autorizzazione Accesso n. 143/2019 – Genio Civile

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

“CGIL BENEVENTO”

1. PREMESSA

1.1 L'incarico

Il sottoscritto arch. Alessandro Bellarosa, con studio professionale in Montemiletto (AV) alla via Canale n. 17, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Avellino, sez. A con il n. 1306, e nell'elenco dei CTU del tribunale di Avellino al n°1721, Codice Fiscale BLL LSN 83R04 A489Y, in data 11/07/2019 è stato incaricato dal Segretario Generale della CONFEDERAZIONE GENERALE DEL LAVORO – C.G.I.L. con sede in Benevento (BN) alla via Leonardo Bianchi n.9, codice fiscale 80001070624, nella persona del presidente di Luciano Valle nato a Benevento il 18/02/1974, C.f. VLLLCN74B18A783X, di redigere una **perizia di stima dei beni immobili**, per *“determinare il più probabile valore di mercato”* dell'attuale sede della CGIL di Benevento sita in via Leonardo Bianchi n.9 identificata in catasto al foglio 40, p.lla 138 sub 71.

1.2 Documentazione acquisita

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto ha acquisito e visionato la seguente documentazione:

1. Identificazione dell'immobile sotto il profilo catastale: estremi catastali
2. PUC vigente nel Comune di Benevento (adottato con Deliberazione di C.c. n. 27 del 27.07.2011, integrata con la Deliberazione n. 52 del 28.12.2011) e delle relative norme di edificabilità per la zona in cui l'immobile è collocato.
3. Licenza edilizia n°1858 del 3.5.1972
4. Concessione edilizia in variante n°26473 del 30.12.1974 e n°16131 28.12.1976
5. Abitabilità del 26.5.1977
6. DIA n°43468 del 01.08.2003 e variante del 22.01.2004
7. Progetto strutturale depositato al Genio Civile di Benevento N°1850 del 15.2.1973 e Autorizzazione variante n°1623 del 7.5.1975
8. Atto di proprietà
9. Planimetria castale dell'immobile
10. Ispezione ipotecaria

Si fa presente che parte della suddetta documentazione è allegata alla presente relazione (consultabile in fine di relazione; richiami puntuali ai singoli allegati verranno chiaramente esplicitati nel corso dei capitoli successivi).

1.3 Le operazioni peritali

Il sottoscritto ha avviato le operazioni peritali con l'acquisizione della documentazione relativa all'immobile fornita dal committente. In data 16.07.2019 lo scrivente ha effettuato il primo accesso agli immobili oggetto di stima. Con tale accesso si è proceduto alla esatta individuazione degli immobili, alla verifica dimensionale, dell'impiantistica presente, delle finiture e dello stato generale di conservazione.

In data 22.08.2019 con prot. 510946 lo scrivente ha fatto formale richiesta al Settore provinciale del Genio Civile di Benevento, di accesso alla documentazione depositata presso tale Ente relativa al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

In data 28.08.2019, veniva autorizzato l'accesso alla documentazione richiesta e in data 30.08.2019 ha preso visione della suddetta documentazione ed estratto copie del progetto depositato (***cfr.allegato 09***).

In data 23.08.2019 lo scrivente ha fatto formale richiesta al Comune di Benevento, di accesso alla documentazione depositata presso l'Ente relativa al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, nello specifico

In data 30.08.2019 ha preso visione della suddetta documentazione ed estratto copie che si allegano alla presente (***cfr.allegato 07***).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1 Localizzazione e caratteristiche generali dell'immobile

Il bene oggetto della presente valutazione è sito nel Comune di Benevento, al piano terra di un fabbricato ubicato tra via Leonardo Bianchi e via XXV Luglio.

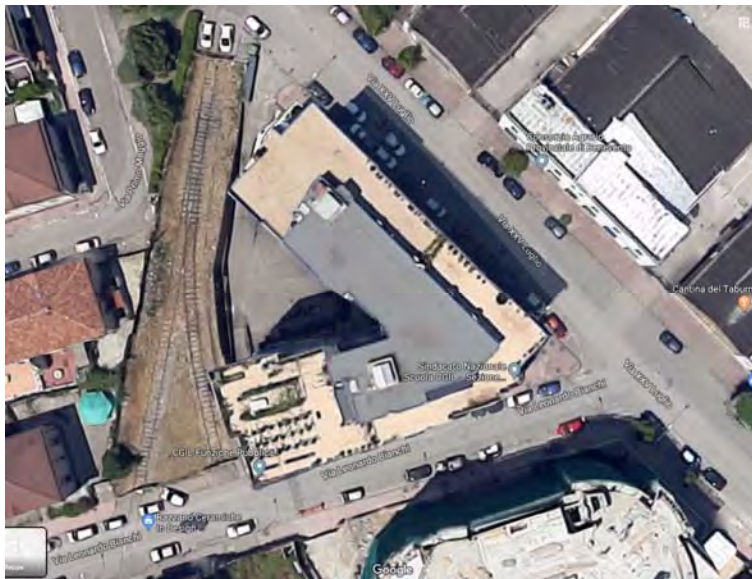
Si tratta di un immobile ad uso "ufficio", adibito a sede sindacale della CGIL di Benevento.

La zona dove insiste l'immobile è ubicata nella parte Nord della città di Benevento, poco distante dalla Stazione Centrale delle ferrovie e posta tra due strade aventi rilevante funzione di collegamento, Via Principe di Napoli e Via XXV Luglio, lungo le quali sono presenti molteplici insediamenti aventi funzioni pubbliche, sociali, commerciali, sportive e sanitarie. La vicinanza dell'area agli svincoli stradali esterni alla città, posti poco dietro la Stazione Centrale di fatto facilita l'accesso all'area stessa senza dover attraversare la città.



(Aereofoto tratta da Google Maps, 2019)





(individuazione immobile
Google Maps, 2019)



(Vista 3d Google Maps, 2019)



(Vista 3d Google Maps, 2019)

2.2 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile è accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, ed individuato come segue:

- N.C.E.U. al **foglio 40 p.lla 138 sub 71** - categoria **A/10** - consistenza **15 vani** – rendita **€ 4.260,26**

Ufficio provinciale di: BENEVENTO Territorio

Situazione aggiornata al : 26/08/2019

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **BENEVENTO** Codice: **A783**

Foglio: **40** Particella: **138** Subalterno: **71**

Immobili individuati: **1**

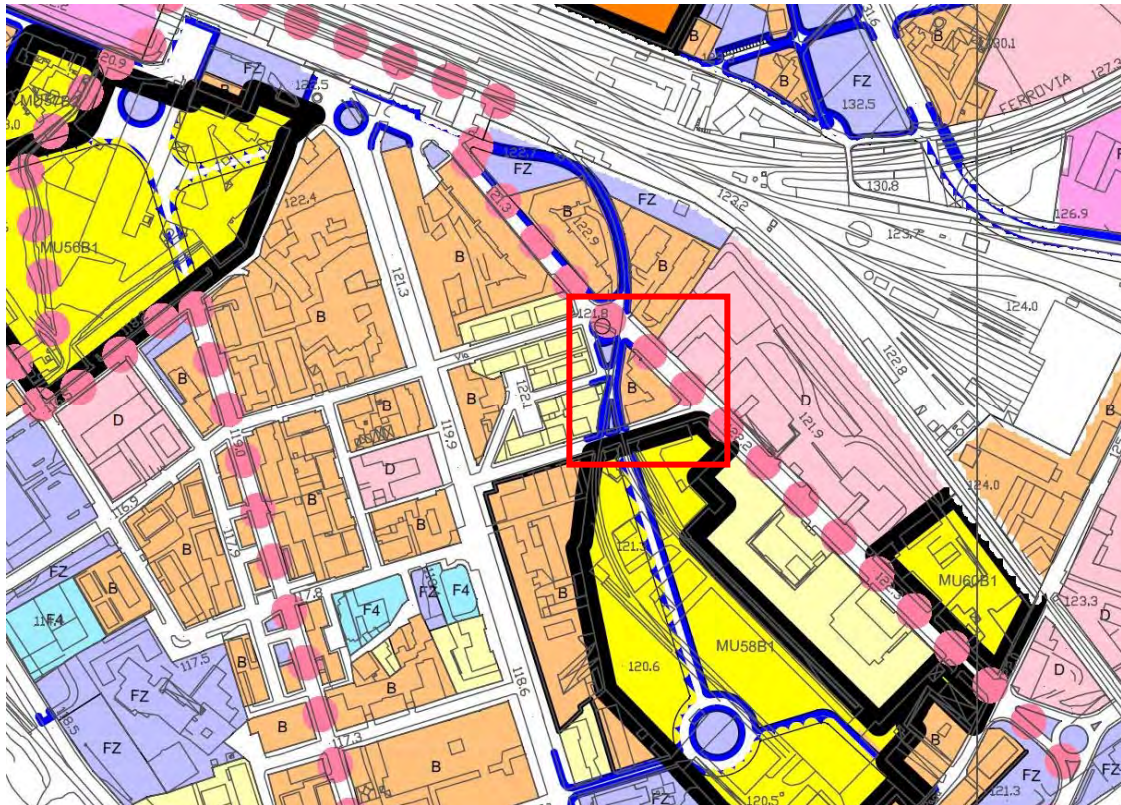
Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
●	40	138	71	BENEVENTO VIA LEONARDO BIANCHI, Piano T	2	A/10	3	15 vani	Euro:4.260,77		



2.3 Conformità urbanistica e rispondenza alla normativa edilizia vigente

Il vigente strumento urbanistico è il P.U.C. adottato con Deliberazione di C.c. n. 27 del 27.07.2011, integrata con la Deliberazione n. 52 del 28.12.2011, e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 54 del 06.12.2012.



Stralcio tratto dalla tavola di piano P7 "Carta della zonizzazione urbanistica, inquadramento generale – Il sistema insediativo" scala 1:20000

LEGENDA

I suoli ad uso urbano consolidato. zone t.o. del tipo B, a disciplina ispirata alla conferma dei modi di uso:
zone elementari, spazi edificati a prevalente uso residenziale



z.t.o. del tipo B, costituito da parte edificata consolidata confermativa o di modificazione

L'area dell'immobile tra via Leonardo Bianchi e via XXV Luglio, rientra, nella zone territoriali omogenee di tipo B "costituita da parte edificata consolidata confermativa o di modificazione", così come individuato nella "Carta della zonizzazione urbanistica, inquadramento generale - Il sistema insediativo" (tavola di piano P7)

Nella "Carta della zonizzazione urbanistica, inquadramento ambito - Il sistema insediativo " (tavola di piano P8) la stessa area rientra tra le zone elementari, spazi edificati a prevalente uso residenziale.



Stralcio tratto dalla tavola di piano P8 "Carta della zonizzazione urbanistica, inquadramento generale – Il sistema insediativo" scala 1:10000

LEGENDA

I suoli ad uso urbano consolidato. zone t.o. del tipo B, a disciplina ispirata alla conferma dei modi di uso: zone elementari, spazi edificati a prevalente uso residenziale	
	z.n.e. del tipo B1, costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici;
	z.n.e. del tipo B2, tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare. Costituite da spazi edificati ed aree libere e/o verde urbano privato quali orti e giardini;

La disciplina di riferimento è contenuta nell'articolo 90 riguardante le zone B e nell'articolo 91 per le zone B1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'attuale destinazione dell'immobile "ufficio" risulta compatibile tra quelle ammesse così come definito all'art. 91. con la funzione **c) servizi** – "c3" che definisce la destinazione Uffici.

2.4 Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto, costituisce di fatto la sede storica a Benevento della CGIL e negli anni ha subito interventi di normale manutenzione fino ad arrivare all'attuale distribuzione e sistemazione interna con le diverse funzioni presenti e che di seguito saranno descritte.

Esso si sviluppa per intero al piano terra con accesso principale su Via L. Bianchi e ulteriori accessi/uscite su Via XXV Luglio. Lo sviluppo dell'intero immobile è posto su Via L. Bianchi e su Via XXV Luglio e la costruzione dell'intero fabbricato risale agli anni 70, con una struttura portante in c.a. , con solai in latero cemento e compattature in laterizio alleggerito, avendo destinazione prevalente a civile abitazione a partire dal primo piano . La facciata del fabbricato a piano terra , è rivestita per tutta altezza e per l'intero sviluppo di marmo del tipo travertino .

L'immobile ha le finestre in alluminio anodizzato colorato con doppi vetri con tapparelle avvolgibili; i due ingressi al salone, accessibili anche dall'esterno , sono muniti di normali infissi in alluminio anodizzato con vetrate termoacustiche isolanti composte da due vetri con intercapedine e con serrande in ferro avvolgibili a tutta altezza e tanto anche sul lato di Via XXV Luglio. Le porte di ingresso, principale e secondarie, sono di varia tipo e variamente protette da sportelloni o da inferiate con imbotti. Tutte le porte interne sono in legno tamburato abete ad uno o due battenti a struttura cellulare

Internamente l'immobile è composto da una zona ingresso reception dalla quale per mezzo di un corridoio di distribuzione si accede ai vari locali ufficio, destinati a segreteria SPI ,Ufficio Vertenze ,FILT, FILLEA , ,Funzione Pubblica ,scuola ed INCA, una Salone Riunioni, i servizi igienici e l'archivio. La consistenza totale dell'immobile risulta essere pari a 480,00 mq.

Le divisioni interne risultano essere state fatte in blocchi di calcestruzzo cellulare del tipo "Siporex", e presentano numerose ed evidenti lesioni di natura non strutturale in più punti dovute alla non corretta posa in opera degli stessi. Le rifiniture sono effettuate con intonaco civile tinteggiato ad eccezione delle pareti dei bagni rivestite in piastrelle. Tutti gli ambienti sono pavimentati con in piastrelle di gres fine e controsoffittati con lastre di cartongesso.

