

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**, con sede in Torino (TO)
C.F.: 01153230360

contro: **3 con**
C.F.:

N° Gen. Rep. **207/2019**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
20/09/2023

Giudice delle **Dott. Michele Monteleone**
esecuzione:

LOTTI

Lotto N. 1: Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 11 (A/2).

Lotto N. 2: Piena proprietà della porzione immobiliare utilizzata come Ufficio (Catastalmente ed urbanisticamente assentita come residenziale) posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 12 (A/2).

Lotto N. 3: Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale, posta al piano secondo, con annessa autorimessa esclusiva al piano primo seminterrato, il tutto ubicato nel comune di Arpaia (BN) alla via Giovanni Paolo II (già via Ravagnone) riportata al C.F. al foglio 04 mappale 1016 sub 15 (A/3) e sub. 18 (C/6);

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



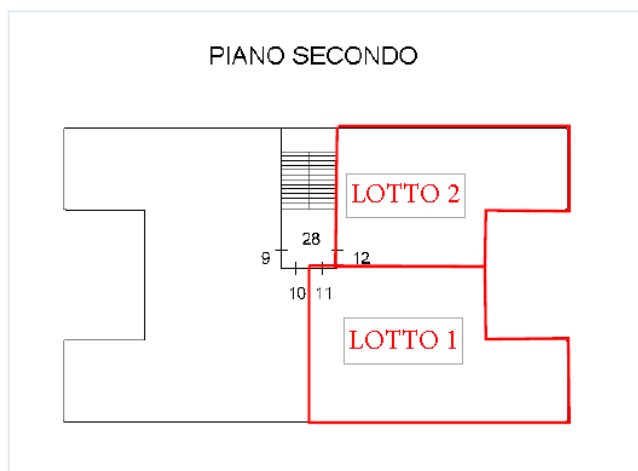
Beni in **Arpaia (Benevento)**
SS Appia Est e Via Ravagnone

LOTTO 1: Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 11 (A/2).

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA A)

1. Comune censuario di Arpaia (BN)

Foglio 4
Mappale 420
Subalterno 11
Zona Cens. :-
cat. : A/2
Classe : 5
Consistenza: 6,0 vani
Rendita € : 542,28

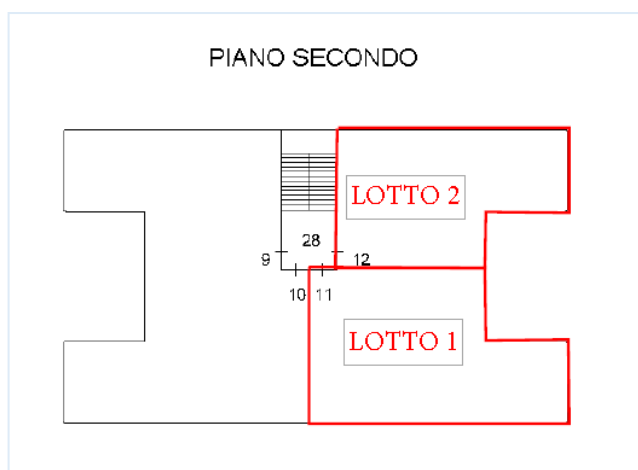


LOTTO 2: Piena proprietà della porzione immobiliare utilizzata come Ufficio (Catastralmente ed urbanisticamente assentita come residenziale) posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 12 (A/2).

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA B)

2. Comune censuario di Arpaia (BN)

Foglio 4
Mappale 420
Subalterno 12
Zona Cens. :-
cat. : A/2
Classe : 5
Consistenza: 6,0 vani
Rendita € : 542,28



LOTTO 3: Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale, posta al piano secondo, con annessa autorimessa esclusiva al piano primo seminterrato, il tutto ubicato nel comune di Arpaia (BN) alla via Giovanni Paolo II (già via Ravagnone) riportata al C.F. al foglio 04 mappale 1016 sub 15 (A/3) e sub. 18 (C/6);

Costituito dal seguente corpo di fabbrica: CORPO DI FABBRICA C) e D)

3. Comune censuario di Arpaia (BN)

CORPO B)

Foglio 4

Mappale 1016

Subalterno 15

Zona Cens. :-

cat. : A/3

Classe : 2

Consistenza: 2,5 vani

Rendita € : 193,67

CORPO C)

Foglio 4

Mappale 1016

Subalterno 18

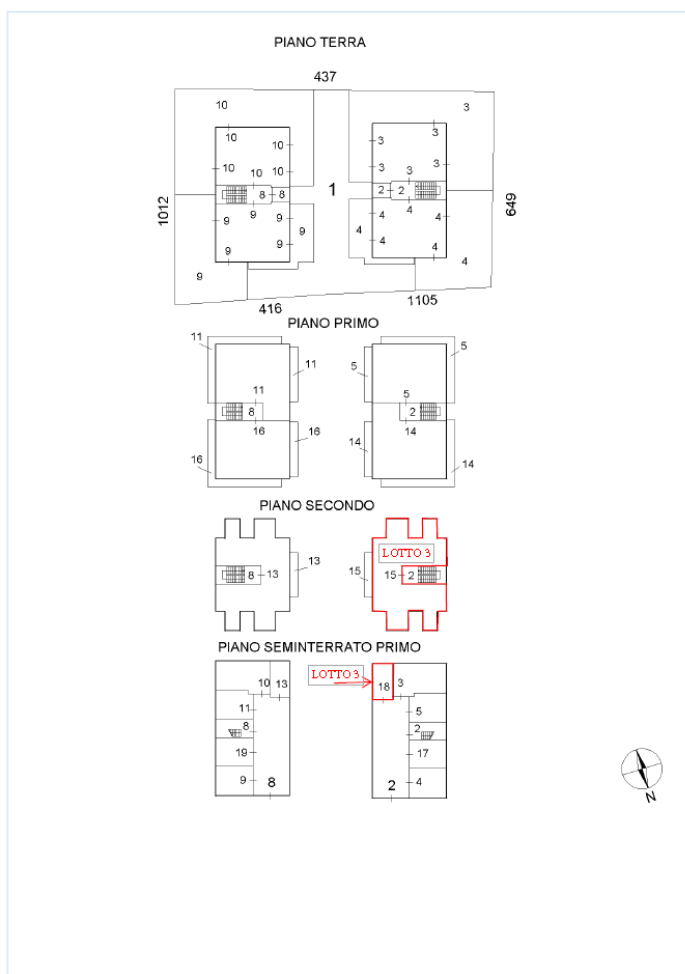
Zona Cens. :-

cat. : C/6

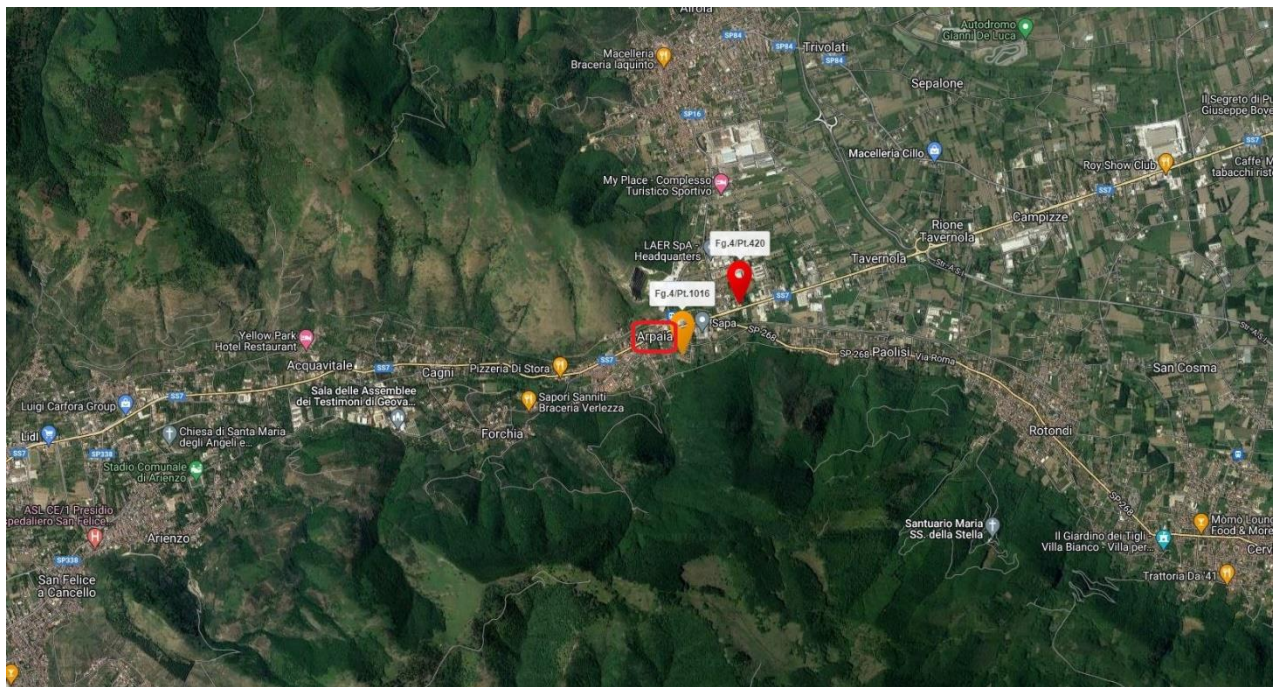
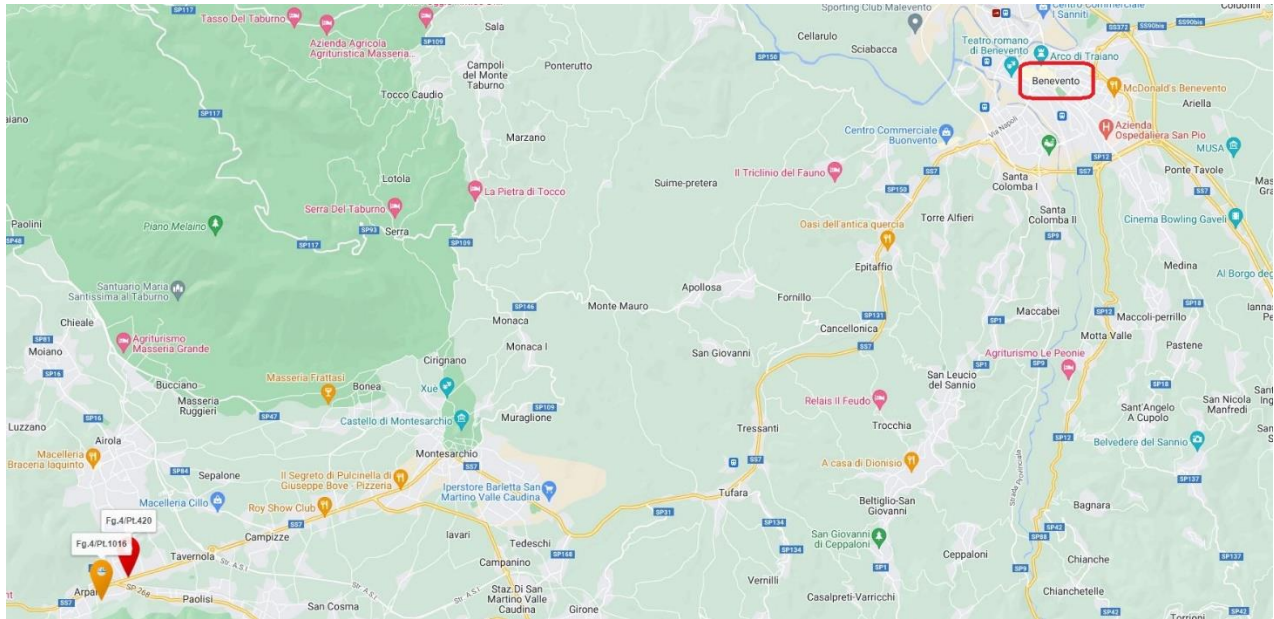
Classe : 3