L'immobile, è dotato della seguente impiantistica di base normalmente in dotazione a strutture di tal genere:

- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto idrico sanitario
- Impianto di condizionamento (caldo freddo)
- Impianto antincendio

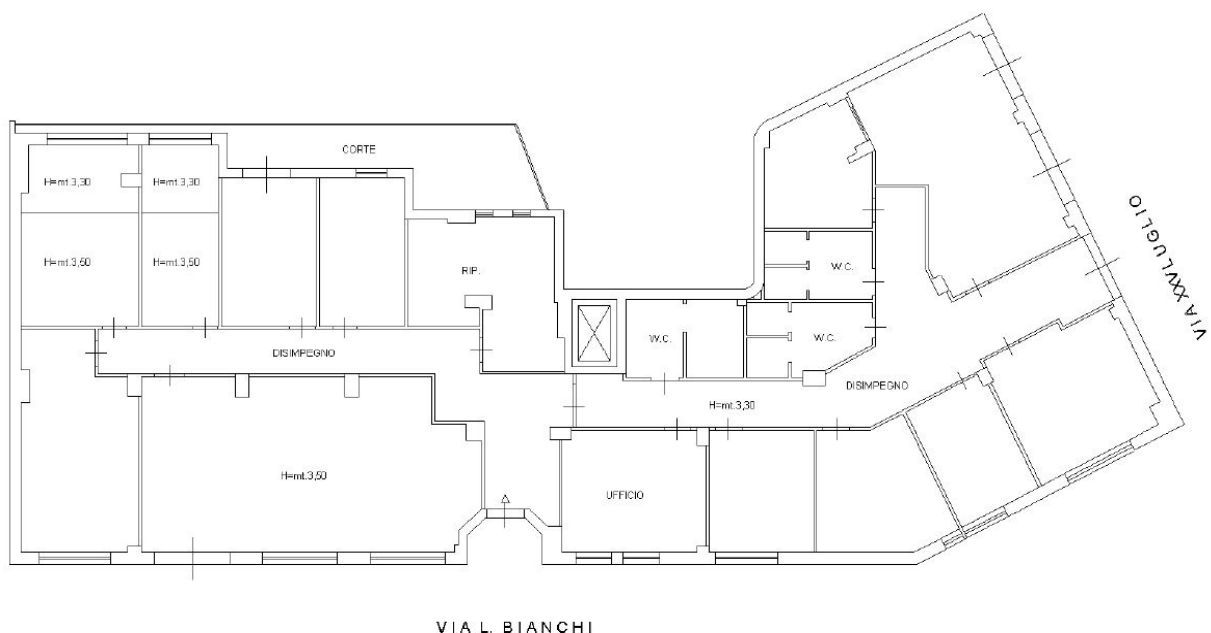
Con DIA, presentata al Comune di Benevento in data 01/08/2003, prot. N° 043468 e successiva variante del 22.01.2004 prot. 3202, furono realizzati lavori di ammodernamento, consistenti in una nuova distribuzione interna degli spazi, nel rifacimento dell'impianto di riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico, nella sostituzione degli infissi e del rifacimento delle finiture interne. Al termine di tali lavorazioni furono da subito riscontrate una serie di problematiche legate alla non corretta esecuzione "a regola d'arte" delle opere realizzate così come segnalato ed evidenziato tempestivamente già all'epoca dal Direttore dei Lavori. (cfr. allegato 06)

Tali vizi e imperfezioni ancora oggi visibili e rilevabili consistono in:

- Crepe e lesioni di natura non strutturale su gran parte delle tramezzature interne;
- Disconnessioni delle pavimentazioni interne;
- Malfunzionamenti dei serramenti installati

A seguito di tale problematiche non è stato possibile redigere da parte del D.L. il certificato di regolare esecuzione.

Tali danni sono stati quantificati, per mezzo di un'azione legale promossa dalla CGIL, nei confronti della ditta esecutrice, pari ad euro 50.000,00



L'immobile risulta sprovvisto della seguente documentazione:

- Certificato di agibilità
- Attestato di prestazione/qualificazione energetica (APE/AQE)
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico
- Dichiarazione di conformità impianto idrico sanitario

- Dichiarazione di conformità impianto antincendio
- Dichiarazione di regolare esecuzione dei lavori eseguiti (con relative certificazioni di allaccio fognario, abbattimento barriere architettoniche, conformità delle opere eseguite al progetto approvato.....etc.)

La mancanza di detta documentazione unitamente ai vizi e alle imperfezioni rilevate, hanno spinto lo scrivente ad applicare un abbattimento al valore di mercato dell'immobile, per cui all'importo del valore di mercato stimato si è ritenuto ragionevole detrarre l'importo dei danni legati alle lavorazioni non eseguite a perfetta regola d'arte, e per la documentazione di cui l'immobile risulta sprovvisto .

2.5 Provenienza, atti abilitativi, titolarità e formalità pregiudizievoli dell'immobile

Dalle indagini e accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento, l'Ufficio del Territorio di Benevento, l'Ufficio del Genio Civile di Benevento, si è riscontrato quanto segue:

La costruzione dell'immobile è stata iniziata dalla ditta "Russo Domenico e figli S.p.A." a seguito di Licenza edilizia n.1558 del 30.5.1972 rilasciata dal Comune di Benevento.

Successivamente con di atto di compravendita del Notar Mario Prozzo del 28.12.1972 la "De Matteis Costruzioni" diveniva proprietaria del suolo edificatorio da utilizzare per la realizzazione dell'edificio e della relativa Licenza Edilizia, completando la costruzione.

Durante il corso dei lavori furono realizzate delle varianti in corso d'opera regolarmente autorizzate con i seguenti titoli :

- Variante n° 26473 del 30.12.1974
- Variante n° 16313 del 28.12.1976

Il progetto strutturale è stato depositato all'ufficio del Genio Civile di Benevento ai sensi della Legge 5.111.1971 n.1086 in data 5.2.1973 con prot. n°1850, e a seguito di variazioni strutturali apportate al progetto originario autorizzato con variante n°1623 del 7.5.1975

I lavori sono iniziati in data 8.11.1972 e sono stati ultimati in data 20.05.1977.

Con Provvedimento del Sindaco di Benevento del 26.5.1977 il fabbricato è stato dichiarato abitabile.

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è pervenuto alla attuale proprietà per mezzo di atto di compravendita Notarile del notaio Mario Iannella, residente a Vitulano ed iscritto nel

Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, del 22/12/1977 , Rep. n° 88667/12096, Trascritto a Benevento il 18/01/1978 , al R.P. 535 e successivo atto di Cessione a titolo gratuito del 24.09.1988 dello stesso notaio del 24.09.1988, Rep. n° 257665/47573 (**cf. allegato 05**).

Con DIA n°43468/03 del 01.08.2003 e successiva variante del prot. 3202 del 22.01.2004 furono realizzati lavori di ammodernamento dell'unità immobiliare sita a piano terra di proprietà esclusiva della G.C.I.L., consistenti in un nuova distribuzione interna degli spazi nel rifacimento degli impianti di riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico e delle finiture interne (**cf. allegato 08**).

A seguito delle nuove distribuzioni interne si è provveduto ad effettuare l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio di Benevento in data 19/04/2007 con protocollo BN0161546 .

Formalità pregiudizievoli

L'immobile risulta gravato dal seguente vincolo pregiudizievole:

IPOTECA ESATTORIALE iscritta in data 21.11.2016 dall'agente di riscossione a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in VIA DEI LONGOMBARDI - PALAZZO ARECHI – BENEVENTO

per un importo totale di € 546.003,92 (*pai al doppio dell'importo complessivo del credito per cui procede di euro 273.001,96*) (**cf. allegato 03**)

3. STIMA DEL BENE

3.1 Premessa metodologica della stima

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti della economia.

La necessità di conoscere il valore di un bene ricorre ogni qualvolta esso deve soddisfare precise esigenze economiche, che non possono trovare riscontro nelle comuni cognizioni degli operatori economici. Purtroppo non è sempre agevole recepire la portata o la influenza dei vari fattori che presiedono alla formazione ed alla evoluzione del valore degli singoli beni.

Ciò significa che non esiste una sicura ed univoca base o scala di misura, che consenta al perito di operare senza tema di errore.

I beni economici sono tali proprio in virtù della loro intrinseca connessione al concetto del valore economico, il quale non potrà mai considerarsi entità assoluta ed incontestabile.

Ne consegue che la valutazione, o per meglio dire, il procedimento estimativo coinvolge, di norma, una serie di molteplici e variegati aspetti che sono sempre di difficile o complessa interpretazione, posto che essi attengono, di volta in volta, insieme ad elementi di natura tecnica ed economica, anche altri a base giuridica ed anche sociale, che inducono reciproche interdipendenze, più o meno palesi, ma sempre complesse e determinanti per un corretto giudizio di stima.

La valutazione di un bene economico rappresenta, perciò, un giudizio che, muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica, la quale, alla fine, troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

3.2 Metodologia estimativa adottata e criteri di valutazione

Il giudizio di stima, viene espresso mediante l'applicazione del "metodo sintetico- comparativo", che consiste nello stabilire delle relazioni tra i valori, le caratteristiche dei beni simili presenti in loco ed il bene oggetto di stima, tenendo conto delle indagini di mercato dirette effettuate sul posto e presso alcune agenzie immobiliari .

Il procedimento di stima o procedura di stima, è l'insieme delle operazioni logiche che vengono eseguite, per giungere alla formulazione del giudizio economico-estimativo.

Il giudizio, viene espresso mediante l'applicazione di un metodo (per confronto monoparametrico, per valori tipici).

Il principio dell'unicità del metodo di stima è stato affermato da importanti autori come Famularo e il Medici che affermano: "nonostante la diversità apparente dei vari metodi, sostanzialmente il metodo è unico, perché si conclude sempre nei due momenti:

- 1) costruzione della scala dei prezzi:
- 2) inserimento in essa del bene da stimare.

Il valore ordinario è quello che inizialmente si ottiene comparando il bene oggetto di stima, con altri beni simili di cui si conoscono i prezzi di mercato che sono stati pagati, a cui vanno aggiunte le caratteristiche intrinseche, estrinseche che influiscono sui comodi attivi e passivi del bene.

Nel corso della stima, per calcolare il valore medio ordinario, viene utilizzato il metodo della stima Sintetico-Comparativa, prendendo in considerazione i prezzi commerciali praticati nella zona ,in relazione al noto principio dell'ordinarietà, che si esprime con la seguente relazione:

Valore reale = Valore normale $\pm$ aggiunte o detrazioni.

Si tiene pertanto conto anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche dell'immobile, delle caratteristiche della zona in cui si trova l'immobile, a ridosso del centro di Benevento, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione, dello stato di localizzazione, della presenza di vincoli o servitù.

La differenza tra il prezzo di mercato e il valore di mercato, consiste in:

il primo è un dato reale, pagato tra due soggetti in un determinato istante, il secondo è un dato probabile frutto di una valutazione nell'ambito dell'ordinarietà. Per la valutazione dell'immobile (lotto unico), si tiene conto delle seguenti fasi estimative:

Individuazione pratica della stima - Consiste nel risolvere esattamente, in modo logico e obiettivo, il quesito della stima con i reali rapporti economici-giuridici intercorrenti tra persone, cose e fatti inerenti alla stima.

Calcolo del più probabile valore di mercato - Rappresenta l'aspetto economico del bene da stimare supposto in condizioni normali, tale probabile valore dipende dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche, aspetti legali e catastali dell'immobile ed è regolato dalle leggi di mercato relative alla domanda e offerta, con le relative aggiunte e detrazioni, che fanno aumentare o diminuire il valore del bene.

Valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche; ai fini della relazione di stima si considerano:

“caratteristiche intrinseche”: l'orientamento del fabbricato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le condizioni igieniche ed estetiche, l'ubicazione, il clima,

“caratteristiche estrinseche”: l'ubicazione rispetto al centro cittadino, i vari servizi annessi, dei ritrovi, la presenza di vie di comunicazione, dei caselli autostradali, dei mercati, la salubrità della zona, i trasporti collettivi, la presenza di servizi pubblici, la percorribilità e raggiungimento dell'area ed i servizi primari.

3.3 Metodo di stima sintetico comparativo

La stima con il metodo “sintetico comparativo” è stata effettuata mediante indagini di mercato dirette, effettuate sul posto e presso alcune agenzie immobiliari, facendo riferimento a beni con analoghe caratteristiche.

Nel corso della stima, per calcolare il valore medio ordinario, viene utilizzato il metodo della stima Sintetico-Comparativa, prendendo in considerazione i prezzi commerciali praticati nella zona, in relazione al noto principio dell'ordinarietà, che si esprime con la seguente relazione:

$$Vm = Pu * Slc$$

dove:

V_m è il valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima;

P_u è il prezzo unitario rilevato sul mercato;

S_{lc} è la superficie lorda convenzionale del bene oggetto di stima.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore,

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto riferimento agli ultimi valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al II semestre del 2018, e quelli desunti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari per beni analoghi per tipologia, ubicazione superficie. Dai dati rilevati si è desunto il valore medio, che è stato considerato il valore di riferimento (P_u), pari ad **978,60 €/mq**.