Consistenza: 15 mq

Rendita € : 41,83

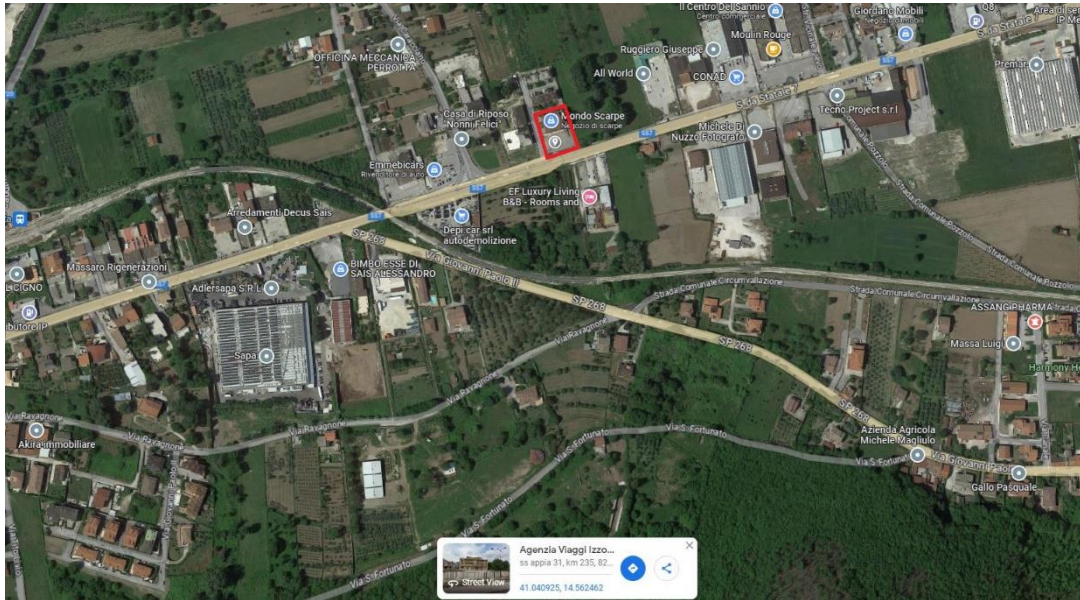


A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell' area con ubicazione dei manufatti rispetto al capoluogo e rispetto al centro cittadino:



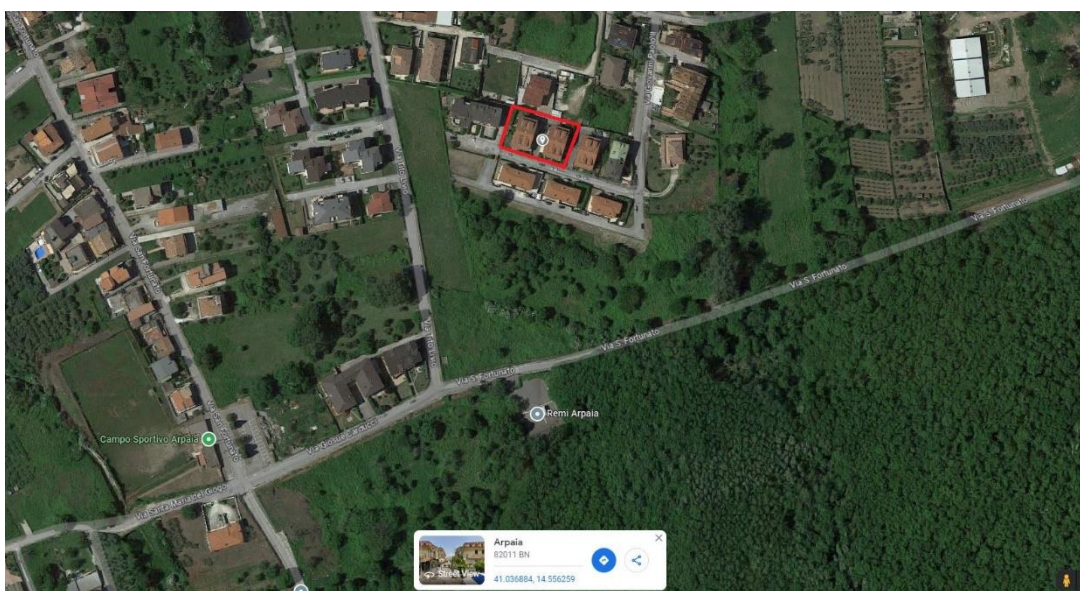
L'ubicazione del fabbricato identificato con la p.lla 420 (LOTTO 1 e LOTTO 2) è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41° 2'28.09"N 14°33'44.59"E



L'ubicazione del fabbricato identificato con la p.lla 1016 (LOTTO 3) è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41° 2'12.87"N 14°33'22.59"E



Lotto: N. 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 map-pale 420 sub 11 (A/2).

Il perimetro di stima è identificato in un appartamento al piano secondo di tre vani ed accessori.

L'unità fa parte di un condominio con destinazione mista, con locali commerciali al piano terra e residenze ai livelli superiori.

L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera;

La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura in c.a. superiormente rifinita con manto di guaina bituminosa.

Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla strada statale appia ed attraverso viale e scale condominiali.

L'appartamento è posto al secondo piano, frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo ed è composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno-corridoio, cucina-pranzo, due bagni, due camere da letto e tre balconi;



Particolare facciata del fabbricato dalla strada pubblica



Dalle indagini eseguite (e da documentazione fornita dall'esecutato), si rileva che l'intero edificio che ospita la porzione immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 8 del 05/05/1983
- Concessione Edilizia n. 17 del 27/12/1984
- Concessione Edilizia n. 07 del 04/05/1985
- Concessione Edilizia n. 01 del 05/03/1988

Per tali titoli, forniti dall'esecutato, non sono disponibili grafici progettuali infatti il Responsabile dell'UTC con nota del 18/07/2023 comunicava che "non è stato possibile reperire titoli autorizzativi"

Comune di ARPAIA
 Provincia di BENEVENTO
 N. 1399 Prot. Il. 5.5.1983

CONCESSIONE EDILIZIA N. 8

IL SINDACO

Vista la domanda in data 18.10.1982 presentata dalla Ditta [redacted] residente in Arpaia Intesa ad ottenere l'autorizzazione a poter costruire un stabilimento per la produzione di elementi in calcestruzzo vibrato sulla particella 22-Fol.4 di questo Comune, secondo il progetto allegato a detta domanda redatto dal Geom. Servodio Domenico in data 18.10.1982

Sentito il parere della Commissione Comunale di edilizia, espresso in senso favorevole nella seduta del 31.3.1983;

Visto il vigente Regolamento comunale di edilizia;

Sentito l'Ufficiale Sanitario:
 Vista la conversione stipulata in data 4.5.1983, Rep. 46, regolarmente regi-
 Visio il progetto stesso approvato dall' Ufficio del Genio Civile di Benevento;
 Salvo approvazione da parte dell'

AUTORIZZA

la Ditta [redacted] residente a Arpaia a costruire uno stabilimento per la produzione di elementi in calcestruzzo vibrato sulla particella 22 di questo Comune in piena conformità del progetto tecnico di cui sopra e della legge 25 novembre 1962, n. 1684.

La costruzione, con tutti gli altri obblighi di cui appresso, dovrà essere completata entro _____ mesi dalla data di notifica della presente.

La presente licenza è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni da parte della ditta concessionaria:

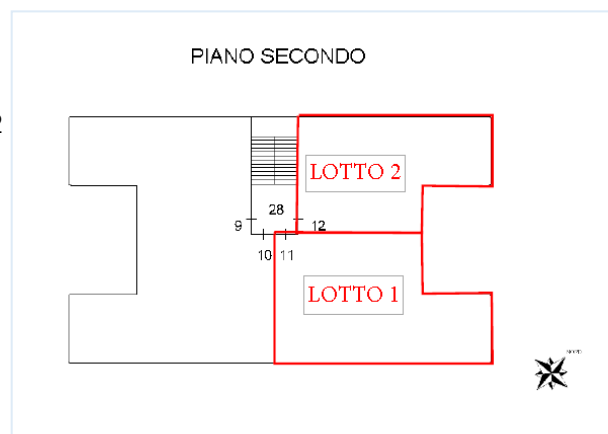
- a) che vengano rispettate tutte le vigenti disposizioni in materia edilizia e di opere in cemento armato;
- b) che vengano rispettate tutte le norme del vigente Regolamento comunale di edilizia;
- c) a dare avviso per iscritto a quest'Ufficio della data di inizio e di ultimazione dei lavori.

L'unità identificata al fg. 4 p.la 420 sub 11, risulta catastalmente in ditta a:

- 500/1000; C.F. , proprietà per
- 500/1000; C.F. , proprietà per

Confini relativi al primo lotto:

- nord:** Vano scala condominiale(sub 28) e altra u.i. sub 12
- est:** Proiezione su Corte comune Sub 1
- sud:** Proiezione su Corte comune Sub 1
- ovest:** Altra u.i. sub 10 .



Lotto: N. 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 12 (A/2).

Il perimetro di stima è identificato in un appartamento al piano secondo di tre vani ed accessori.

L'unità fa parte di un condominio con destinazione mista, con locali commerciali al piano terra e residenze ai livelli superiori.

L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera;

La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura in c.a. superiormente rifinita con manto di guaina bituminosa.

Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla strada statale appia ed attraverso viale e scale condominiali.

L'appartamento è posto al secondo piano, a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo ed è composto da:

ingresso, Reception, disimpegno-corridoio, tre vani, due bagni e tre balconi;



Particolare facciata del fabbricato



Dalle indagini eseguite (e da documentazione fornita dall'esecutato), si rileva che l'intero edificio che ospita la porzione immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 8 del 05/05/1983
- Concessione Edilizia n. 17 del 27/12/1984
- Concessione Edilizia n. 07 del 04/05/1985
- Concessione Edilizia n. 01 del 05/03/1988

Per tali titoli, forniti dall'esecutato, non sono disponibili grafici progettuali infatti il Responsabile dell'UTC con nota del 18/07/2023 comunicava che "non è stato possibile reperire titoli autorizzativi".

Comune di ARPAIA
 Provincia di BENEVENTO

N. 1399 Prot. Il. 5.5.1983

**CONCESSIONE
 LICENZA EDILIZIA N. 8**

IL SINDACO

Vista la domanda in data 18.10.1982 presentata dalla Ditta [redacted] residente in Arpaia Intesa ad ottenere l'autorizzazione a poter costruire un ~~stabilimento~~ ~~per~~ un stabilimento per la produzione di elementi in calcestruzzo vibrato sulla particella 22-fol.4 di questo Comune, secondo il progetto allegato a detta domanda redatto dal Geom. Servodio Domenico in data 18.10.1982

Sentito il parere della Commissione Comunale di edilizia, espresso in senso favorevole nella seduta del 31.3.1983;

Visto il vigente Regolamento comunale di edilizia;

Sentito l'Ufficiale Sanitario:
 Vista la conversione stipulata in data 4.5.1983, Rep. 46, regolarmente regi
 Visio il progetto stesso approvato dall' Ufficio del Genio Civile di Benevento;
 Salvo approvazione da parte dell'

AUTORIZZA

la Ditta [redacted] residente a Arpaia a costruire uno stabilimento per la produzione di elementi in calcestruzzo vibrato sulla particella 22 di questo Comune in piena conformità del progetto tecnico di cui sopra e della legge 25 novembre 1962, n. 1684.

La costruzione, con tutti gli altri obblighi di cui appresso, dovrà essere completata entro _____ mesi dalla data di notifica della presente.

La presente licenza è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni da parte della ditta concessionaria:

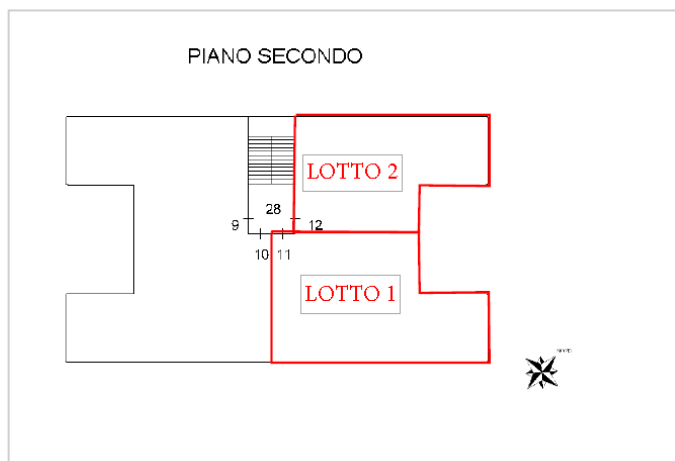
- a) che vengano rispettate tutte le vigenti disposizioni in materia edilizia e di opere in cemento armato;
- b) che vengano rispettate tutte le norme del vigente Regolamento comunale di edilizia;
- c) a dare avviso per iscritto a quest'Ufficio della data di inizio e di ultimazione dei lavori.

L'unità identificata al fg. 4 p.la 420 sub 12, risulta *catastalmente* in ditta a:

- 500/1000; C.F. , proprietà per
- 500/1000; C.F. , proprietà per

Confini relativi all'intero perimetro di stima:

- nord:** Proiezione su Corte comune Sub 1;
- est:** Proiezione su Corte comune Sub 1;
- sud:** Altra u.i.u. sub 11;
- ovest:** Vano scala condominiale sub 28;



Lotto: N. 3

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale, posta al piano secondo, con annessa autorimessa esclusiva al piano primo seminterrato, il tutto ubicato nel comune di Arpaia (BN) alla via Giovanni Paolo II (già via Ravagnone) riportata al C.F. al foglio 04 mappale 1016 sub 15 (A/3) e sub. 18 (C/6);

Il perimetro di stima, è identifica un appartamento mansardato, di un vano oltre accessori, posto al piano secondo, oltre garage al piano seminterrato.

L'unità fa parte di un condominio residenziale che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera;

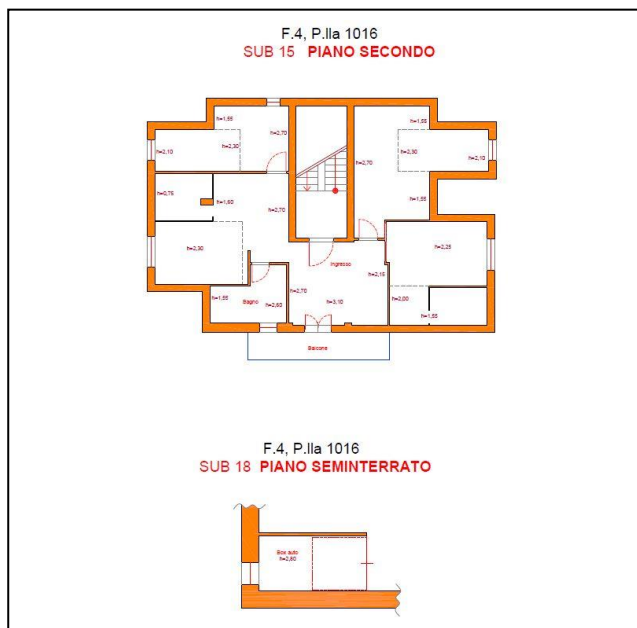
La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura in c.a. con manto di guaina del tipo bituminosa.

Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla strada pubblica di via Giovanni Paolo II (già via Ravagnone) al civico 16, Parco Eolo, attraverso spazio esterno e vano scala condominiale.

L'appartamento è posto al secondo piano, frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, si presenta parzialmente al rustico, ed è composto da:

ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due locali di sgombero, due stenditoi e balcone;

Completa la proprietà un'autorimessa esclusiva al piano Seminterrato.



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO:

2.1 Caratteristiche zona:

LOTTO 1:

Corpo "A"

Area urbanistica: Zona Semicentrale, completamente urbanizzata, di tipo mista (commerciale\residenziale), posta ad est del centro Cittadino da cui dista c.ca 1,0 Km; l'area, posta lungo la Strata Statale, presenta un traffico veicolare abbastanza intenso ed una normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Montesarchio (BN) a km 8,1. – Benevento a Km 28,0 - Caserta a Km 24,6.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Piana di San Berardo – Monte Orni – Monte Vorrano – Piana del Pozzo.

Attrazioni storiche: Museo Archeologico Nazionale del Sannio Caudino – Abbazia di San Fortunato – Santuario Madonna della Neve – Convento dei Passionisti – Santuario Maria SS. Della Stella.

Principali collegamenti pubblici: Autobus – La fermata è presente nelle immediate vicinanze

La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Arpaia (BN) a c.ca Km 1,1.

Lo svincolo autostradale di Nola della 'A30' è posto a 37,0 Km nel mentre quello della A1 NAM di Caserta sud è a c.ca 23,0 Km.

Servizi offerti dalla zona: I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ufficio postale sono disponibili nel centro cittadino posto a c.ca 1,0 Km e tranquillamente raggiungibile sia con mezzi propri che a piedi.



LOTTO 2:

Corpo "B"

Area urbanistica: Zona Semicentrale, completamente urbanizzata, di tipo mista (commerciale\residenziale), posta ad est del centro Cittadino da cui dista c.ca 1,0 Km; l'area, posta lungo la Strada Statale, presenta un traffico veicolare abbastanza intenso ed una normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Montesarchio (BN) a km 8,1 – Benevento a Km 28,0 - Caserta a Km 24,6.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Piana di San Berardo – Monte Orni – Monte Vorrano – Piana del Pozzo.

Attrazioni storiche: Museo Archeologico Nazionale del Sannio Caudino – Abbazia di San Fortunato – Santuario Madonna della Neve – Convento dei Passionisti – Santuario Maria SS. Della Stella.

Principali collegamenti pubblici: Autobus – La fermata è presente nelle immediate vicinanze

La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Arpaia (BN) a c.ca Km 1,1.

Lo svincolo autostradale di Nola della 'A30' è posto a 37,0 Km nel mentre quello della A1 NA-MI di Caserta sud è a c.ca 23,0 Km.

Servizi offerti dalla zona: I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ufficio postale sono disponibili nel centro cittadino posto a c.ca 1,0 Km e tranquillamente raggiungibile sia con mezzi propri che a piedi.



LOTTO 3:

Corpo "C" e Corpo "D"

Area urbanistica: Zona Semicentrale, completamente urbanizzata, di tipo residenziale, posta ad est del centro Cittadino da cui dista c.ca 0,75 Km; l'area, posta a monte della strada Statale Appia e di recente espansione si presenta poco trafficata e con normale dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: Montesarchio (BN) a km 8,5. – Benevento a Km 28,5 - Caserta a Km 24,0.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Piana di San Berardo – Monte Orni – Monte Vorrano – Piana del Pozzo.

Attrazioni storiche: Museo Archeologico Nazionale del Sannio Caudino – Abbazia di San Fortunato – Santuario Madonna della Neve – Convento dei Passionisti – Santuario Maria SS. Della Stella.

Principali collegamenti pubblici:

Autobus – La fermata è presente nelle immediate vicinanze

La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Arpaia (BN) a c.ca Km 0,7.

Lo svincolo autostradale di Nola della 'A30' è posto a 36,5 Km nel mentre quello della A1 NA-MI di Caserta sud è a c.ca 22,5 Km.

Servizi offerti dalla zona: I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ufficio postale sono disponibili nel centro cittadino posto a c.ca 0,75 Km e raggiungibile sia con mezzi propri.



3.0 – STATO DI POSSESSO:**LOTTO 1:****Corpo “A”**

Le porzioni immobiliari site nel comune di Arpaia (BN), via SS Appia Est n. 31, catastalmente riportate con i seguenti identificativi:

- foglio 4 p.lla 420 subalterno 11 (A/2);

alla data dell'accesso risultavano occupate dalla Sig.ra . con regolare contratto di locazione del 06/04/2000 registrato all'AE di Benevento in data 07/04/2000 al n 2590. L'importo della locazione da contratto è pari a £ 450.000,00 mensili con aggiornamento annuo pari al 75% delle Variazioni ISTAT. Locazione della durata di anni 4 con decorrenza 06/04/2000 fino al 31/03/2004 tacitamente rinnovato per eguale periodo in caso di mancata disdette.

LOTTO 2:**Corpo “B”**

Le porzioni immobiliari site nel comune di Arpaia (BN), via SS Appia Est n. 31, catastalmente riportate con i seguenti identificativi:

- foglio 4 p.lla 420 subalterno 12 (A/2);

alla data dell'accesso risultavano occupate dalla Soc. . con regolare contratto di locazione del 12/02/2018 registrato all'AE di Benevento in data 16/02/2018 al n 1285. L'importo della locazione da contratto è pari ad € 300,00 mensili con aggiornamento annuo pari al 75% delle Variazioni ISTAT. Locazione della durata di anni 6 con decorrenza 03/02/2018 fino al 02/02/2024 tacitamente rinnovato in caso di mancata disdette. Si rileva che detto contratto è per uso ufficio e che la porzione immobiliare allo stato è utilizzata come ufficio.