La superficie (S_{lc}) risulta essere pari a 480,00 mq

3.3.1 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

VALORI OMI – Anno 2018 II Semestre

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

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

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	NORMALE	1000	1400	L	4	5,5
Uffici strutturati	NORMALE	1500	2000	L	9	12

In ragione della peculiarità dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di prendere a riferimento il valore minimo :

Valore OMI: **1.000,00 €/mq**

VALORI AGENZIE IMMOBILIARE VENDITA

Descrizione	Ubicazione	Superficie	Prezzo	Prezzo €/mq
Con affaccio diretto sul v.le Principe di Napoli in elegante palazzo d'epoca, appartamento ad uso ufficio con doppio ingresso	Benevento Viale Principe di Napoli	120,00 mq	130.000,00	1.083,00 €/mq
Appartamento di categoria A/10, in un palazzo di recente costruzione, composto da ingresso, 3 vani utili e wc, oltre terrazzo di 150 mq e posto auto di pertinenza	Benevento	110,00 mq	100.000,00	909,09 €/mq
Ufficio	Benevento Via Angelo Mazzoni	70,00 mq	85.000,00	1.214,29 €/mq
In zona ben servita da tutti i servizi e dai mezzi pubblici, proponiamo luminoso e panoramico appartamento di 95 mq c.a. Affaccio diretto sul V.le principe di Napoli.	Benevento Viale Principe di Napoli	95,00mq	85.000,00	894,00 €/mq
VIA ROMOALDO II nei pressi di Viale Principe di Napoli, proponiamo panoramico e soleggiato appartamento con buone rifiniture composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina abitabile, bagno e ripostiglio. Completano cantina e posto auto recintato. Riscaldamento autonomo. CLASSE ENERGETICA G –	Benevento Via Romoaldo II	80,00 mq	75.000,00	937,50 €/mq
Prezzo medio				1.007,57

Valore medio mercato immobiliare: **euro 1.007,57**

Al valore totale dei prezzi ricavati con la media aritmetica, viene applicata una riduzione pari al 5% (spesa equivalente al ricavo delle agenzie immobiliari) pertanto, il valore (arrotondato) è pari a **€ 1.007,57 x 0,05 = 50,37 €/mq** Ovvero **957,20 €/mq**

Dai dati succitati si è ricavato il valore medio di vendita:

Valore medio di vendita = (1.000,00+957,20)/2 = 978,60 €/mq

Per cui alla luce di quanto sopra premesso :

(Pu) - Valore di riferimento : 978,60 €/mq

(Slc) - Superficie totale di riferimento : 480,00 mq

Dai dati sopra riportati :

$$V_m = 978,60 \text{ €/mq} \times 480 \text{ mq} = \text{€ } 469.440,00$$

3.3.2 Coefficienti correttivi di stima (Valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche)

Ai fini della relazione di stima si considerano:

“caratteristiche intrinseche”: l'orientamento del fabbricato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le condizioni igieniche ed estetiche, l'ubicazione, il clima,
“caratteristiche estrinseche”: l'ubicazione rispetto al centro cittadino, i vari servizi annessi, dei ritrovi, la presenza di vie di comunicazione, dei caselli autostradali, dei mercati, la salubrità della zona, i trasporti collettivi, la presenza di servizi pubblici, la percorribilità e raggiungimento dell'area ed i servizi primari.

COEFFICIENTI CORRETTIVI					
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE					
Descrizione	OTTIMO	BUONO	MEDIOCRE	SCADENTE	Coefficiente
Caratteristiche ambientali	1,1	1,0	0,9	0,8	1,0
Caratteristiche infrastrutturali	1,1	1,0	0,9	0,8	1,0
Caratteristiche funzionali presenza di parcheggi	1,1	1,0	0,9	0,8	0,90
CARATTERISTICHE INTRINSECHE					
Eta' edificio edificio costruito da oltre 40 anni	1,1	1,0	0,9	0,8	0,85
Grado di finitura Finiture di tipo medio	1,1	1,0	0,9	0,80	0,90
Condizione statica edificio	1,1	1,0	0,9	0,80	0,85
Livello tecnologico impianti tecnologia standard	1,1	1,0	0,9	0,8	0,90
Manutenzione e qualità dell'edificio	1,1	1,0	0,9	0,8	0,90
Stato di conservazione interno	1,1	1,0	0,9	0,8	0,90
Stato di conservazione esterno	1,1	1,0	0,9	0,8	0,95
Accessibilità all'immobile rispetto al piano stradale abbattimento barriere architettoniche	1,1	1,0	0,9	0,8	0,90
Accorgimenti tecnici Isolamento acustico, termico	1,1	1,0	0,9	0,8	0,8
Totale					0,90

Dall'applicazione del coefficiente correttivo:

$$V_m = \text{€ } 469.440,00 \times 0,90 = \text{€ } 422.496,00$$

3.3.3 Detrazioni per vizi e imperfezioni

In ragione dei vizi che presenta l'immobile a seguito delle lavorazioni eseguite non "a regola d'arte" di cui alla DIA 43468/03 consistenti in :

- Crepe e lesioni di natura non strutturale su gran parte delle tramezzature interne;
- Disconnessioni delle pavimentazioni interne;
- Malfunzionamenti dei serramenti installati

al valore (Vm) precedentemente determinato verrà detratto l'importo pari ad euro 50.000,00 per detti vizi e imperfezioni e un importo di euro 10.000,00 per la documentazione di cui l'immobile risulta sprovvisto;

per cui:

$$V_{(\text{per detrazioni})} = € 50.000,00 + € 10.000,00 = € 60.000,00$$

$$Vm = 422.496,00 - 60.000,00 = \mathbf{€ 362.496,00}$$

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

4.1 Giudizio di stima

All'attualità, lo scrivente, alla luce di quanto con la presente relazione considerato e valutato ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in via del tutto prudentiale risulta essere pari ad € **362.496,00** in cifra tonda € **360.000,00**

5. CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto ha proceduto alle necessarie operazioni richieste al solo scopo di dedurre la verità con l'atto peritale determinando complessivamente il "*più probabile valore di mercato*" dei beni stimati pari ad euro **360.000,00**

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione, ed

ASSEVERA

Ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità dei contenuti della presente perizia.

Il sottoscritto dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Montemiletto, 30 agosto 2019

In fede

Il tecnico stimatore
Arch. Alessandro Bellarosa



Allegati:

- ALLEGATO 01:** Documentazione fotografica
- ALLEGATO 02:** Visura catastale aggiornata al 23/08/2019
- ALLEGATO 03:** Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 04:** Elaborato planimetrico catastale "tipo mappale"
- ALLEGATO 05:** Titoli di proprietà (atto di compravendita e di cessione)
- ALLEGATO 06:** Note del D.D.L inerenti vizi e imperfezioni
- ALLEGATO 07:** Copia Concessione e Licenze edilizie e DIA
- ALLEGATO 08:** DIA n°43468 del 01.08.2003 e variante del 22.01.2004
- ALLEGATO 09:** Copia deposito al Genio Civile di Benevento n°1850/73 e Autorizzazione 1623 del 7.5.1975
- ALLEGATO 10:** Autorizzazione Accesso n. 143/2019 – Genio Civile

CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

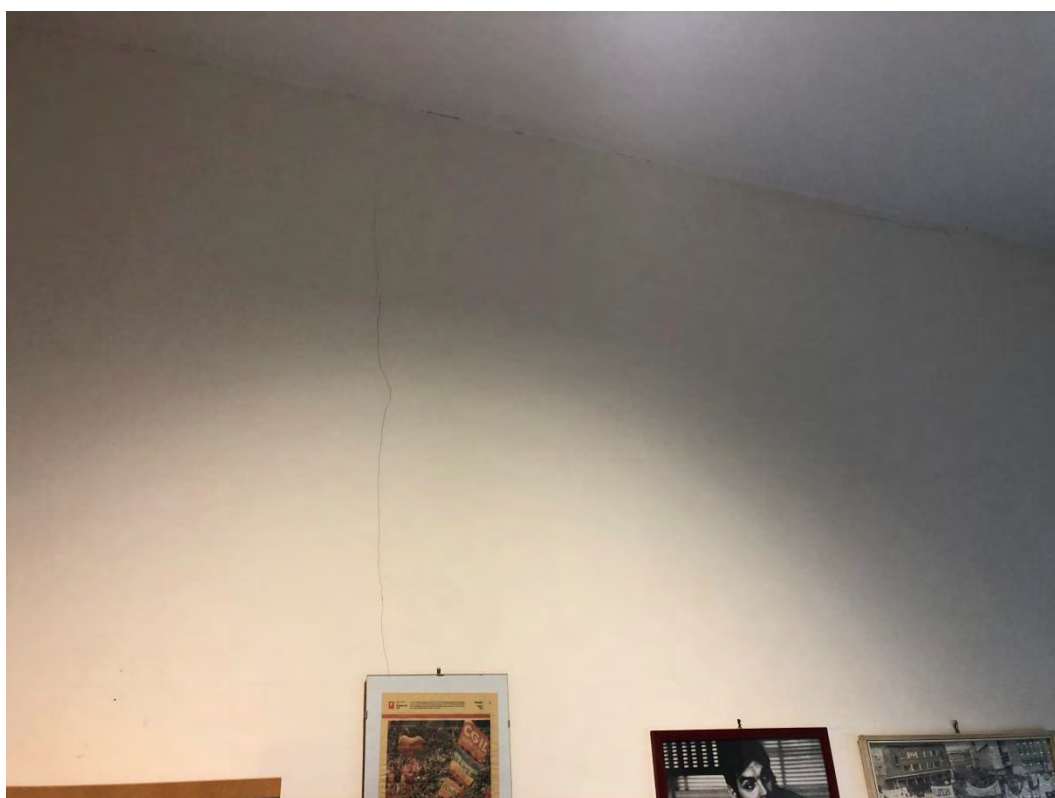
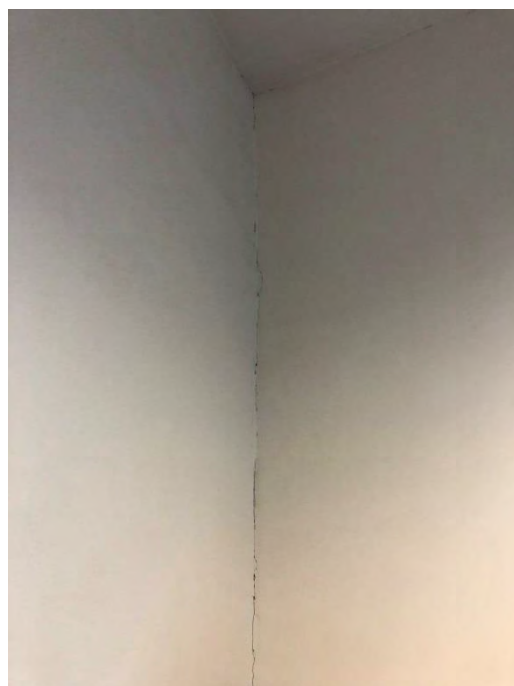
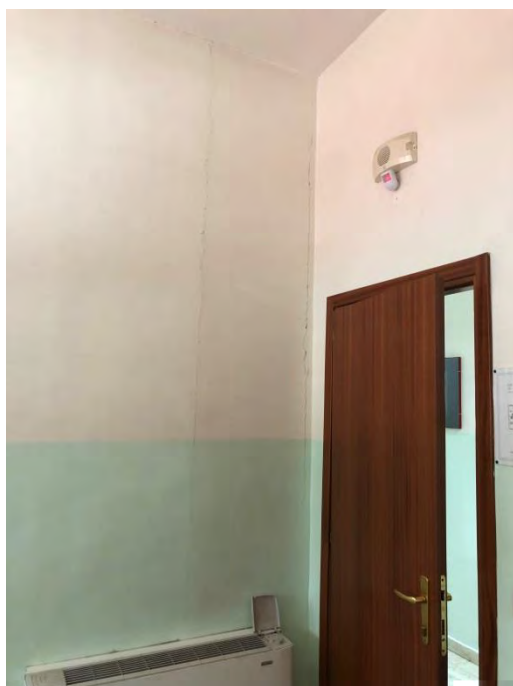
AGOSTO 2019

ALLEGATO 01

Documentazione fotografica







CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 02

Visura catastale aggiornata al 28/08/2019

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2019

Data: 28/08/2019 - Ora: 18.23.46 Fine

Visura n.: T200530 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BENEVENTO (Codice: A783)
Catasto Fabbricati	Provincia di BENEVENTO
	Foglio: 40 Particella: 138 Sub.: 71

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	138	71	2		A/10	3	15 vani	Totale: 488 m²	Euro 4.260,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA LEONARDO BIANCHI piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.G.I.L. CONFEDERAZIONE GENERALE DEL LAVORO	80001070624*	(1) Proprieta`

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per soggetto

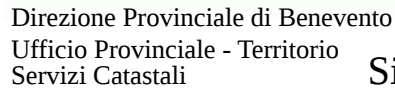
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2019

Dati della richiesta	C.G.I.L. CONFEDERAZIONE GENERALE DEL LAVORO Terreni e Fabbricati siti nel Comune di BENEVENTO(A783)
Soggetto individuato	C.G.I.L. CONFEDERAZIONE GENERALE DEL LAVORO C.F.: 80001070624

1. Immobili siti nel Comune di BENEVENTO (Codice A783) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI1				IN CARICO		Indirizzo	Diritti ed oneri Reali
	Sez.urb.	Foglio	Particella	Sub.	Dal	Al		
1		40	138	1	24/09/1998	19/04/2007		Proprieta`
2		40	138	71	19/04/2007		VIA LEONARDO BIANCHI	Proprieta`

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90
Visura telematica



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2019

Data: 29/08/2019 - Ora: 12.06.41 Segue

Visura n.: T89060 Pag: 1

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2008**

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2008												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	138	71	2		A/10	3	15 vani		Euro 4.260,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2008 protocollo n. BN0095114 in atti dal 19/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2511.1/2008)
Indirizzo				, VIA LEONARDO BIANCHI piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2019

Data: 29/08/2019 - Ora: 12.06.41 Segue

Visura n.: T89060 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	138	71	2		A/10	3	15 vani		Euro 4.260,77	VARIAZIONE del 19/04/2007 protocollo n. BN0161546 in atti dal 19/04/2007 diversa distribuzione degli spazi interni con cambio destinazione. (n. 2316.1/2007)
Indirizzo				, VIA LEONARDO BIANCHI piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 19/04/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.G.I.L. CONFEDERAZIONE GENERALE DEL LAVORO	80001070624	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 19/04/2007 protocollo n. BN0161546 in atti dal 19/04/2007 Registrazione: diversa distribuzione degli spazi interni con cambio destinazione. (n. 2316.1/2007)	

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	138	1	2		C/3	U	420 m²		Euro 2.299,26 L. 4.452.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA LEONARDO BIANCHI;								
Notifica				-		Partita		10074		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	138	1	2		C/3	U	420 m²		L. 14.448	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				, VIA LEONARDO BIANCHI;								
Notifica				-		Partita		10074		Mod.58		-