LOTTO 3:**Corpo “C” e Corpo “D”**

Le porzioni immobiliari site nel comune di Arpaia (BN), Via Giovanni Paolo II n. 16, catastalmente riportate con i seguenti identificativi:

- foglio 4 p.lla 1016 subalterno 15 (A/3);
- foglio 4 p.lla 1016 subalterno 18 (C/6);

alla data dell'accesso risultavano libere e nella disponibilità dell'esecutato.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**4.1****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- **foglio 4 p.IIa 420 subalterno 12 (A/2);**
 - **foglio 4 p.IIa 420 subalterno 12 (A/2);**
 - **foglio 4 p.IIa 1016 subalterno 15 (A/3);**
 - **foglio 4 p.IIa 1016 subalterno 18 (C/6);**
1. TRASCRIZIONE del 19/12/2019 - Registro Particolare 10783 Registro Generale 13382 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5423 del 29/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4.3**Altri Vincoli ed oneri giuridici**

- **foglio 4 p.IIa 420 subalterno 12 (A/2);**
 - **foglio 4 p.IIa 420 subalterno 12 (A/2);**
 - **foglio 4 p.IIa 1016 subalterno 15 (A/3);**
 - **foglio 4 p.IIa 1016 subalterno 18 (C/6);**
1. ISCRIZIONE del 24/02/2017 - Registro Particolare 147 Registro Generale 1818 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 260 del 15/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 634 del 16/06/2017 (CANC. TOTALE) Nota disponibile in formato elettronico



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 LOTTO N. 1 - CORPO A) – SPESE DI GESTIONE

Fabbricato p.lla 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese medie annue:

- IMU: € 965,96 (aliquota 10,6 per immobili diversi dall'abitazione principale)
- TARI: € 400,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica - LOTTO 1:

CORPO A) - Fabbricato p.lla 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti, presenti e funzionanti, non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.

5.2 LOTTO N. 2 - CORPO B) – SPESE DI GESTIONE

Fabbricato p.lla 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese medie annue:

- IMU: € 965,96 (aliquota 10,6 per immobili diversi dall'abitazione principale)
- TARI: € 400,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica - LOTTO 2:

CORPO B) - Fabbricato p.lla 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti, presenti e funzionanti, non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.



5.3 LOTTO N. 3 - CORPO B) E C) – SPESE DI GESTIONE

CORPO C) - p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3 – Rendita € 193,67

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese medie annue:

- IMU: € 344,89 (aliquota 10,6 per immobili diversi dall'abitazione principale)
- TARI: € 300,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica - LOTTO 3 :

CORPO C) - p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti, presenti e funzionanti, non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.

CORPO D) - p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6 – Rendita € 41,86

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese medie annue:

- IMU: € 74,49 (aliquota 10,6 per immobili diversi dall'abitazione principale)
- TARI: € 30,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

Attestazione Prestazione Energetica - LOTTO 3 :

CORPO D) - p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6

non richiesto per la tipologia;



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA - CATASTO:**6.1) Situazione degli intestati:****LOTTO 1 - CORPO A)****Fabbricato p.lla 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28****6.1.1) Situazione degli intestati dal 26/05/1992 ad Oggi**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000
2			(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 26/05/1992 in atti dal 27/05/1992 (n. 946.1/1992)	

LOTTO 2 - CORPO B)**Fabbricato p.lla 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28****6.1.2) Situazione degli intestati dal 26/05/1992 ad Oggi**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000
2			(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 26/05/1992 in atti dal 27/05/1992 (n. 946.1/1992)	

LOTTO 3 - CORPO C)**Fabbricato p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3 – Rendita € 193,67****6.1.3) Situazione degli intestati dal 26/07/2016 ad oggi**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI		VARIANZA del 26/07/2016 Pratican. EN0054334 in atti dal 27/07/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7132.1/2016)	

LOTTO 3 - CORPO D)**Fabbricato p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6 – Rendita € 41,86****6.1.4) Situazione degli intestati dal 26/07/2016 ad oggi**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI		VARIANZA del 26/07/2016 Pratican. EN0054334 in atti dal 27/07/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7132.1/2016)	



6.2) Analisi Storica della particella 420

La particella 420 del C.F. scaturisce dalla originaria particella del CT 305 foglio 4 della estensione di mq 1520 e scaturita da frazionamento del 22/02/1988 in atti dal 31/03/1992 (n.2.1/1988) della originaria particella 22. Ai Germani e la particella 305 è pervenuta per atto notaio Iannella Mario del 05/10/1982 Rep n 114047

6.3) Analisi Storica della particella 1016

La particella 1016 del C.F. scaturisce dalla originaria particella del CT 74 foglio 4 della estensione di mq 6160 e scaturita da frazionamento del 17/02/1988 in atti dal 15/10/1992 (n. 1.2/1988) e del 25/11/1992 in atti dal 26/11/1992 (n.1598.3/1992);

Ai Germani, [REDACTED] la particella 74 è pervenuta per atto notaio Iannella Mario del 15/07/1985 Rep n 149238 ;

Con Atto per notaio Capone Marina da Airola, Rep. n 83382 del 23/10/2007 i Germani [REDACTED],



6.4 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI CESPITE

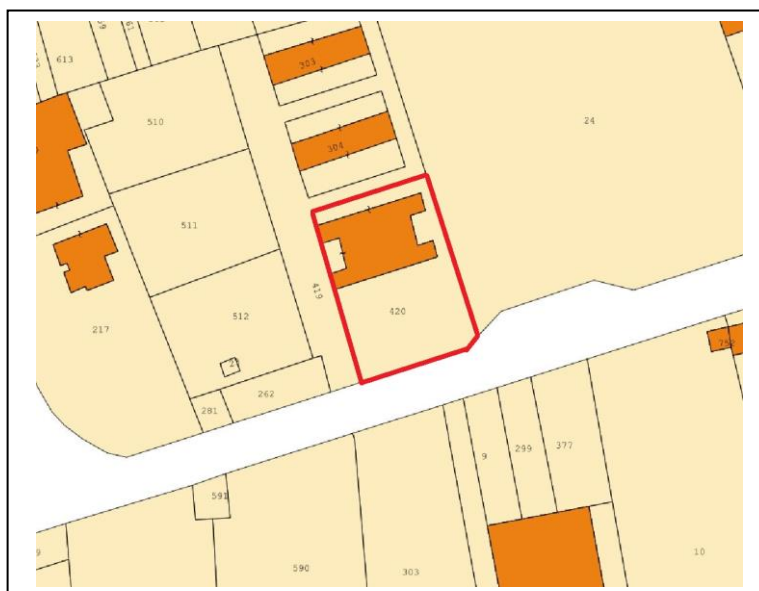
LOTTO 1 - CORPO A)

Fabbricato p.lla 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

LOTTO 2 - CORPO B)

Fabbricato p.lla 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

Il fabbricato risulta nella sua sagoma solo in parte correttamente inserito in mappa, ed identificato al mappale 420 del foglio 4.



LOTTO 3 -

CORPO C) -

Fabbricato p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3 – Rendita € 193,67

CORPO D) -

Fabbricato p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6 – Rendita € 41,86

Il fabbricato risulta nella sua sagoma solo in parte correttamente inserito in mappa, ed identificato al mappale 1016 del foglio 4.



LOTTO 1 - CORPO A)

Fabbricato p.lla 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

Risulta regolarmente acquisita in data 26/05/1992 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 16/09/2022 con richiesta N. BN0055630/2022.

MILANO P. CE. N. 487		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 150	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 48)</small>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ARPAIA</u> Via <u>SS. APPIA</u>			
Ditta <u>[REDACTED]</u>			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Benvenuto</u>			
PIANO SECONDO			
01813306		ORIENTAMENTO SCALA DI 1:500	
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal Geom. <u>[REDACTED]</u>	
DATA PROT. N. <u>26 MAG. 1992</u> 926/112	Edg. <u>4</u> Partic. <u>420</u> Sub. <u>11</u>	Iscritta nell'Albo dei Geometri della Provincia di <u>Benvenuto</u> DATA <u>21/10/92</u> Firma <u>[REDACTED]</u>	
Data di presentazione: 26/05/1992 - Data: 16/09/2022 - N. pratica: BN0055630/2022 - Richiedente <u>[REDACTED]</u> Ultima planimetria Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1.5			



LOTTO 2 - CORPO B)

Fabbricato p.lla 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

Risulta regolarmente acquisita in data 26/05/1992 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 16/09/2022 con richiesta N. BN0055631/2022.

MODULANDO 12 - art. 487

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc 150

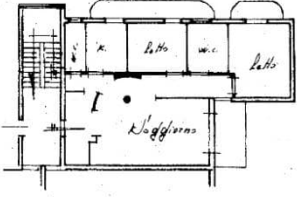
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 66)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARPIA Via SS. ARPIA

Dista [REDACTED]

Allegata alla circoscrizione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ARPIA

PIANO SECONDO



01613314

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal Geom. [REDACTED]

DATA PROT. N° 26 MAG. 1992
969/13

Fog. 4 Partic. 420 Sub. 12

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo

DATA [REDACTED]

Firma [REDACTED]

Data di presentazione: 26/05/1992 - Data: 16/09/2022 - N. pratica: BN0055631/2022 - Richiedente: [REDACTED] - Ultima planim. Scheda I di I - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1.5

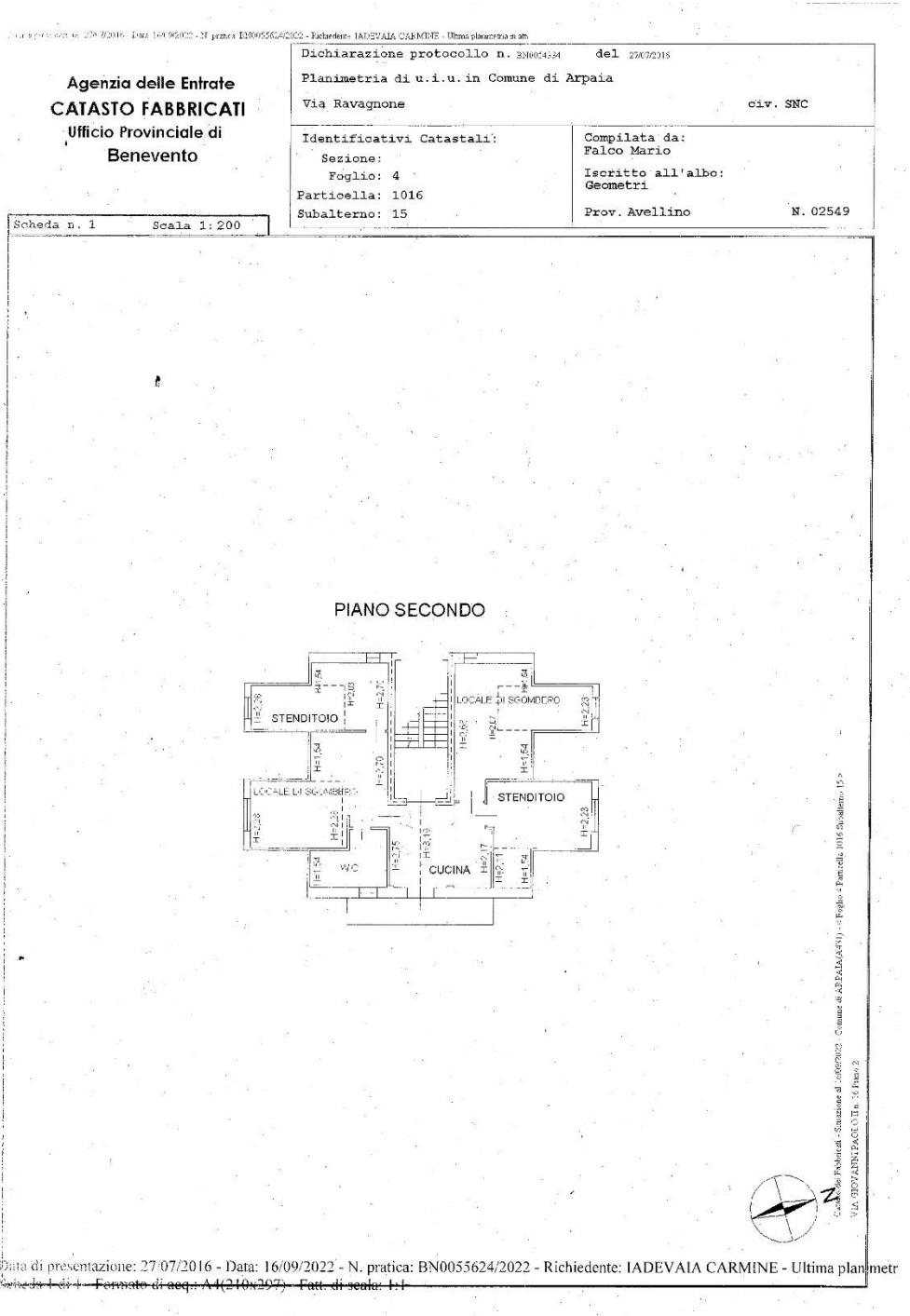


LOTTO 3 -

CORPO C) - Fabbricato p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3 – Rendita € 193,67

La planimetria del sub 15 risulta regolarmente acquisita in data 27/07/2016 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

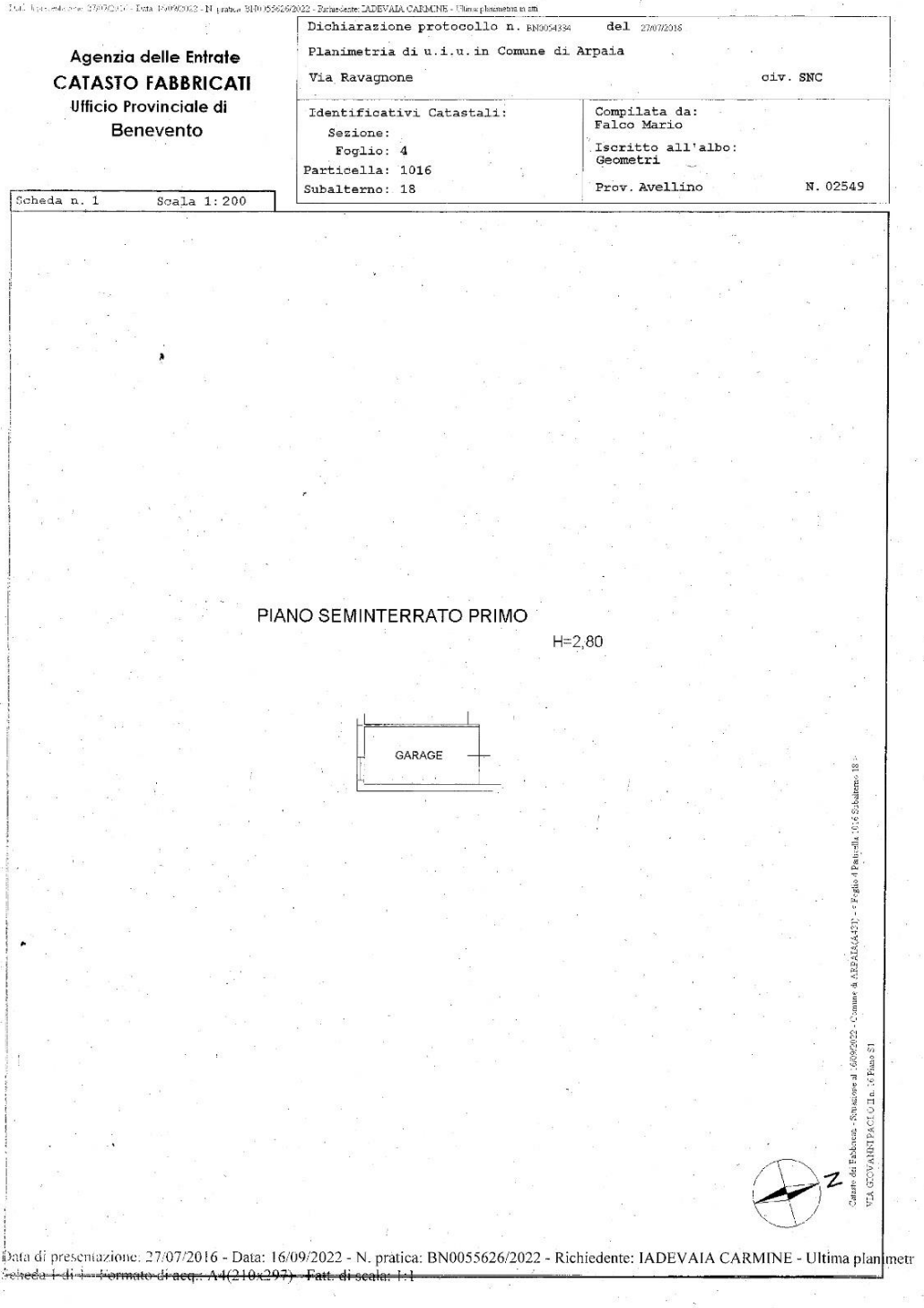
a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 16/09/2022 con richiesta N. BN0055624/2022.



**LOTTO 3 -
CORPO D) - Fabbricato p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6 – Rendita € 41,86**

La planimetria del sub 18 risulta regolarmente acquisita in data 27/07/2016 e presenti in banca dati dell'AE la Scheda catastali;

a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 16/09/2022 con richiesta N. BN0055626/2022.



7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

7.1.1 Conformità Urbanistica:

LOTTO N. 1 - CORPO A)

Fabbricato p.lla 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli edilizi acquisiti **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

Il comune di Arpaia, con nota Prot. N. 4418 del 18/07/2023, trasmessa a mezzo pec comunicava che per il fabbricato di cui al foglio 04 mappale 420 subb 11-12 , non è stato possibile reperire provvedimenti autorizzativi.

Il sig. _____, nel corso degli accessi eseguiti, forniva la documentazione urbanistica in suo Possesso, ovvero le copie dei titoli edilizi con cui l'edificio di cui le porzioni sono parte è stato realizzato. Da tale documentazione si rileva che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 8 del 05/05/1983
- Concessione Edilizia n. 17 del 27/12/1984
- Concessione Edilizia n. 07 del 04/05/1985
- Concessione Edilizia n. 01 del 05/03/1988

Per tali titoli, forniti dall'esecutato, non sono disponibili grafici progettuali .

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene ne-

COMUNE DI ARPAIA
PROVINCIA DI BENEVENTO
C.A.P. 82012 Tel. 0823459711 Fax 0823451046

Prot. _____ Arpaia, li 18/07/2023

AIR: _____
GEM: _____

OGGETTO: Richiesta di accesso a documenti amministrativi/tecnici -
Ditta: PLESSO 3 srl con sede in Arpaia alla Piazza Puzio Sanna, 13 - C.F. 01375270624 -

In riscontro alla Vs nota del 26.10.2022, acquisita al protocollo comunale al n. 6158 in pari data,
il sottoscritto Ing. Finizio PEPE, nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Arpaia (BN), effettuate le dovute ricerche, trasmette gli allegati atti reperiti in Ufficio:

- **Fabbricato Foglio 4, P.lla 1014 subb. 15 e 18**
 1. P.C. n. 52096 del 05.05.2006;
 2. Stralzo PRG - F. 4 p.lla 1014 ex 433 Zona C;
 3. P.T.F. ambito Municipale del Taburno;
 4. Non ricade in zona Piano Stralzo per l'Assento Idrogeologico;
- **Fabbricato Foglio 4, P.lla 420 subb. 11-12**
 1. Non è stato possibile reperire provvedimenti autorizzativi;
 2. Stralzo PRG - F. 4 p.lla 420 Zona B;
 3. Non ricade in zona Piano Stralzo per l'Assento Idrogeologico;

Inoltre si allegano:
- Norme di Attuazione PRG
- Regolamento edilizio

Si fa presente, così come richiesto che non sono previste da parte del Comune procedure equiparative per pubblica utilità e che il territorio Comunale rientra all'interno della Comunità Montana del Taburno e dell'Ente Parco del Parco con sede a Salimone (AV).

Si resta comunque a disposizione per ogni eventuale Altri atti che si dovessero ritenere opportuni ad integrazione della presente.

Comune di Arpaia Prot. 00482 del 18/07/2023

Comune di **ARPAIA**
Provincia di **BENEVENTO**

N. 1399 Prot. _____ li 05.05.1983

COMUNE DI ARPAIA
LICENZA EDILIZIA N. 8

IL SINDACO

Una istanza in data 18.10.1982 presentata dalla Ditta _____ residente in Arpaia viene ad ottenere autorizzazione a poter costruire un ~~stabilimento~~ **stabilimento per la produzione di elementi in calcestruzzo vibrato** nella particella 22-For. di questa Comune, secondo il progetto allegato a detta domanda redatto dal ~~Geom. Servadio Domenico~~ **Geom. Servadio Domenico** in data 18.10.1982

Sentito il parere della Commissione Comunale di edilizia, espresso in senso favorevole nella seduta del 31.3.1983

Visto il vigente Regolamento comunale di edilizia;

Sentito l'Ufficiale Sanitario;

Vista la convenzione stipulata in data 4.5.1983, Reg.46, regolarmente registrata;

Vista il progetto stesso approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Benevento;

Esce approvata in parte dal

AUTORIZZA

la Ditta _____ residente in _____ a costruire uno ~~stabilimento~~ **stabilimento per la produzione di elementi in calcestruzzo vibrato** sulla particella 22-For. di questo Comune in piena conformità del progetto tecnico di cui sopra e della legge 26 novembre 1962, n. 1684.