Visura storica per immobile

Data: 29/08/2019 - Ora: 12.06.41 Fine

Visura n.: T89060 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2019

Situazione degli intestati dal 24/09/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.G.I.L. CONFEDERAZIONE GENERALE DEL LAVORO	80001070624	(1) Proprieta` fino al 19/04/2007
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/09/1998 Voltura in atti dal 15/10/1998 Repertorio n.: 257665 Rogante: NOT. IANNELLA Registrazione: UR Sede: BENEVENTO del 09/10/1998 CESSIONE (n. 3949.1/1998)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORMAZIONE E LAVORO S.R.L.	00159190628	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 24/09/1998
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 03

Ispezione ipotecaria

Ispezione telematica

	n. T 297480 del 15/07/2019
	Inizio ispezione 15/07/2019 18:31:42
Richiedente BLLLSN	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2016-11-18T14:48:37.040150+01:00
Registro generale n. 11418	
Registro particolare n. 1122	Presentazione n. 33 del 21/11/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ALTRO ATTO		
Data	18/11/2016	Numero di repertorio	1172/1716
Pubblico ufficiale	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA	Codice fiscale	13756881002
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da	0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 273.001,96	Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese - Totale € 546.003,92

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Codice fiscale	13756881002
Indirizzo	VIA DEI LONGOMBARDI - PALAZZO ARECHI - BENEVENTO

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	A783 - BENEVENTO (BN)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 40	Particella 138	Subalterno	71
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	15,0 vani		

Ispezione telematica

	n. T 297480 del 15/07/2019
	Inizio ispezione 15/07/2019 18:31:42
Richiedente BLLLSN	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2016-11-18T14:48:37.040150+01:00
Registro generale n. 11418	
Registro particolare n. 1122	Presentazione n. 33 del 21/11/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA DEI LONGOMBARDI -
PALAZZO ARECHI -
BENEVENTO
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale CAMERA DEL LAVORO TERRITORIALE DI BENEVENTO
Sede BENEVENTO (BN)
Codice fiscale 80001070624
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 01776201600001094000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 02082016 NUMERO DI RUOLO: 218, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TEH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06052015 NUMERO DI RUOLO: 239, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TEH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19052015 NUMERO DI RUOLO: 272, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TEH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17062015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 31720140001128476000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 110000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 31720140001154053000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 110000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 31720150000059666000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 110000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24042015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 31720150000364243000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 110000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09062015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 31720150000512538000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 110000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 31720150001183350000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 110000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102015 NUMERO DI RUOLO: 49, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 33200 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25052015

Direzione Provinciale di BENEVENTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/07/2019 Ora 18:45:41
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T302116 del 15/07/2019

per nota/titolo

Richiedente BLLLSN per conto di 80001070624

Dati della richiesta

Tipo Nota:	Trascrizione
Registro Particolare:	11418/112
Anno :	2016
Immobile :	Comune di BENEVENTO (BN)
	Tipo catasto : Fabbricati
	Foglio : 40 - Particella 138 - Subalterno 71

NON SONO STATE REPERITE NOTE

CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 04

Elaborato planimetrico catastale – “tipo Mappale”



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Benevento

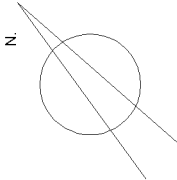
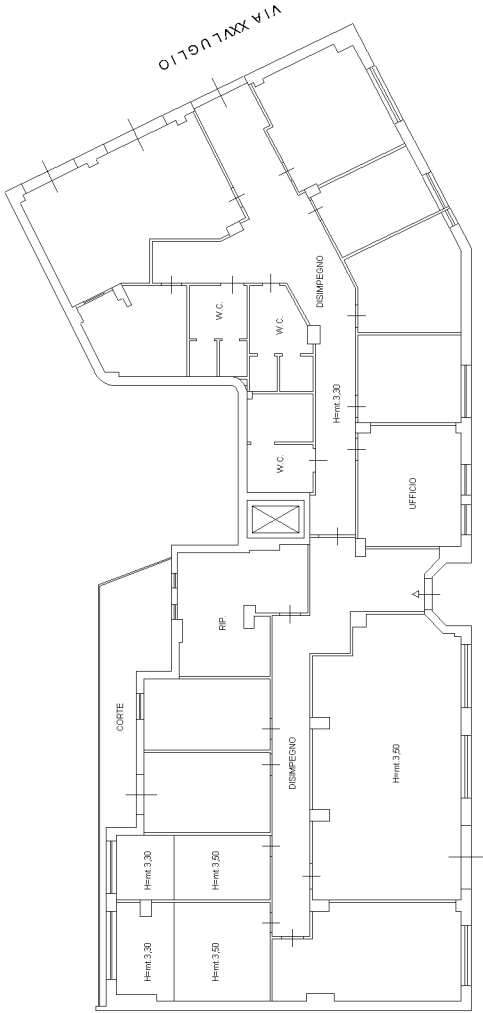
Dichiarazione protocollo n. BN0161546 del 19/04/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Benevento
Via Leonardo Bianchi

Identificativi Catastali:
Sezione: 40
Foglio: 40
Particella: 138
Subalterno: 71

Compilata da:
Riviezio Albino
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Benevento N. 409

Scheda n. 1
Scala 1: 200

PIANO TERRA



CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

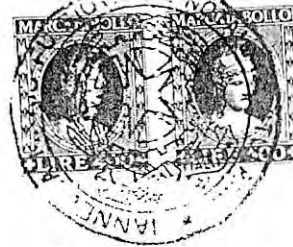
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 05

Titoli di proprietà (atto di compravendita e di cessione)

ORIGINALE



Rep.N. 88667/12096

COMPRAVENDITA SOGGETTA AD IVA

REPUBBLICA ITALIANA

TRASCRITTO

a Benevento
li 18-1-1978
Vol. 1624
Cas. 283
R. P. 535
L. 5500

L'anno millenovecentosettantasette il giorno venti-
due del mese di dicembre in Benevento e nella mia
abitazione sita al Corso Dante n.12.

Innanzi a me Avv. Mario IANNELLA, Notaio residente
in Vitulano, iscritto nel Ruolo dei Distretti Nota-
rili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino.

SI SONO COSTITUITI:

da una parte:

Il Rag. DE MATTEIS Armando, nato a Casalbore il 5
marzo 1940, il quale interviene in questo atto quale
Amministratore Unico della Società a responsabili-
tà limitata DE MATTEIS COSTRUZIONI S.r.l., con sede
in Benevento alla Via S. Rosa, iscritta al Tribunale
di Benevento al n. 721/70, capitale L. 900 mila, pres-
so la quale per la carica domicilia;
e dall'altra parte:

Il Rag. RUSSO Angelo, nato a Benevento il 14 febbraio
1941, il quale si costituisce nella qualità di Am-
ministratore Unico della Società a responsabilità
limitata "Formazione e Lavoro S.r.l.", con sede in
Benevento alla Via Achille Vianelli n. 38, iscritta
al Tribunale di Benevento il 26.5.1977 al n. 1322,

10 GEN 1978
108 MOD. 1 VOL. 915
ED ESATTE L. 13.000/100.000
U. DI BENEVENTO



capitale L.120 mila, presso la quale per la carica
(1)
domicilia.

Detti costituiti, della cui identità personale io
Notaio sono certo, di comune accordo e con il mio
consenso rinunziano all'assistenza dei testimoni,
dichiarano di avere il domicilio fiscale nelle se-
di innanzi indicate e mi chiedono di ricevere il
presente atto, con il quale dichiarano e convengono
quanto appresso:

1) La Società DE MATTEIS COSTRUZIONI S.r.l., come
sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge, ven-
de e trasferisce in favore della Società "Formazio-
ne e Lavoro S.r.l.", che a mezzo del costituito Am-
ministratore Unico Rag. RUSSO Angelo, accetta e com-
pra, porzione del fabbricato non di lusso, posto in
Benevento, avente accesso dalla Via XXV Luglio, confi-
nante nel suo intero insieme con le aree scoperte
annesse, con Via XXV Luglio, con Via Leonardo Bianchi
con proprietà dei Monopoli dei Tabacchi.

Tale porzione è:

locale terraneo di metri quadrati 400 (quattrocen-
to) circa; confinante con Via XXV Luglio, Via Leonar-
do Bianchi, androne del fabbricato, gabbia scala e
cortile interno.

L'immobile non è ancora riportato nel N.C.E.U. per-

159

chè di nuova costruzione ma è stato denunziato all'U.T.E. di Benevento in data 29.5.1976 con scheda n.1123.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile alienato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco di Benevento del 26.5.1977.

I lavori di costruzione del fabbricato in oggetto sono stati iniziati in data 8.11.1972 e sono stati ultimati in data 20.5.1977.

2) La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla venditrice, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, queste ultime relative tanto all'immobile in oggetto che all'intero fabbricato, e con i proporzionali diritti sulle parti condominiali dell'edificio stesso ad esclusione della terrazza di copertura del fabbricato, dei vani seminterrati e delle arce circostanti lo stesso, che restano di proprietà esclusiva della venditrice e di quelli che ne hanno acquistato i titoli, e sul quale terrazzo di copertura la venditrice si riserva il diritto di costruire o far costruire altri piani, utilizzando altresì i servizi comuni senza che per ciò sia dovuto alcun corri-

spettivo o indennizzo ai condomini.

La venditrice anche prima della vendita dell'ultima unità immobiliare avrà facoltà di rinunciare alla proprietà della terrazza di copertura.

La compratrice fin da ora accetta l'accrescimento proporzionale a suo favore della quota condominiale eventualmente rinunciata nel modo anzidetto dalla venditrice ed autorizza fin da ora il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere e l'Ufficio del Catasto a volturare l'eventuale atto unilaterale di rinuncia.

Tutti i diritti di cui innanzi potranno essere dalla venditrice ceduti a terzi.

3) Il citato locale è munito di impianto autonomo di riscaldamento.

4) Non essendo stato ancora depositato e trascritto il regolamento di condominio e le tabelle millesimali la Società "Formazione e Lavoro S.r.l." a mezzo del costituito Amministratore Unico Rag. RUSSO Angelo delega con il presente atto irrevocabilmente quale patto essenziale del presente contratto il Sig. Armando DE MATTEIS nella qualità perchè rediga e depositi il regolamento di condominio e le tabelle millesimali dando per rato tutto quanto sarà nel merito disposto dalla Società venditrice; accettando

tutte le clausole che nel regolamento la Società
intenderà inserire.

5) La venditrice garantisce che l'immobile alienato
è di sua esclusiva proprietà per averlo costruito
in virtù di licenza edilizia n. 1858 del 3.5.1972
su suolo acquistato dalla S.p.a. Domenico RUSSO e
Figli con atto Notar Mario Prozzo del 28.12.1972,
registrato a Benevento il 5.1.1973 al n. 232, mod. I
vol. 573.

La venditrice garantisce altresì la libertà dello
immobile alienato da ipoteche, pesi, vincoli ed oneri
comunque pregiudizievoli, fatta eccezione soltanto
di una ipoteca, sull'immobile iscritta il 21 novem-
bre 1975 con il n. 156 a garanzia di un mutuo fonda-
rio di L. 55.000.000 (cinquantacinquemilioni) ad es-
sa venditrice concesso dal Banco di Napoli con con-
tratto condizionato per me stesso Notaio del 14.11.
1975, reg. to a Benevento il 17.11.1975 al n. 143, mod.
I, vol. 71/ME, reso definitivo con contratto per me
medesimo Notaio in data 30.11.1976, registrato a Be-
nevento il 6.2.1976 al n. 36, mod. I e frazionato con
atto pure per me Notaio in data 7.6.1977, reg. to a
Benevento il 21.6.1977 al n. 106.

6) Il corrispettivo della vendita è stato pattuito
e determinato in complessive L. 70.000.000 (settan-

Allo Stato n. 9
U. 9
U. 9


tamilioni), di cui lire 15.000.000 (quindicimilioni) il sig. Armando DE MATTEIS nella qualità dichiara essere state già pagate prima di questo atto dalla compratrice, in favore della quale ne rilascia pertanto quietanza, mentre quanto alle restanti lire 55.000.000 (cinquantacinquemilioni) vengono corrisposte alla venditrice mediante accollo della quota di mutuo gravante sull'immobile per L. 55.000.000 (cinquantacinquemilioni) dovute al Banco di Napoli Sezione Credito Fondiario in dipendenza degli innanzi citati contratti, mutuo da estinguersi in quaranta rate semestrali, di cui le prime tre rate scadute rispettivamente il 30.6.1976, il 30.12.1976 ed il 30.6.1977, sono state pagate dalla venditrice e ad essa rimborsate dall'acquirente.

La compratrice dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti e condizioni di cui ai contratti di mutuo innanzi citati e relativo capitolato di condizioni generali agli stessi allegati, assumendosene solidalmente tutti gli oneri relativi, in modo che la venditrice resti in definitiva liberata dalla somma di capitale di L. 55.000.000 corrispondente al mutuo.

La venditrice dichiara che, in dipendenza del detto accollo, essa non ha altro a pretendere dalla com-

463
pratrice per la vendita di cui al presente atto.

Stante l'accollo che precede, quest'atto sarà notificato a cura e spese dell'acquirente al Banco di Napoli Sezione di Credito Fondiario.

7) La compratrice si trova già con piena soddisfazione nel possesso dell'immobile acquistato.

Con il presente atto, viene pertanto trasferito soltanto il possesso dominicale del cespite stesso.

8) La venditrice, a mezzo di un suo incaricato, terrà l'amministrazione del condominio anche in dipendenza delle necessità di regolare i rapporti che nasceranno dalle vendite future e fino a quando queste non saranno ultimate.

Per tutto tale periodo l'acquirente si impegna di versare le somme da lei dovute in base al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali che verranno redatte per concorso spese condominiali, (2)
oltre le spese per il riscaldamento.

9) Il Conservatore dei Registri Immobiliari di Benevento viene dalle parti dispensato dal pubblicare qualsiasi iscrizione di ufficio.