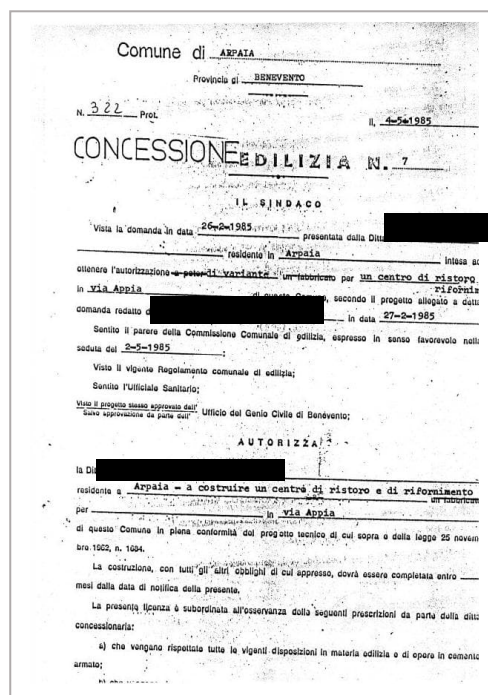
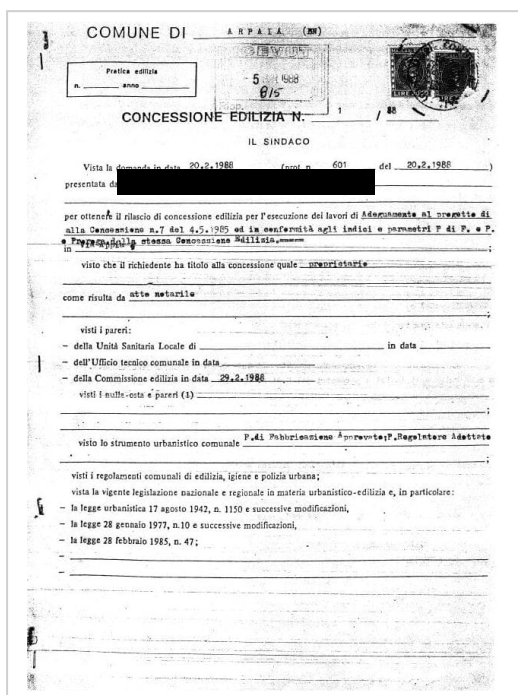
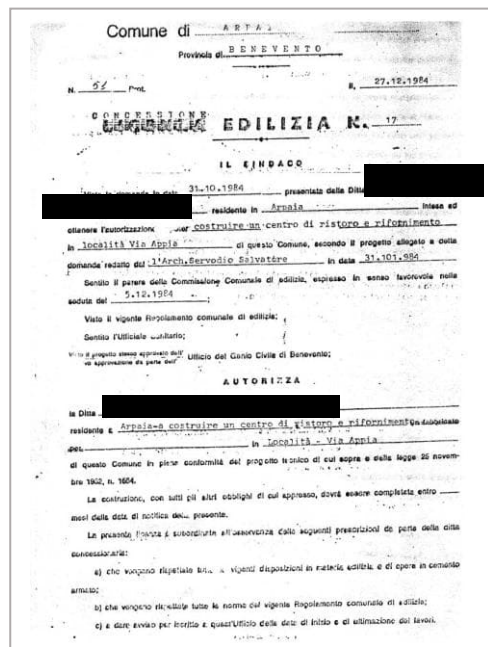
La costruzione, con tutti gli altri obblighi di cui appresso, dovrà essere completata entro _____ mesi dalla data di notifica della presente.

La presente licenza è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni da parte della ditta concessionaria:

- a) che vengano rispettate tutte le vigenti disposizioni in materia edilizia e di opere in cemento armato;
- b) che vengano rispettate tutte le norme del vigente Regolamento comunale di edilizia;

cessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 11 e 12 della p.lla 420. Per la redazione di tale titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.

I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi (dal punto di vista catastale ed urbanistico) dell'interno perimetro sono stimati in complessivi € 5.000,00



LOTTO N. 2 - CORPO B)

Fabbricato p.lla 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli edilizi acquisiti **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

Il comune di Arpaia, con nota Prot. N. 4418 del 18/07/2023, trasmessa a mezzo pec comunicava che per il fabbricato di cui al foglio 04 mappale 420 subb 11-12 , non è stato possibile reperire provvedimenti autorizzativi.

Il sig. _____, nel corso degli accessi eseguiti, forniva la documentazione urbanistica in suo Possesso, ovvero le copie dei titoli edilizi con cui l'edificio di cui le porzioni sono parte è stato realizzato. Da tale documentazione si rileva che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 8 del 05/05/1983
- Concessione Edilizia n. 17 del 27/12/1984
- Concessione Edilizia n. 07 del 04/05/1985
- Concessione Edilizia n. 01 del 05/03/1988

Per tali titoli, forniti dall'esecutato, non sono disponibili grafici progettuali .

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene necessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 11 e 12 della p.lla 420. Per la redazione di tale titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.

I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi (dal punto di vista catastale ed urbanistico) dell'interno perimetro sono stimati in complessivi € 5.000,00



LOTTO N. 3 -**CORPO C)****Fabbricato p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3 – Rendita € 193,67****CORPO D)****Fabbricato p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6 – Rendita € 41,86**

Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli edilizi acquisiti **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;


Il comune di Arpaia, con nota Prot. N. 4418 del 18/07/2023, trasmessa a mezzo pec comunicava che per il fabbricato di cui al foglio 04 mappale 1016 subb 15 E 18 l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- P. di C. n 05/2006 del 03.05.2006

Per tali titoli non sono stati reperiti grafici progettuali .

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene necessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 15 e 18 della p.lla 1016. Per la redazione di tale titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.

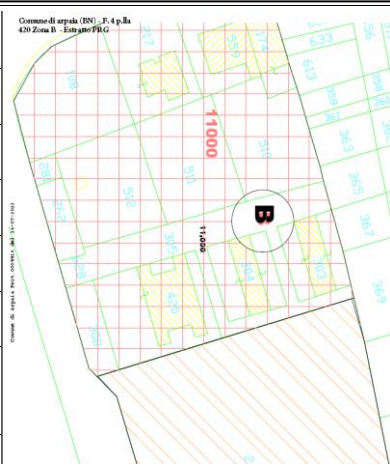

I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi (dal punto di vista catastale ed urbanistico) dell'interno perimetro sono stimati in complessivi € 5.000,00

<input type="checkbox"/> DA NOTIFICARE - (x) DA PUBBLICARE		ALBO	Messa di Seile
COMUNE			
PROVINCIA			
UFFICIO TECNICO			
Estremi archiviazione pratica edilizia: Prot. Gen. n. _____ del _____ Ufficio Tecnico Settore Urbanistica ed Edilizia Privata Pratica Edilizia N° 5		COMUNE DI ARPAIA (Benevento) Ufficio del Mezzo Modificatore Il presente Atto viene affisso all'ALBO PRETORIO dal 03-05 al 18-05 Arpaia, li 03-05-06 IL MEZZO NOTIFICATORE  Data 03 MAG 2006	
Prot. n. 1673			
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5 / 2006 (Art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380)			
Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata			
Vista la domanda per il rilascio del permesso di costruire presentata in data 09/02/2006 Prot. Gen. n. 559 dal Sig. _____ del _____ Vista la richiesta del sig. _____ del _____ 02.05.2006 nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante del _____ in allegato atto costitutivo della società nonché atto di compromesso del terreno, <u>intesa ad ottenere che il rilascio del Permesso di Costruire</u> richiesto di _____ circ. 559, venga intestato alla società _____ con gli allegati elaborati di progetto redatti dal Geom. Servodio Domenico Arpaia, via Appia Est, n. 31 per la realizzazione degli interventi di costruzione di tre fabbricati per civile abitazione ubicati in via Ravagnone _____ nei immobili censiti al _____ Catasto dei Terreni - Catasto dei Fabbricati al Fg. n. 4, mappale _____ nn. 433, 434 e 435 ai sensi dell' art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380. Vista l'attestazione de _____ richiesta _____, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da cui risulta il titolo di legittimazione alla presentazione della richiesta del permesso di costruire ai sensi dell'art. 11, comma 1, del D.P.R. n. 380/01, essendo indicato il titolo di proprietà (atto di compromesso del 28.04.2006)			

7.1.2 Inquadramento urbanistico:**LOTTO N. 1 - CORPO A)****Fabbricato p.lla 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28****LOTTO N. 2 - CORPO B)****Fabbricato p.lla 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28**

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di ARPAIA in Zona "B";

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA (vedi allegato)

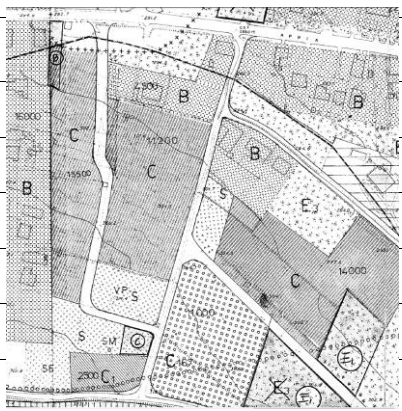
Strumento urbanistico vigente:	PRG	
Piano Regolatore Generale:	B	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	<p>Cartografia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



LOTTO N. 3**CORPO C)****Fabbricato p.Illa 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3 – Rendita € 193,67****CORPO D)****Fabbricato p.Illa 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6 – Rendita € 41,86**

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di ARPAIA in Zona "C";

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA (vedi allegato)

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



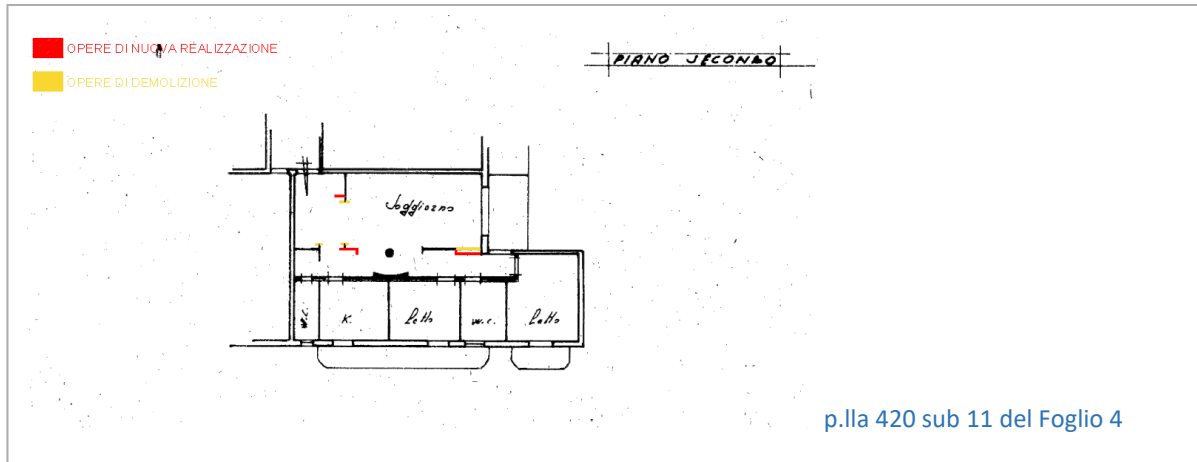
7.2 Conformità catastale:

LOTTO 1

CORPO A) Fabbricato di cui alla p.lla 420 sub 11 del Foglio 4 - CAT. A/2

Rispetto al corpo 'A' si rileva LA **CONFORMITA' CATASTALE**:

Si rilevano solo lievi variazioni interne, consistenti in aggiunta e\o rimozione di piccole porzioni di partizioni che non modificano in alcun modo ne la consistenza, ne la Rendita e ne le destinazioni catastali. Si valutano in ogni caso i costi di aggiornamento per esatta rappresentazione grafica in € 500,0.

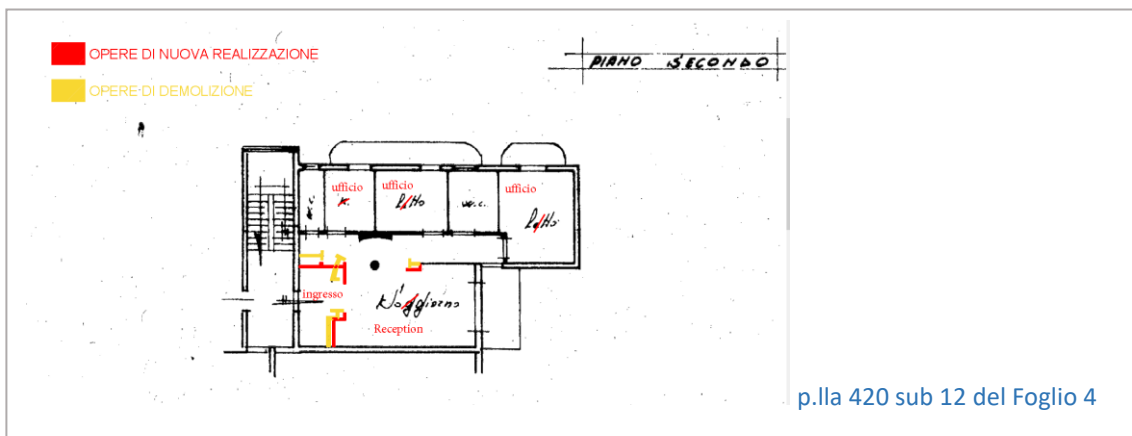


LOTTO 2

CORPO B) - Fabbricato di cui alla p.lla 420 sub 12 del Foglio 4 - CAT. A/2

Rispetto al corpo 'B' si rileva La **NON CONFORMITA' CATASTALE**:

Si rilevano solo lievi variazioni della distribuzione interna nonché il cambio della destinazione uso con utilizzo in ufficio. Si valutano i costi di aggiornamento catastale in € 500,0.

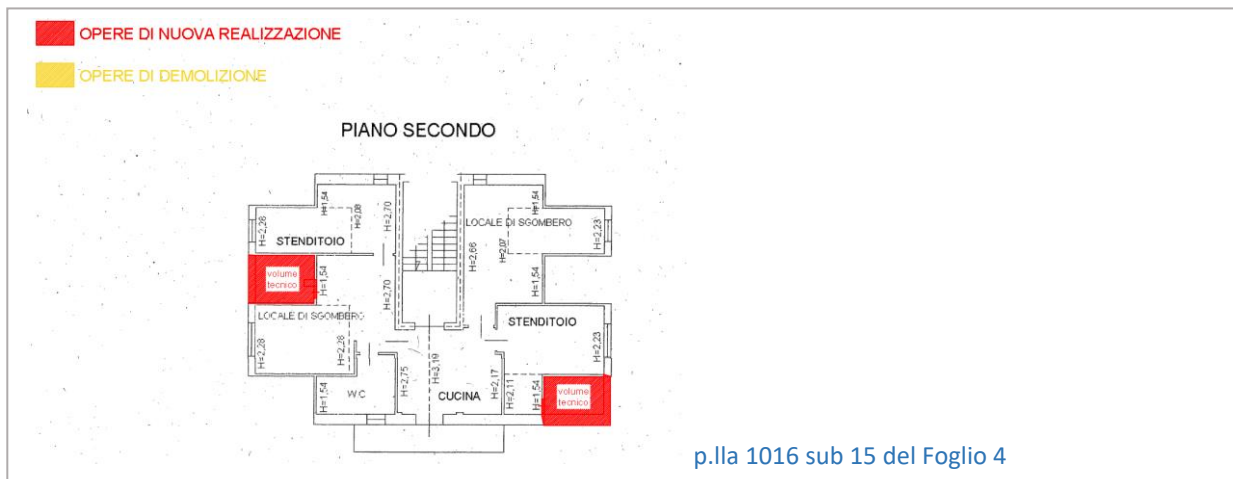


LOTTO N. 3
CORPO C)
 Fabbricato p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3
CORPO D)
 Fabbricato p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6

CORPO C)
 Fabbricato p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4

Rispetto al corpo 'C' si rileva una **NON CONFORMITA' CATASTALE**:

Si rilevano difformità consistenti in: mancata rappresentazione di due piccoli volumi con le relative porte di ingresso. La porzione inoltre si presenta parzialmente al rustico. Si valutano i costi di aggiornamento catastale in € 500,0.



CORPO D)
 Fabbricato p.la 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6

Rispetto al corpo 'D' si rileva La **CONFORMITA' CATASTALE**:



8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

LOTTO N. 1 - CORPO A)

Fabbricato p.IIa 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28

Il perimetro di stima è identificato in un appartamento al piano secondo di tre vani ed accessori. L'unità fa parte di un condominio con destinazione mista, con locali commerciali al piano terra e residenze ai livelli superiori.

L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera;

La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura in c.a. superiormente rifinita con manto di guaina bituminosa.

Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla Strada Statale Appia ed attraverso viale e scale condominiali.



Particolare facciata del fabbricato dalla strada pubblica

L'appartamento è posto al secondo piano, frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo ed è composto da:

ingresso, soggiorno, disimpegno-corridoio, cucina-pranzo, due bagni, due camere da letto e tre balconi;

Internamente l'unità si presenta rifinita con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, partizioni interne in laterizio forato, intonaci di tipo civile rifiniti con tinteggiatura lavabile a colori chiari, infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio con avvolgibili.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono funzionanti ed in normale stato manutentivo. Risulta presente impianto di a.c. con elementi del tipo a split.

L'interno si presenta in normale stato manutentivo



Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato;
 Struttura portante: c.a. in opera - solai in latero cemento;
 Chiusure in muratura di laterizio - rifinitura con intonaco civile e tinteggiatura con idropittura per esterni.

Condizioni: Normali

Balcone



Balcone – Struttura in c.a. - pavimentazione in clinker – Parapetti Parte in cls tinteggiato e parte con ringhiera in ferro

Condizioni: Normali

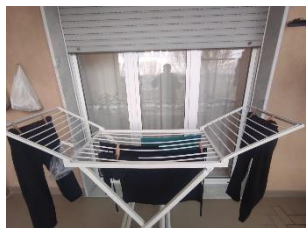
Porta di ingresso



Portoncino blindato in Metallo con finitura in pannello di legno

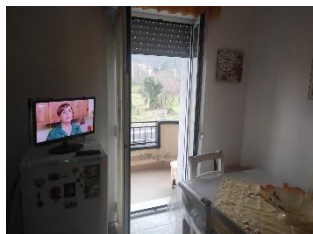
Condizioni: Normali

Infissi esterni



infissi con vetrocamera e telaio in alluminio colore Bianco;

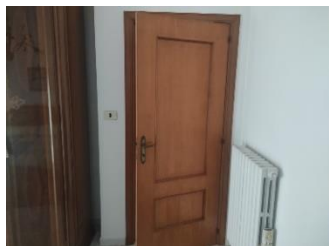
Avvolgibili in Alluminio



Condizioni: Normali



Infissi interni:



tipologia: ante a battente;
materiale: legno tamburato.

Condizioni: Normali

Rivestimento zona cottura



mattonelle in ceramica dimensioni cm.33*33, posate a colla

Condizioni: Normali

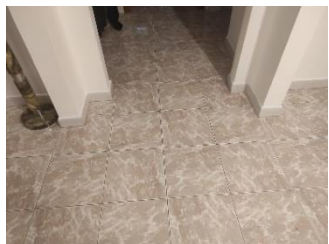
Pavimento e rivestimento bagni:



Pavimentazione in ceramica con mattonelle 20*30 posate a colla e rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche 20*30 posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: Normali.

Pavimentazione interna ed esterna



Interni: Pavimento in ceramica formato cm. 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,3;

Balconi: Pavimento in clinker formati vari , posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,3;

condizioni: Normali



Divisori non portanti:



Partizioni interne realizzate con laterizi in mattoni forati da cm 8/10/12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

condizioni: Normali - Non è stata fornita alcuna certificazione

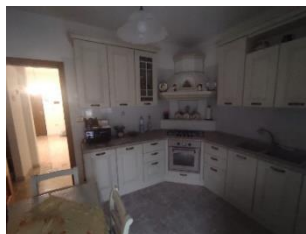
Citofonico:



impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento

condizioni: Normali - Non è stata fornita alcuna certificazione

Gas:



impianto di adduzione gas metano per uso domestico

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

condizioni: Normali - Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico:



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






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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente



<p>Idrico:</p> 	<p>impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p>Termico:</p> 	<p>Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori alimentato da Caldaia a gas metano per la quale non risulta fornita alcuna certificazione</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p>Sistemazioni Esterne:</p>  	<p>Muri di Contenimento: realizzati in c.a.</p> <p>Pavimentazione piazzale condominiale in Asfalto</p> <p>condizioni: Normali -</p>
<p>Climatizzazione:</p> 	<p>Presente impianto di climatizzazione con split</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p>Impianto Fotovoltaico:</p>	<p>Assente</p>

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



LOTTO N. 2 - CORPO B)**Fabbricato p.IIa 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28**

Il perimetro di stima è identificato in un appartamento al piano secondo di tre vani ed accessori. L'unità fa parte di un condominio con destinazione mista, con locali commerciali al piano terra e residenze ai livelli superiori.

L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera;

La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura in c.a. superiormente rifinita con manto di guaina bituminosa.

Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla strada statale appia ed attraverso viale e scale condominiali.