10) Le spese dell'atto presente e conseguenziali vengono assunte dalla compratrice Società "Formazione e Lavoro S.r.l.", la quale a mezzo del costituito Amministratore Unico, espressamente invoca per lo

acquisto che precede tutte le agevolazioni ed esenzioni fiscali previste dalle vigenti norme di legge ivi compreso il D.P.R. 26.10.1972 n.633 e connesse disposizioni.

Allegato n. 1
Di persona
in presenza
Al riguardo le parti dichiarano che il locale in oggetto fa parte di fabbricato non di lusso, secondo le norme di cui al D.M. 4.12.1961, che la venditrice è impresa di costruzioni e che la presente vendita è assoggettata ad IVA del 6%.

11) Ai fini dell'INVIDI le parti dichiarano che lo immobile compravenduto è pari a millesimi 135,03.

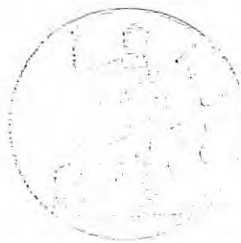

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura alle parti e queste da me interpellate hanno dichiarato essere il suo contenuto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono insieme con me Notaio.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia in due fogli di carta per facciate otto fin qui.

(1) Aggiungasi: "all'uopo autorizzato con delibera dell'assemblea dei soci in data 20.12.1977, che in estratto da me Notaio rilasciata in data 22.12.1977 viene allegata al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura da me data alle parti."

(2) Si cancellano sei parole da "oltre" fino a "riscaldamento".

465



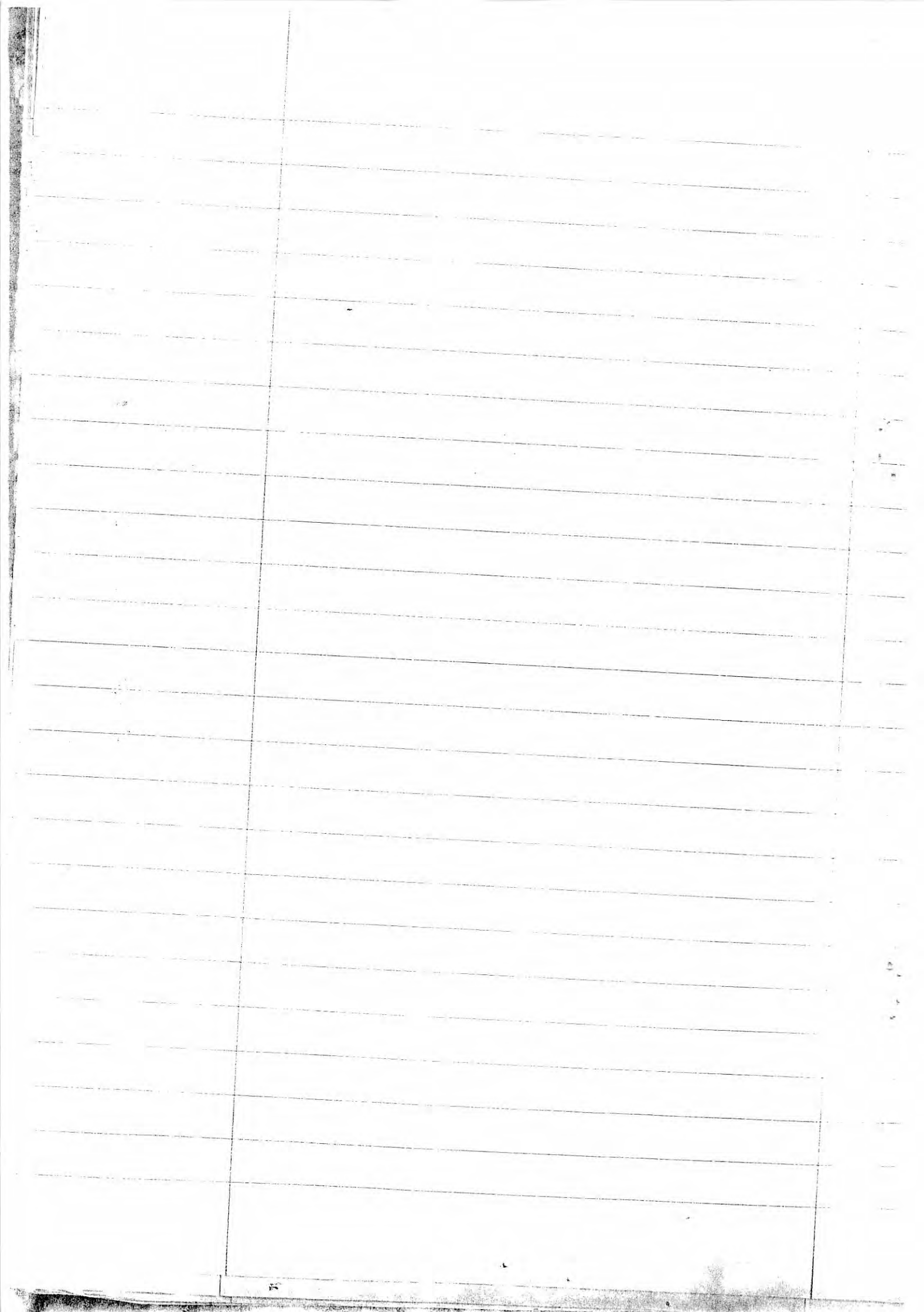
Postille due lette alle parti e dalle stesse approvate.

R. R. Metters n. 9.
Lusso n. 9.
Angelo Lusso n. 9.
Antonio Lusso



SPECIFICA	
Carta . . . L.	4.500
Ruoli . . . »	2.400
Repertorio . . . »	500
Onorario . . . »	121.400
Tassa registr. . . »	13.000
C. N. . . . »	37.300
T. A. . . . »	15.900
TOTALE L.	195.500

[Signature]



Allegato A)

al n° 12096 Reg.



1

467

L'anno millequaracentotantasette, il giorno venti del mese di dicembre, alle ore 9, presso l'abitazione dell'Amministratore Maresca, ing. Rino Angelo sita in via Cavatelli 2, si è riunita l'assemblea della società a responsabilità limitata "Formazione e lavoro".

Assieme la presidente, ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale il ing. Rino Angelo il quale chiama a fungere da segretario il sig. Aquino Nuzzo.

Il presidente, constatato che sono presenti tutti i soci e che essi rappresentano l'intero capitale sociale, dichiara validamente costituita l'assemblea per deliberare nel seguente ordine del giorno: "Acquisto immobile in Benevento alla via Leonardo Bianchi angolo via XXV luglio".

Il presidente fa presente che la ditta "De Matteis Costruzioni" s.r.l. ha posto in vendita un immobile di sua proprietà sito in Benevento in via Leonardo Bianchi angolo via XXV luglio, costituito da un locale terreno di metri quadrati 400 (quattrocento) circa, confuso con via XXV luglio, via Leonardo Bianchi, annesso del fabbricato, fabbrica scala e cortile interno; l'immobile non è ancora riportato nel R.C.E.V. per la nuova costruzione ma è stato dichiarato all'U.T.E. di Benevento in data 29-5-1975 con scheda n. 1423.

Il presidente propone, quindi, di procedere all'acquisto dell'immobile sopra indicato per il corrispettivo di £ settantamilion, da corrispondersi per £ quindicimilion in contanti, prima della stipulazione dell'atto di vendita, e per £ cinquemilatrecentomilion mediante accollo della parte di mutuo presente sull'immobile dovuto al Banco di Napoli Settore Credito Fidejussorio.

Dopo ampia e approfondita discussione l'assemblea, ritenuta l'opportunità e la convenienza delibera all'unanimità di acquistare l'immobile in parola per il corrispettivo di £ settantamilion (70.000.000),

da corrispondere per £ quindici milioni (15.000.000) in contanti, per una delle istituzioni dell'alto, e per £ Cinquantamila lire (55.000.000) mediante accollo della quota di mutuo concessa dalla Sezione di Credito Fondiario del Banco di Napoli. L'assemblea delibera inoltre di conferire, come col presente atto conferisce, all'Amministratore unico del Banco di Napoli, poteri più ampi per procedere all'espletto di cui sopra, a pagare il prestito, ad accollare quote di mutuo, a fare tutte quelle dichiarazioni richieste dalla legge e dagli atti, a rendere tutte le dichiarazioni rituali alla legge, esonerando il Conservatore del Registro Immobiliare da ogni e qualsiasi responsabilità e di fare, in una parola, quanto è necessario per il raggiungimento del predetto fine, con i più ampi poteri, anche se più non specificatamente indicati.

Dopo di che, sull'altissima esortazione da deliberare, il Presidente dichiara resolta l'adunanza.

Del che si è redatto il presente verbale, che è letto e sottoscritto alle ore 11

Il Segretario
Maurizio Spina

Il Presidente
G. Russo

A U T E N T I C A

Estratto in conformità dell'originale risultante alle pagine 1 e 2 del libro dei verbali delle assemblee della Società a responsabilità limitata "Formazione e Lavoro S.r.l.", con sede in Benevento alla Via Vanvitelli n.2, regolarmente vidimato.
Benevento, li 22 dicembre 1977



ORIGINALE

Rep.n. 257665/47573

CESSIONE A TITOLO GRATUITO

Ai sensi dell'art.9 D.Lg. 4.12.1997 n.460

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto il giorno ventiquattro del mese di settembre in Benevento e nel mio studio sito in Benevento alla Via E.Goduti n.10.

Innanzi a me Avv. Mario IANNELLA, Notaio residente in Benevento, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, assistito da:

1) Insalaco Esterina, impiegata, nata a Benevento il 1° settembre 1962, residente ivi.

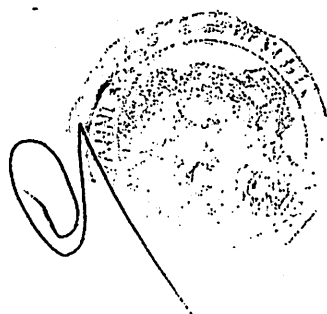
2) Caggese Giusi, impiegata, nata a Benevento il 22 febbraio 1972, residente ivi.

Testi noti ed idonei come mi confermano.

SONO PRESENTI

Parte cedente:

"FORMAZIONE E LAVORO S.r.l." con sede legale in Benevento alla Via Achille Vianelli n.38, iscritta al n.1322 del Registro delle Imprese di Benevento, c.f. 00159190628, rappresentata dall'amministratore unico signor PARZIALE Vincenzo, segretario generale della CGIL, nato a San Giorgio del Sannio il 29 agosto 1951, residente ivi alla Via del Pozzo n.12, autorizzato alla stipula del presente atto con delibera dell'assemblea dei soci in data 23/7/1998 che, in estratto autentico,



viene allegata al presente atto sotto la lettera A).

Parte cessionaria:

"CONFEDERAZIONE GENERALE ITALIANA DEL LAVORO - C.G.I.L." (di seguito per brevità denominata "C.G.I.L." con sede in Benevento alla via Leonardo Bianchi n.9, c.f. 80001070624, rappresentata dal Segretario generale signor PARZIALE Vincenzo, come sopra generalizzato, autorizzato alla stipula del presente atto con delibera del Comitato Direttivo in data 30.7.1998 che, in originale, viene allegata al presente atto sotto la lettera B).

Detto costituito, della cui identità personale io Notaio sono certo, dichiara che le parti hanno il domicilio fiscale nelle sedi innanzi indicate e mi chiede di ricevere il presente atto col quale si conviene e si stipula quanto appresso:

PRELIMINARMENTE

Il comparente dichiara che:

- con la citata delibera del 23.7.1998, allo scopo di favorire un più efficace svolgimento dell'attività istituzionale della C.G.I.L. tenuto conto delle agevolazioni fiscali che l'art.9 del D.Lgs. 4.12.1997 n.460 prevede per i trasferimenti a titolo gratuito di aziende o beni a favore di Enti non commerciali, l'assemblea dei soci della "FORMAZIONE E LAVORO Srl." in sede ordinaria, ha stabilito di cedere alla C.G.I.L. l'immobile appresso descritto, a condizione che la cessionaria dichiari in atto di utilizzare direttamente il bene per



lo svolgimento della propria attività;

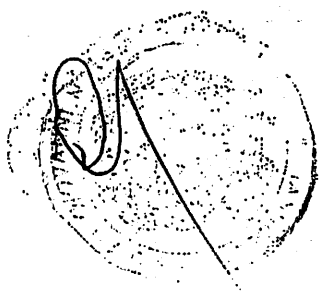
- con la pure citata delibera del 30.7.1998 il Comitato Direttivo della C.G.I.L. ha deciso di accettare detta cessione alla condizione di cui sopra.

Tutto ciò premesso, che è parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto appresso:

2) La Società "FORMAZIONE E LAVORO S.r.l." a mezzo del costituito amministratore unico, cede e trasferisce a titolo gratuito alla "CONFEDERAZIONE GENERALE ITALIANA DEL LAVORO - C.G.I.L." che, a mezzo del costituito Segretario Generale, accetta, dichiarando di voler utilizzare direttamente il bene per lo svolgimento della propria attività, la porzione di fabbricato sito in Benevento alla Via Leonardo Bianchi, avente accesso dalla via XXV Luglio e precisamente una unità immobiliare a piano terra della superficie di circa mq.420, divisa in diversi ambienti, confinante insieme alle aree scoperte annesse, con via XXV Luglio, via Leonardo Bianchi, proprietà dei Monopoli dei Tabacchi.

Nel NCEU alla partita 10074, foglio 40, p.lla 138 sub 1, cat.C/3, mq.420, R.C.L.4.452.000.

3) L'unità immobiliare in oggetto viene ceduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come pervenuta alla parte cedente con atto di compravendita a mio rogito in data 22.12.1977 reg.to a Benevento il 10.1.1978 al n.168 e dalla stessa posseduta con ogni diritto, accessorio,



pertinenza, comunione e servitù attive e passive.

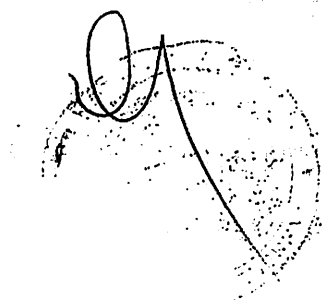
4) La società cedente, come sopra rappresentata, garantisce la piena ed esclusiva proprietà del cespite ceduto e la libertà dello stesso da ipoteche, oneri e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di una ipoteca a favore del Banco di Napoli S.p.A. la cui debitoria è stata estinta e pertanto grava solo formalmente.

5) Ai fini fiscali il componente dichiara che il valore della presente cessione è di lire 467.500.000 (quattrocentosessantasettemilionicinquecentomila).

6) Il componente, previa le ammonizioni da me ad esso fatte sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.4/1/68 n.15 dichiara:

- in relazione alla legge n.47/85 che il fabbricato di cui fa parte il locale ceduto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n.1858 del 3.5.1972 ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco di Benevento del 26.5.1977 e che detta porzione immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che richiedessero licenze, concessioni o autorizzazioni in genere.

- con riferimento al disposto del D.L. 27.4.90 n.90 convertito in L.26.6.90 n.165, che il reddito fondiario del citato immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine



di presentazione.

7) La parte cessionaria consegue da oggi il possesso legale mentre dichiara di avere conseguito quello materiale e di fatto prima di questo atto.

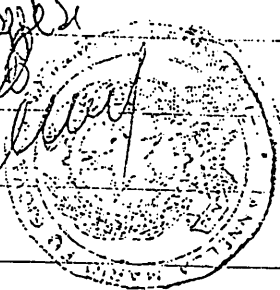
8) Le parti dispensano il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Benevento dall'iscrivere ipoteche d'ufficio.

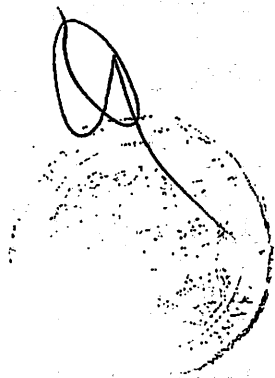
9) Il comparente dichiara che il presente trasferimento gode del regime fiscale agevolato previsto dal D.Lgs. 4.12.1997 n.460 (esenzione tasse di registro, ipotecarie, catastali ed Invim).

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto di cui, alla continua presenza dei testi, unitamente agli allegati, ho dato lettura al comparente e questi da me interpellato ha dichiarato essere il suo contenuto conforme alla propria volontà e lo sottoscrive insieme con me Notaio, e con i testi.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia in due fogli di carta per facciate cinque fin qui.

Pin
Vincenzo
Giuseppe
Giuseppe
Giuseppe





L'anno millenovecentotrentotto, il giorno ventitré del mese di luglio, presso la sede sociale, alle ore 20, si è riunita l'assemblea ordinaria della società "Formazione e lavoro s.r.l.", regolarmente convocata [del] per deliberare sul seguente ordine del giorno:

1) cessione a titolo gratuito della piena proprietà dell'unico immobile di proprietà sociale alla "CGIL"

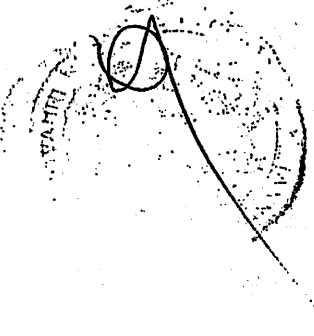
Assume la presidenza dell'assemblea il sig. Vincenzo Parrale, amministratore unico della società, il quale chiama a fungere da segretario il sig. Alfonso Viola e costata di socio presenti i seguenti soci, che rappresentano l'intero capitale sociale:

• Parrale Vincenzo, in nome e per conto della Camera Territoriale del Lavoro di Benevento-CGIL, nella qualità di segretario generale della stessa, detentore di una quota sociale di £ 15 milioni;

• Sansari Pasquale, in nome e per conto della [Camera Territoriale del Lavoro di] FLAI-CGIL di Benevento, nella qualità di segretario generale della stessa, detentore di una quota sociale di £ 3 milioni;

• Viola Alfonso, in nome e per conto del SNL-CGIL di Benevento, nella qualità di segretario generale della stessa, detentore di una quota di £ 1 milione.

Il Presidente dichiara aperta e valida la seduta ed inizia la trattazione dell'ord. d. g., facendo presente agli intervenuti che, allo scopo di fornire un più efficace svolgimento dell'attività istituzionale della "CGIL" tenuto conto che l'art. 9 del d. lgs. 4-12-97 n. 460, cui il Presidente dà lettura, prevede delle agevolazioni fiscali per i trasferimenti a titolo gratuito di aziende o beni effettuati a tale scopo, è opportuno che la società ceda a titolo gratuito alla "CGIL" l'immobile iscritto in catasto, alla condizione che la stessa debba





CAMERA CONFEDERALE DEL LAVORO

ALLEGATO "170"
AL N. 47513 di Raccolta

VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO DELLA CGIL DI BENEVENTO

L'anno 1998 giorno 30 del mese di luglio presso il salone della CGIL di Benevento alle ore 9.30 si è riunito il Comitato Direttivo della "CONFEDERAZIONE GENERALE ITALIANA DEL LAVORO - CGIL", con sede in Benevento alla Via Leonardo Bianchi, 9, codice fiscale 80001070624, regolarmente convocato per deliberare sul seguente

"Ordine del giorno:

1) accettazione della cessione a titolo gratuito da parte della Società e Formazione e Lavoro s.r.l. della piena proprietà di cui è titolare sui seguenti immobili:

- fabbricato sito in Benevento alla Via Leonardo Bianchi partita catastale n° 10074 foglio 40 n° 138 categoria C/3 consistenza 420 mq. Confinante con Via XXV luglio, Via Leonardo Bianchi, androne del fabbricato, gabbia scala e cortile interno.

2) Varie ed eventuali".

Assume la presidenza della riunione il Sig. Maturo Luigi, il quale chiama a fungere da segretario il Sig. Rossi Angelo e costata che è presente la maggioranza dei componenti del Direttivo stesso.

Il Presidente dichiara pertanto la riunione validamente costituita e inizia la trattazione dell'ordine del giorno, facendo presente agli intervenuti che la CGIL di Benevento allo scopo di attuare una più razionale distribuzione del patrimonio all'interno delle strutture nelle quali si articola la CGIL e favorire un più efficace svolgimento dell'attività istituzionale della CGIL; tenuto conto che l'art. 9 del D.Lgs. 4 dicembre 1997 n° 460 - cui il Presidente dà lettura - prevede delle agevolazioni fiscali per i trasferimenti a titolo gratuiti di aziende o beni effettuati a tale scopo, la Società Formazione e Lavoro intende trasferire a titolo gratuito alla CGIL il seguente immobile, precisamente: il fabbricato sito in Benevento alla Via Leonardo Bianchi partita catastale n° 10074 così come identificato nell'ordine del giorno.

Ai sensi del citato art. 9, detto trasferimento dovrà essere sottoposto alla condizione che la CGIL dichiara nell'atto che intende utilizzare direttamente il bene per lo svolgimento della propria attività.

Udita la relazione del Presidente, l'Assemblea con voti unanimi delibera di accettare la cessione a titolo gratuito ai sensi del citato D.Lgs. 460/1997 del sopra descritto immobile alla CGIL, subordinatamente alla condizione che la CGIL dichiari nell'atto di acquisto di utilizzare direttamente il bene per lo svolgimento della propria attività.

A tal fine conferisce mandato al Segretario Generale "pro-tempore" di dare esecuzione alla presente delibera, confermandogli ogni facoltà, compresa quella di nominare procuratori per la stipula dei singoli atti.

Null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea alle ore 12.30.

Luigi Maturo

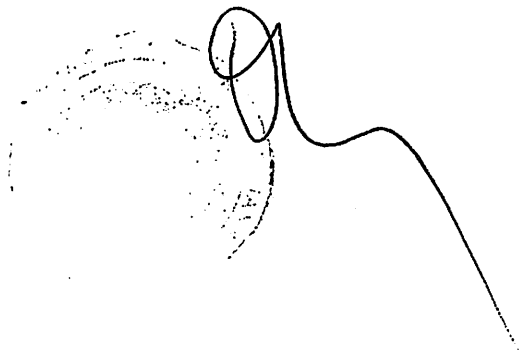
Angelo Rossi

82100 BENEVENTO - Via L. Bianchi, 9 - Tel. 0824/302111 - Fax 302216

Piero De Vincenzi *Stefano Giusi* *Giuseppe*



AL NOME 1167 28-P-18
PER USO CONSENTITO DALLA LEGGE, ALL'ORIGINALE SI RILASCI
BREVETTO, 28-P-18

A handwritten signature, possibly "P", is written over a circular stamp. The signature is a single continuous stroke that loops around and then extends downwards and to the right. The circular stamp is faint and partially obscured by the signature.

nell'atto di utilizzare direttamente il bene per lo svolgimento
della sua attività, come richiesto dal citato art. 9, e preci-
samente:

Porzione di fabbricato costituito in condominio, sita nel Comune
di Pinerivento alla via Leonardo Biondi, al piano terra, confinante nel
suo intero mezzo con le aree scoperte annesse, con via XXV lu-
glio, con via Leonardo Biondi, con proprietà dei Municipi di Tabari,
in intestato fabbricato alla partita 10074, foglio 40 VBS sub 1, con co-
me pervenuto per atto notar Jamelle del 22-12-77, rep. n. 88662/
12095.

Udita la relazione del Presidente, l'assemblea, con voti unanimi,
delibera di cedere a titolo gratuito, ai sensi del citato d. lgs.
n. 460/1977, il sopradescritto immobile alla "Confederazione Gene-
rale Italiana del Lavoro - C.G.I.L." di Pinerivento, subordinatamen-
te alla condizione che la "C.G.I.L." debba, nell'atto di cessione, di-
rigitare direttamente il bene per lo svolgimento della propria attività.
A tal fine conferisce all'amministratore unico e legale rappre-
sentante "pro-Tempio", attualmente il sig. Vincenzo Parziale,
nato a San Giorgio del Sannio il 29-8-51, di dare esecuzione alla
presente delibera, conferendogli ogni facoltà necessaria alla stipu-
la degli atti, compresa quella di nominare procuratori.

Nell'atto esecutivo da deliberare, la seduta è tolta alle
ore 20,30.

Del che si verbale. L.C.S.

Il Segretario

Alfonso Neri

Il Socio

Samuele Pignone

Il Presidente
Miro Pignone

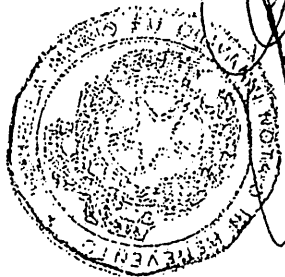
Rep.N.257664

Io sottoscritto Avv.Mario IANNELLA, Notaio in Benevento,
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
Benevento ed Ariano Irpino,

CERTIFICO

che quanto innanzi è stato estratto dal libro Verbali
Assemblea dei Soci della società FORMAZIONE E LAVORO S.R.L.
con sede in Benevento alla via A.Vianelli n.38, risultante
alle pagine n.40 e 41 regolarmente vidimato e si rilascia per
gli usi consentiti dalla legge.

Benevento, lì 24/09/1998



CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 06

Note del D.D.L. inerenti vizi e imperfezioni

Studio Tecnico Iannella
Via Ennio Goduti, 10
82100 Benevento

Amm. Pisaniello Rosaria
ICG srl
Via dei Mulini, 38
82100 Benevento

CGIL Benevento
Via L.Bianchi, 9
82100 Benevento

La scrivente arch. Iannella Carmen, in qualità di direttore dei lavori del cantiere sito in Benevento alla via Bianchi, 9 in seguito ad un sopralluogo avvenuto al suddetto immobile, richiede alla Signoria Vostra un repentino intervento, al fine di provvedere alla sistemazione di numerose imperfezioni riscontrate nell'immobile stesso. Infatti, su quasi tutte le tramezzature appaiono crepe di natura non strutturale ed i serramenti esterni risultano malfunzionanti. Detto intervento ha natura di urgenza poiché nel mese di settembre all'interno della sede della CGIL si terranno manifestazioni di carattere sociale..

Detta lettera segue una precedente richiesta da Voi disattesa in cui la scrivente richiedeva la Vostra disponibilità ad un sopralluogo per constatare la realizzazione ad opera d'arte delle opere eseguite ed alla consegna della certificazione, in originale, secondo la vigente normativa..

Si prega quindi di comunicare, al più presto la Vostra disponibilità ad intervenire al fine di perfezionare i lavori da voi eseguiti e permettere il normale svolgimento delle attività della CGIL.

Distinti saluti,


Carmen Iannella

Roma, lì 31/07/05

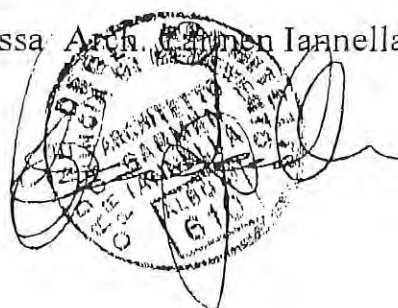
Benevento, lì 21/11/05

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Iannella Carmen, C.F. NNL CMN 72S65 F839M, iscritta all'albo professionale degli Architetti di Benevento con il n. 610, in qualità di direttore dei lavori del cantiere sito in Benevento alla via Bianchi, 9, su richiesta della CGIL bn dichiara di essere a conoscenza dei seguenti fatti:

1. Che i lavori eseguiti dall'impresa ICG srl non sono stati eseguiti a regola d'arte;
2. Che non è stato possibile redigere il certificato di regolare esecuzione in quanto l'impresa non ha effettuato, in presenza della scrivente, il sopralluogo per constatare lo stato dei luoghi e non ha consegnato alla stessa la certificazione, in originale, secondo la vigente normativa riguardante la regolarità degli impianti;
3. Che gli impegni contrattuali presi dalle parti prevedevano la realizzazione di dette opere e l'assistenza tecnica per un periodo di un anno per eventuali problemi successivi alla consegna dell'immobile;
4. Che nel periodo di settembre non si sono potute svolgere regolarmente alcune manifestazioni di carattere sociale, poiché l'impresa ha disatteso, nonostante comunicazione scritta della scrivente, la richiesta di intervenire al fine di riparare le apparecchiature malfunzionanti e risarcire le numerose lesioni che apparivano sulle tramezzature;
5. Che la quantificazione del danno potrebbe ammontare, se non superare il residuo credito della ICG srl nei confronti della CGIL. Nell'eventualità in cui l'ICG srl non provveda alla riparazione del danno, la CGIL sarà costretta a sottoscrivere un nuovo appalto con un'altra impresa al fine di rendere i locali decorosi e le apparecchiature perfettamente funzionanti, richiedendo inoltre a quest'ultima la certificazione di conformità degli impianti, con gli onerosi problemi tecnici che tale richiesta potrebbe comportare.

I lavori oggetto dell'intervento riguardano: il risarcimento delle lesioni, evidenti su quasi tutte le tramezzature, dette lesioni non sono di natura strutturale bensì sono dovute ad imperizia nella realizzazione della tramezzatura; la tinteggiatura di circa 500 mq di parete; la sostituzione di circa 30 mq di pavimento compresa la stuccatura dei giunti; la sostituzione e/o riparazione di 6 infissi di cui 2 difettosi dalla posa in opera; la riparazione e/o la sostituzione degli automatismi di 2 serrande elettriche; la riparazione dell'impianto di antifurto; il monitoraggio e la riparazione dell'impianto elettrico.

Dott.ssa Arch. Carmen Iannella



CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 07

Copia Concessione e Licenze edilizie



COMUNE DI BENEVENTO

RIPARTIZIONE LAVORI PUBBLICI

IL SINDACO

S. r. l. De Mattei's

~~Russo Nicola - Amm.~~Vista la domanda in data 5/10/1970 con la quale il signor ~~Russo Nicola~~delegato Russo Domenico S.P.A. abitante in Via

N. chiede di essere autorizzato a lla costruzione di un fabbricato per ci-
vili abitazioni e negozi da erigersi tra le Vie L. Bianchi e XXV Luglio
di questo Comune per complessivi n°6 piani oltre un piano arretrato.-

Visto il progetto annesso;

Udito l'Ufficiale Sanitario;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 12/7/1971

Visto l'art. 220 del T. U. delle leggi sanitarie, approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Viste la legge 27 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Tenute presenti le disposizioni dei piani urbanistici vigenti e dei regolamenti comunali d'igiene
 ed edilizio;

S. r. l. De Mattei's **AUTORIZZA**
~~Russo Nicola~~

il signor ad eseguire i lavori di cui
 sopra, in conformità del progetto di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato e con le se-
 guenti prescrizioni: con la eliminazione del settimo piano arretrato; e dello
spigolo verso strada come indicato in rosso nei disegni allegati.-
Altre prescrizioni vedi retro.

- Si voltura in Virtù della Nota n° 000280 del 4-1-1973
e n° 000281 del 4-1-1973 - e per Atto Notore Mario Proffo del 28-
-12-1972.-

13-2-77

salvo i diritti e gli interessi dei terzi verso i quali il concessionario assume ogni responsabilità rima-
 nendo obbligato a tenere indenne e rilevato il Comune da ogni molestia o spesa che potesse in qual-
 siasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata dall'autorizzazione stessa.

Il concessionario è tenuto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune l'allineamento del fabbricato
 lungo i fronti delle strade cittadine, e comunicare altresì allo stesso Ufficio le date dell'inizio e della
 ultimazione dei lavori ai sensi e per gli effetti dei regolamenti e delle leggi vigenti.

Benevento, li 30. 5. 77

IL SINDACO

(Avv. Lucio Facchiano)

È stato effettuato versamento a favore della Cassa Previdenza

per Ing. ed Architetti

848

6-6-1972

Costruire o ampliare tutte le opere di urbanizzazione primaria nella porzione atta a soddisfare le necessità derivanti dalla costruzione che si andrà a realizzare e del completamento dell'intero quartiere, attenendosi strettamente ai piani di urbanizzazione all'uopo predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale.-

La Ditta, prima dell'inizio dei lavori è obbligata a chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale le caratteristiche delle opere di urbanizzazione: strade, fogne, impianti idrici ed elettrici.-

Ai sensi della legge 6/8/967 n°765 resta vincolata a parcheggio un'area pari ad un ventesimo della cubatura del fabbricato come dalla planimetria allegata.-

La Ditta concessionaria è obbligata a predisporre le opere di primaria epurazione delle acque fognanti se immesse nelle fogne Comunali.-

La presente licenza è subordinata all'approvazione da parte del Genio Civile del progetto stesso ai sensi dell'art.25 della legge 25/11/1962 n°1684 ed all'autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art.26 della stessa legge.-

Salvo i casi di sospensione dei lavori o di revocche della presente licenza essa ha la validità di un anno.-



IL SINDACO
(Avv. Lucio Facchiano)



COMUNE DI BENEVENTO

Tip. Lit. Auxiliatrix - Benevento

Risposta a nota del di _____ N. _____ Div. _____

OGGETTO: Autorizzazione in variante a Licenza Edilizia n°1858 del 30.5.
1972-Ditta De Matteis Costruzioni s.r.l.===

N. 16131

82100 Benevento, _____ 15

Ditta **DE MATTEIS COSTRUZIONI S.r.l.**
Via Piermarini, 61
Benevento

Con riferimento alla richiesta del 8.5.976 su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia, nella seduta del 6.10.976, nulla-osta da parte di questa Amministrazione a poter apportare lievi variazioni formali dovute modifiche delle strutture portanti intelaiate e così come risulta dai grafici presentati, di cui copia si restituisce con il visto di approvazione.

Si fanno salvo i diritti e gli interessi dei terzi verso i quali il concessionario è tenuto ad assumere ogni responsabilità rimanendo obbligato a tenere indenne e rilevato il Comune da ogni molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione essere cagionata dall'autorizzazione stessa.---

IL SINDACO
(Dott. Pasquale Columbro)





COMUNE DI BENEVENTO

Poligrafico Campano - Benevento

Risposta a nota del di _____ N. _____ Div. _____

OGGETTO: Autorizzazione in variante a L.E. n°1858 del 30.5.62

N. 26473

82100 Benevento, 30.12.74

Ditta DE MATTEIS ARMANDO
Amministratore unico della
S.r.l. De Matteis Costruzioni
Via S.Rosa 18 BENEVENTO

Con riferimento alla richiesta del 22.8.74, su parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia, nella seduta del 26 nov.1974, questa Amministrazione autorizza la S.r.l. De Matteis Costruzioni ad eseguire i lavori di variante, in corso d'opera, al fabbricato autorizzato con l.e. n°1858 sito tra la via L.Bianchi e via XXV luglio, così come risulta dalle relazioni e dai grafici esibiti, uno dei quali si restituisce con il visto di approvazione.

Si fanno salvi i diritti e gli interessi dei terzi verso i quali il concessionario assume ogni responsabilità rimanendo obbligato a tenere indenne e rilevato il Comune da ogni molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata dall'autorizzazione stessa.

IA SINDACO
(Dott.Pasquale Columbro)



CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 08

DIA n°43468 del 01.08.2003 e variante del 22.01.2004



COMUNE DI BENEVENTO

GESTIONE DEL TERRITORIO

Pratica N. _____

Bollo _____

Spazio riservato all'ufficio



Al Signor SINDACO
del COMUNE di
BENEVENTO

Denuncia di inizio attività [ai sensi dell'art.4 comma 15 del D.L. n.398/93 convertito nella L.493/93, come modificato dall'art.2, comma 60 della L. n. 662/96 (finanziaria 97)], dalla Legge 28.02.97, n.30 e dalla Legge 23.05.97, n.135.

I.l. sottoscritto VIOLA ALFONSO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA CGIL BN
(Cod. Fisc. 8000107624) nat. a
CON SEDE IN VIA L. BIANCHI N° 9
residente in Via/C.da
n. nella qualità di (1) LEGALE RAPPRESENTANTE
del L' unità immobiliare dell'intero edificio sita in Via L. BIANCHI n° 9
..... n. Piano TERRA, ad uso UFFICI
ed identificata catastalmente al NCT/NCEU al Fg. 20, Mapp. 138
Sub. 1, Cl. U, Cat. C/3

(1) Proprietario e avente titolo. In caso di società, il legale rappresentante. Se il dichiarante è diverso dal proprietario, allegare delega del proprietario stesso.

COMUNICA

sensi e per gli effetti dell'art.2, comma 60 Legge n.662/96, modificata dalla Legge 28.02.97 n.30 e dalla Legge 23.05.97, n.123;

di dare inizio, dopo 20 giorni dalla presente comunicazione, all'esecuzione di opere al suddetto immobile;

che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art.2, comma 60, punto 7, lettera della Legge n.662/96, modificata dalla Legge 28.02.97, n.30 e dalla Legge 23.05.97, n.135.

D I C H I A R A

che non è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della Legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni relativamente all'unità immobiliare/alle unità immobiliari/all'edificio sopra indicat..... (2);

che è stata inoltrata domanda di condono e di assumere per sé ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo ogni responsabilità, a tutti gli effetti di legge, in ordine alla realizzazione delle opere edilizie descritte nell'allegata relazione asseverata nel caso in cui codesta Amministrazione dovesse respingere la domanda di condono (allegata in copia) presentata in datain atti municipali n. relativamente all'unità immobiliare/alle unità immobiliari/all'edificio suddett..... e pertanto si rendessero applicabili le Sanzioni Amministrative di cui al Capo I della Legge 28.2.1985, n.47;

si impegna a comunicare la data di ultimazione delle opere;

si impegna a far pervenire il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;

che l'impresa esecutrice dei lavori sarà ICG s.r.l.

che il tecnico direttore dei lavori sarà ARCH. IANNELLA CARIEN

Segue la relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta da professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e i regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico/sanitarie vigenti.

data 01/08/2003



RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Denuncia di inizio attività (art.2, comma 60 della Legge 662/96), modificato dalla Legge 28.02.97 n.30 e dalla Legge 23.05.97, n.135.

Opere DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA

immobile sito in Via L. BIANCHI n° 9

ad uso ed identificato catastalmente NCT/NCEU

al Fg. 40 mappale 138 sub 1 cl U cat. C/3

..... la sottoscritta IANNELLA CARMEN

(Codice Fiscale NN: CMN 7256578394) iscritto all'Albo

DEGLI ARCHITETTI n. 610 della Provincia di BENEVENTO

..... con studio in VIA E. GONUTI

n. 10 tel. 0824.43363 su incarico dell'Sig. CGIL DI BENEVENTO

residente in CON SEDE IN BN Via L. BIANCHI

n. 9 , esperiti i necessari accertamenti,

DICHIARA

che le opere da eseguirsi consistono in (descrizione dettagliata dell'intervento)

ELIMINAZIONE TRAMEZZATURE

REALIZZAZIONE TRAMEZZATURE

RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO

SOSTITUZIONE FINITURE INTERNE

REALIZZAZIONE DI BAGNI PER DISABILI

come da progetto allegato, composto da n. 2 elaborati in 2 copie.

che le opere da realizzare interessano un edificio ☐ un'area ☐ classificata dal Piano Regolatore Generale vigente in zona omogenea _____ con tipologia di intervento _____;

che le suddette opere:

1. rispondono pienamente alle caratteristiche e alla casistica dell'art.2 comma 60 punto 7 lettera:

- ☐ a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ☐ b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- ☐ c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ☐ d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- ☒ e) opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile "e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del Decreto del Ministro dei LL.PP. 02.04.68 pubblicato sulla G.U. n.97 del 16.04.68, non modifichino la destinazione d'uso";
- ☐ f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- ☐ g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- ☐ h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in materia, vigenti o adottati alla data della presente relazione e con le altre norme vigenti in materia;

3. non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;

4. non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico sanitarie.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico

ASSEVERA

Ai sensi dell'art.4, comma 15, del D.L.n.398/93, convertito nella L.n.493/93, come modificato dall'art.2, comma 60 della L.n.662/96, dalla L.n.28.02.97 n.30 e dalla L.n.135 del 23.05.97, le suddette opere da compiersi ed il rispetto delle stesse alle vigenti norme urbanistiche ed ai regolamenti comunali, nonché a quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti e le altre norme vigenti in materia.

Si impegna, altresì, una volta intervenuta l'ultimazione delle opere, ad inviare tempestivamente a codesto Comune un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Allegati:

- 1) fotografie dello stato di fatto;
- 2) planimetria catastale;
- 3) planimetria su base aerofotogrammetrica;
- 4) elaborati grafici relativi allo stato di fatto (piante - sezioni - prospetti);
- 5) elaborati grafici di progetto (piante - sezioni - prospetti);



COMUNE DI BENEVENTO

GESTIONE DEL TERRITORIO

Pratica N. _____

Bollo _____

Pratica N. 3202 del 22/04

conformi all'art. 2, comma 60 L. 662/96

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Spazio riservato all'ufficio



IL DIRIGENTE
Arch. Franco Cassano

Al Signor SINDACO
del COMUNE di
BENEVENTO

Denuncia di inizio attività [ai sensi dell'art. 4 comma 15 del D.L. n. 398/93 convertito nella L. 493/93, come modificato dall'art. 2, comma 60 della L. n. 662/96 (finanziaria 97)], dalla Legge 28.02.97, n. 30 e dalla Legge 23.05.97, n. 135.

Il sottoscritto VIOLA ALFONSO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA CG
(Cod. Fisc. 8000107624) nat. a
CON SEDE IN VIA L. BIANCHI al n° 9
residente in MOIANO (BN) Via da DELLE VIGNE
n° 3 nella qualità di (1) LEGALE RAPPRESENTANTE
del l' unità immobiliare e dell'intero edificio sita. in Via L. BIANCHI
n° 9 Piano Tetto, ad uso UFFICI
ed identificata catastalmente al NCT/NCEU al Fg. 40, Mapp. 138
Sub. 1, Cl. U, Cat. C/3

(1) Proprietario e avente titolo. In caso di società, il legale rappresentante. Se il dichiarante è diverso dal proprietario, allegare delega del proprietario stesso.

COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'art.2, comma 60 Legge n.662/96, modificata dalla Legge 28.02.97 n.30 e dalla Legge 23.05.97, n.123:

- a) di dare inizio, dopo 20 giorni dalla presente comunicazione, all'esecuzione di opere al suddetto immobile;
- b) che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art.2, comma 60, punto 7, lettera ...e..... della Legge n.662/96, modificata dalla Legge 28.02.97, n.30 e dalla Legge 23.05.97, n.135.

DICHIARA

- che non è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della Legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni relativamente all'unità immobiliare/alle unità immobiliari/all'edificio sopra indicat..... (2);
- che è stata inoltrata domanda di condono e di assumere per sé ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo ogni responsabilità, a tutti gli effetti di legge, in ordine alla realizzazione delle opere edilizie descritte nell'allegata relazione asseverata nel caso in cui codesta Amministrazione dovesse respingere la domanda di condono (allegata in copia) presentata in datain atti municipali n. relativamente all'unità immobiliare/alle unità immobiliari/all'edificio suddett..... e pertanto si rendessero applicabili le Sanzioni Amministrative di cui al Capo I della Legge 28.2.1985, n.47;
- si impegna a comunicare la data di ultimazione delle opere;
- si impegna a far pervenire il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;
- che l'impresa esecutrice dei lavori sarà I.C.G. A.Z.L.
- che il tecnico direttore dei lavori sarà arch. IANNELLA CARTEN

Segue la relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta da professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico/sanitarie vigenti.

Data 19-01-04



(2) cancellare qualora non ricorra il caso.

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Denuncia di inizio attività (art.2, comma 60 della Legge 662/96), modificato dalla Legge 28.02.97 n.30 e dalla Legge 23.05.97, n.135.

Opere VARIANTE DIA (RISTRUTTURAZIONE INTERNA)

immobile sito in Via L. BIANCHI n° 9

ad uso UFFICI ed identificato catastalmente NCT/NCEU

al Fg. 40 mappale 138 sub 1 cl U cat. C/3

.....I.e. sottoscritt.a IANVELLA CARYEN

(Codice Fiscale NNL CYN 702657839M) iscritto all'Albo

DEGLI ARCHITETTI n. 610 della Provincia di BENEVENTO

..... con studio in Via E. RODU

n. 10, tel. 082443363 su incarico del Sig. DELLA CGIL DN

residente in CON. SENE IN DN Via L. BIANCHI

n. 9, esperiti i necessari accertamenti,

DICHIARA

che le opere da eseguirsi consistono in (descrizione dettagliata dell'intervento)

RIFACIMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
REALIZZAZIONE TRAMEZZATURE
RIFACIMENTO IMPIANTO IDRICO SANITARIO
RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO
SOSTITUZIONE FINITURE INTERNE

come da progetto allegato, composto da n. 3 elaborati in 2 copie.

- che le opere da realizzare interessano un edificio ☐ un'area ☐ classificata dal Piano Regolatore Generale vigente in zona omogenea _____ con tipologia di intervento _____;

- che le suddette opere:

1. rispondono pienamente alle caratteristiche e alla casistica dell'art.2 comma 60 punto 7 lettera:

- ☐ a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ☐ b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- ☐ c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ☐ d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- ☐ e) opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile "e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del Decreto del Ministro dei LL.PP. 02.04.68 pubblicato sulla G.U. n.97 del 16.04.68, non modifichino la destinazione d'uso";
- ☐ f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- ☒ g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- ☐ h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in materia, vigenti o adottati alla data della presente relazione e con le altre norme vigenti in materia;
3. non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
4. non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico sanitarie.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico

ASSEVERA

Ai sensi dell'art.4, comma 15, del D.L.n.398/93, convertito nella L.n.493/93, come modificato dall'art.2, comma 60 della L.n.662/96, dalla L.n.28.02.97 n.30 e dalla L.n.135 del 23.05.97, le suddette opere da compiersi ed il rispetto delle stesse alle vigenti norme urbanistiche ed ai regolamenti comunali, nonché a quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti e le altre norme vigenti in materia.

Si impegna, altresì, una volta intervenuta l'ultimazione delle opere, ad inviare tempestivamente a codesto Comune un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Allegati:

- 1) fotografie dello stato di fatto;
- 2) planimetria catastale;
- 3) planimetria su base aerofotogrammetrica;
- 4) elaborati grafici relativi allo stato di fatto (piante - sezioni - prospetti);
- 5) elaborati grafici di progetto (piante - sezioni - prospetti);
- 6) titolo di proprietà;
- 7) versamento di € 51,65 per diritti di segreteria sul C.C.n.11614823 intestato alla Tesoreria del Comune di Benevento.

Benevento, 19/01/2001.....

IL TECNICO ASSEVERANTE



CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 09

**Copia deposito al Genio Civile di Benevento n°1850/73 e
Autorizzazione 1623 del 7.5.1975**

COMUNE DI BENEVENTO

PROGETTO

DI UN EDIFICIO PER
CIVILI ABITAZIONI TRA
LE VIE XXV LUGLIO
E L. BIANCHI

PROPRIETÀ : D. RUSSO & FIGLI SPA

Ufficio del Genio Civile - Benevento

Attestazione di avvenuto deposito
ai sensi della Legge 5-11-1971 n. 1086

Benevento, il 15/2/1973 N. Prot. 1850

Il funzionario incaricato

ARCH. B ALOIA

La Ditta Proprietaria

L'Impresa
DE MATTEIS Costruzioni S.r.l.
L'Amministratore Unico
(Armando De Matteis)



SETTEMBRE 1970

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI BENEVENTO

AUTORIZZAZIONE N. 1623

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda in data 15/2/1975 con la quale il Sig. DE MATTEIS Armando nella
qualità di A.U. della S.r.l. DE MATTEIS Costruzioni
abitante in Benevento Via XXV Luglio

chiede di essere autorizzato a costruire in variante un
edificio per civili abitazioni per complessivi n. 6+piano arretrato
piani fuori terra da sorgere in Benevento - Via XXV Luglio, L. BIWNCHI e Cino RICCI

Visto il progetto redatto dal L4 Arch. B. ALOIA e Ing. A. PASQUANO;

Vista la legge 2-2-1974, n. 64, recante provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le
zone sismiche;

Vista la nota n. 4802 del 18-3-1970 dell'Avvocatura Distrettuale; 26473 (variante)

Vista la autorizzazione del Comune di Benevento n° 4858 del 30/12/19

Vista la precedente autorizzazione n° 23193 del 13/12/972

A U T O R I Z Z A IN VARIANTE

Il Sig. DE MATTEIS Armando nella qualità di A.U. della "S.r.l." DE MATTEIS
ad eseguire i lavori di
cui sopra in conformità del detto progetto vistato da quest'Ufficio;

Si intende che i lavori in oggetto per tutto quanto non risulti esplicitamente dai disegni,
dalla relazione e dai calcoli allegati, dovranno corrispondere alle norme contenute nell'anzidetta
legge n. 64 del 2-2-1974 e del D.M. 30-5-1974¹ riguardante l'esecuzione di opere in conglo-
merato semplice ed armato.

Ogni eventuale variante dovrà essere autorizzata da questo Ufficio dietro presentazione
di relativo progetto.

Si avverte che gli interessati alla esecuzione dell'opera sono responsabili di ogni viola-
zione alle disposizioni della legge 2-2-1974, n. 64 e relative norme tecniche, anche se dipen-
denti da errore, omissione od errata indicazione dei grafici vistati.

La presente autorizzazione riguarda esclusivamente l'osservanza delle norme stabilite dalla
legge 2-2-1974, n. 64 e pertanto non esclude il progettista, il calcolatore ed il Direttore dei
Lavori dalle proprie responsabilità e fa salvi i diritti dei terzi ed il rilascio della licenza edi-
lizia da parte del Comune, la quale dovrà essere conforme alle prescrizioni della legge 17-8-1942,
n. 1150 integrata dalle norme di cui alla legge 6 agosto 1967, n. 765 (nuova legge urbanisti-
ca - legge ponte) con particolare riferimento agli artt. 8-10-17-18 e 19 e al D.M. 1-4-1968.

Si attesta che è stato versato il contributo dovuto alla Cassa di Previdenza ed Assistenza
II.AA. è stato versato col I progetto

Benevento, li 7/5/1975

3382
Regione Campania
Assessorato ai Lavori Pubblici
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI BENEVENTO

27 MAG. 1975

N° 1289 di prot. Sez. 2^a
Risposta alla istanza
del 15/2/1975
Allegati: - - - vari -



Benevento, li _____
AL COMUNE DI BENEVENTO
e, p.c.
ALLA DITTA DE MATTEIS - Costruzioni
S.r.l. Via XXV Luglio, L. BIANCHI e
Cino RICCI BENEVENTO
ALLA PREFETTURA DI BENEVENTO

OGGETTO: Legge 2.2.1974 n°64 - Progetto per di variante per la costruzione
di un edificio per civile abitazioni e negozi
nel Comune di Benevento - Via XXV Luglio, L. BIANCHI e C. RICCI
Ditta: DE MATTEIS Armando della qualità di A.U. S.r.l.

Bo 1613
3-6-75
in variante
Munita del visto di quest'Ufficio si trasmette copia del progetto e dei calcoli delle strutture portanti relative alla costruzione di che trattasi, presentati dalla ditta in oggetto, corredati dell'autorizzazione di quest'Ufficio n° 1623 del 7/5/1975 rilasciata ai sensi della legge 2/2/1974, n°64 perché codesto Comune provveda a trasmettere detti atti alla ditta interessata in uno con la licenza edilizia, qualora la stessa non sia ancora stata rilasciata, e ne prende nota nell'apposito registro di cui all'art. 19.

Il costruttore, prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971 n°1086 dovrà denunciare a quest'Ufficio le opere da eseguirsi, allegando il progetto, in duplice copia, firmato dal progettista ed una relazione illustrativa, pure in duplice copia, firmata dal progettista e dal Direttore dei Lavori, sulle caratteristiche, qualità e dosatura dei materiali da impiegarsi nella costruzione.

La ditta interessata, é infine, tenuta a comunicare a quest'Ufficio la data di inizio e di ultimazione dei lavori, nonché a provvedere, unitamente al costruttore, a tutti gli altri adempimenti previsti dalle leggi n°64 e n°1086 sopra citate.

7/5/1975

F/C

IL DIRIGENTE SUPERIORE
(Ing. Francesco LEO)

CGIL BENEVENTO

via Leonardo Bianchi n.9, 82100 Benevento
C.F. 80001070624

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

AGOSTO 2019

ALLEGATO 10

Autorizzazione Accesso n. 143/2019 – Genio Civile



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione Civile
U.O.D. 50.18.04 Genio Civile di Benevento - Presidio di Protezione Civile
REGIONE CAMPANIA

Prot. 2019. 0515954 28/08/2019 09,58

Mitt. : 501804 Genio civile di Benevento: pre...

Dest. : BELLAROSA ARCH. ALESSANDRO

Classifica : 50.9 13. Fascicolo : 41 del 2017



Arch. Alessandro Bellarosa

alessandro.bellarosa@archiworldpec.it

Oggetto: L. 241/90 ss.mm.ii. e Regolamento Regionale 31/07/2006, n° 2. -

Richiesta di accesso ai documenti amministrativi.

Accesso n. **143/2019**- Autorizzazione.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che

l' Arch. Alessandro Bellarosa ha avanzato formale istanza di accesso agli atti, registrata al protocollo generale di questo Ente al n. 510946 in data 22/08/2019, avente per oggetto la presa visione ed estrazione dei seguenti atti: progetto per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi, sito in ViaLeonardo Bianchi, nel comune di Benevento, depositato ai sensi della Legge 1086/71 al n. 88 del 15/02/1973, committente: De Matteis Costruzioni Srl;

PRESO ATTO che

l'istruttoria svolta dal Responsabile del Procedimento, Pasquale Orlando, ha avuto esito favorevole in ordine alla procedibilità ed all'ammissibilità dell'istanza;

CONSIDERATO che

il Richiedente ha avanzato l'istanza in argomento in qualità di tecnico delegato dal Segretario Generale p.t. della Confederazione generale del Lavoro - C.G.I.L., attuale proprietaria dell'immobile e che tanto è comprovato dalla documentazione in atti;

AUTORIZZA

l' Arch. Alessandro Bellarosa ad accedere ai seguenti atti:

- progetto per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi, sito in ViaLeonardo Bianchi, nel comune di Benevento, depositato ai sensi della Legge 1086/71 al n. 88 del 15/02/1973, committente: De Matteis Costruzioni Srl.

Le operazioni formali di accesso verranno svolte alla presenza del Responsabile del Procedimento nei giorni e negli orari di apertura al pubblico (Martedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 09,30 alle ore 12,30), previo appuntamento telefonico (tel. 0824 484108 - 484111).

Restano a cura del Responsabile del Procedimento:

1. la quantificazione dei costi di ricerca e riproduzione che il Richiedente è tenuto a sostenere, mediante versamento sul c.c.p. n. 21965181 intestato a Regione Campania Servizio Tesoreria Napoli e/o mediante bonifico postale a favore della Regione Campania, codice IBAN IT59 A076 0103 4000 0002 1965 181 -indicando il codice tariffa 1556 – diritti di copia L.241/90 – relativo al conto corrente unico delle Poste Italiane.

2. la predisposizione del verbale di accesso formale, che il Richiedente sottoscriverà unitamente allo stesso Responsabile del Procedimento, ove verrà riportato l'elenco dettagliato dei documenti di cui si estrae copia e al quale sarà allegata la ricevuta del versamento di cui al punto precedente.

Il Richiedente è tenuto ad esercitare il proprio diritto all'accesso entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del presente provvedimento; in mancanza, questo Ufficio procederà, senza ulteriore avviso, all'archiviazione della richiesta.

Il Dirigente
Dott. Geol. Giuseppe Travia