L'appartamento è posto al secondo piano, a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo ed è composto da:

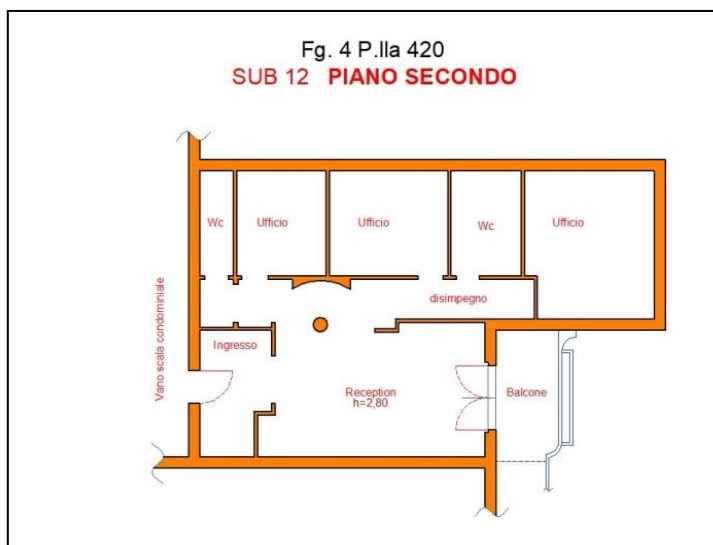
ingresso, soggiorno, disimpegno-corridoio, cucina-pranzo, due bagni, due camere da letto e tre balconi; al momento del sopralluogo, l'unità risultava utilizzata come ufficio.

Internamente l'unità si presenta rifinita con pavimentazione e rivestimenti in

ceramica, partizioni interne in laterizio forato, intonaci di tipo civile rifiniti con tinteggiatura lavabile a colori chiari, infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio con avvolgibili.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono funzionanti ed in normale stato manutentivo. Risulta presente impianto di a.c. con elementi del tipo a split.

L'interno si presenta in normale stato manutentivo;



Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato;
 Struttura portante: c.a. in opera - solai in latero cemento;
 Chiusure in muratura di laterizio - rifinitura con intonaco civile e tinteggiatura con idropittura per esterni.

Condizioni: Normali

Balcone:



Balcone – Struttura in c.a. - pavimentazione in clinker – Parapetti Parte in cls tinteggiato e parte con ringhiera in ferro

Condizioni: sufficienti

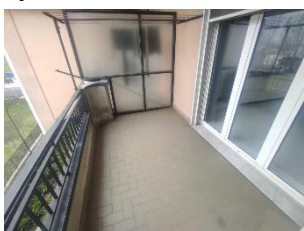
Porta di ingresso



Portoncino blindato in Metallo con finitura in pannello di legno

Condizioni: Normali

Infissi esterni:



infissi con vetrocamera e telaio in alluminio colore Bianco;

Avvolgibili in Alluminio

Condizioni: Normali



Infissi interni:



tipologia: ante a battente;
 materiale: legno tamburato e vetro
 Condizioni: Normali

Rivestimento zona cottura

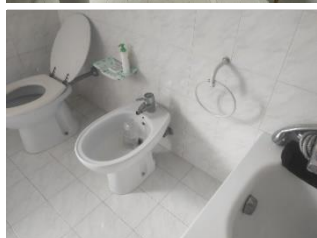


Non è presente il rivestimento della cucina in quanto risulta ad oggi adibito ad ufficio.
 Condizioni: Normali

Pavimento e rivestimento bagni:



Pavimentazione in ceramica con mattonelle 20*30 posate a colla e rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche 20*30 posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
 condizioni: Normali.



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

Pavimentazione interna



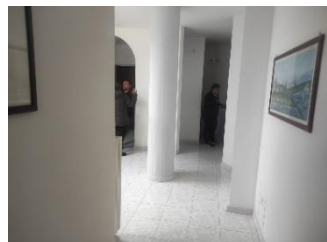
Interni: Pavimento in ceramica formato cm. 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,3;



Balconi: Pavimento in clinker formati vari, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,3;
 condizioni: Normali



Divisori non portanti:

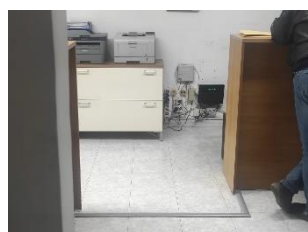


Partizioni interne realizzate con laterizi in mattoni forati da cm 8/10/12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

condizioni: Normali - Non è stata fornita alcuna certificazione

Citofonico:



impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento

condizioni: Normali - Non è stata fornita alcuna certificazione

Gas:



impianto di adduzione gas metano per uso domestico

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

condizioni: Normali - Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico:



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





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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente



<p>Idrico:</p> 	<p>impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p>Termico:</p> 	<p>Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori alimentato da caldaia a gas metano per la quale non risulta fornita alcuna certificazione</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p>Sistemazioni Esterne: Muri Contenimento</p> 	<p>Muri di Contenimento: realizzati in c.a.</p> <p>Pavimentazione piazzale condominiale in Asfalto</p> <p>condizioni: Normali -</p>
<p>Climatizzazione:</p> 	<p>Presente impianto di condizionamento con split</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p>Impianto Fotovoltaico:</p>	<p>Assente</p>

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



**LOTTO 3 -
CORPO C) -
Fabbricato p.IIa 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3 – Rendita € 193,67
CORPO D) -
Fabbricato p.IIa 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6 – Rendita € 41,86**

Il perimetro di stima, è identifica un appartamento mansardato posto al piano secondo, oltre garage al piano seminterrato.

L'unità fa parte di un condominio residenziale che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera;

La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura in c.a. con manto di guaina del tipo bituminosa.

Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla strada pubblica di via Giovanni Paolo II (Già via Ravagnone) al civico 16, Parco Eolo, attraverso spazio esterno e vano scala condominiale.

L'appartamento è posto al secondo piano, frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, si presenta parzialmente al rustico, ed è composto da:

ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due locali di sgombero, due stenditoi e balcone;

Completa la proprietà un'autorimessa esclusiva al piano Seminterrato.

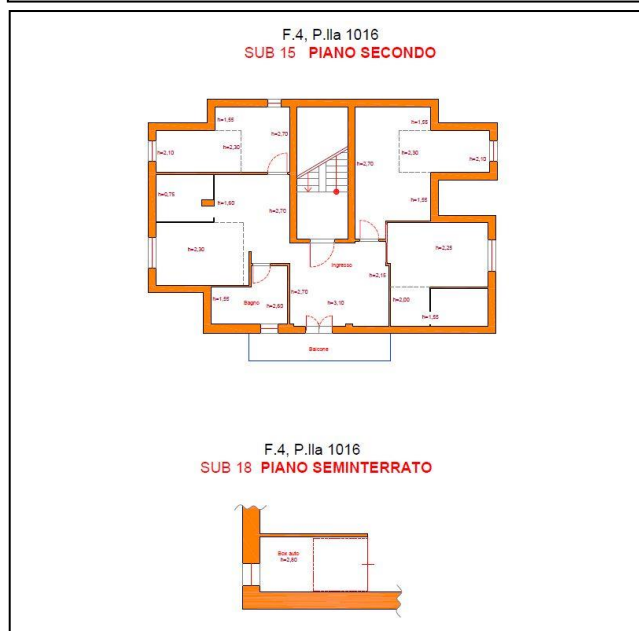
L'unità si presenta completa nella parte adibita ad abitazione nel mentre nelle porzioni

destinate a sottotetto e\o locali di sgombero si presenta parzialmente al rustico, completa di intonaci, massetti in battuto di cls e infissi esterni con impianti predisposti.

Nella porzione abitativa è rifinita con: pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica, partizioni interne in laterizio forato , intonaci di tipo civile rifiniti con tinteggiatura lavabile a colori chiari, infissi interni in legno massello, esterni in legno con persiane in metallo.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono funzionati ed in normale stato manutentivo.

L'interno si presenta in normale stato manutentivo;



Componenti edilizie e costruttive:

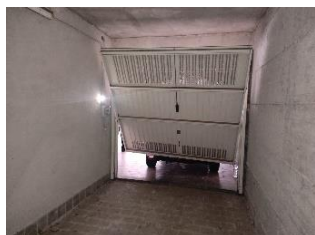
Strutture verticali:



Fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in c.a. in opera - materiale: Chiusure in muratura di laterizio- rifinitura con intonaco civile e tinteggiatura con idropittura per esterni.

Condizioni: Buone

Garage:



Presente box auto con porta basculante in metallo. Rifinito in parte con intonaco civile ed in parte a grezzo. Pavimentazione in clinker

Condizioni: Normali

Porta di ingresso



Portoncino blindato in Metallo

Condizioni: Buone

Infissi esterni:



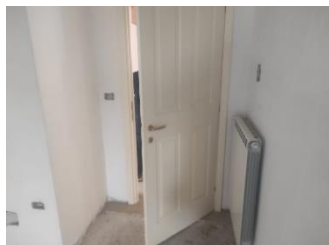
infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in legno;

Persiane in ferro colore testa di moro



condizioni: funzionanti ed in buono stato.

Infissi interni:



tipologia: ante a battente;

materiale: legno massello.

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



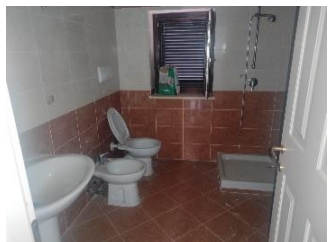
Rivestimento zona cottura



mattonelle in ceramica dimensioni cm.10*10, posate a colla

condizioni: Normali.

Pavimento e rivestimento bagni:



Rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche 20*50 posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

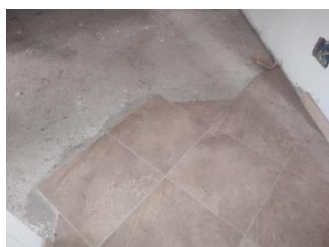
condizioni: Normali.



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

condizioni: Normali

Pavimentazione interna ed esterna



La pavimentazione. Presente nella sola parte assentita come abitazione è in gres porcellanato formato cm. 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

I restanti vano sono rifiniti con massetto di sottopavimento in battuto di cls



condizioni: Normali

Divisori non portanti:



Partizioni interne realizzate con laterizi in mattoni forati da cm 8/10/12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali



Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

condizioni: Normali - Non è stata fornita alcuna certificazione

Citofonico:



impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento

condizioni: Normali - Non è stata fornita alcuna certificazione

Gas:



impianto di adduzione gas metano per uso domestico

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Elettrico:



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

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente

Idrico:







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

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



<p>Termico:</p>  	<p>Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori alimentato da Caldaia a gas del quale non risulta fornita alcuna certificazione</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p>Sistemazioni Esterne: Muri Contenimento</p>  	<p>Muri di Contenimento: realizzati in c.a.</p> <p>Pavimentazione piazzale condominiale in Asfalto</p> <p>Pavimentazione Rampa manovra garage in clinker</p> <p>condizioni: Normali -</p>
<p>Climatizzazione:</p>	<p>Assente</p>
<p>Impianto Fotovoltaico:</p>	<p>Assente</p>

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



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO****LOTTO N. 1****CORPO A) Fabbricato p.lla 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28**

LOTTO 1 - Immobile in Arpaia 04 part.lla 420 sub 11					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Appartamento	Sup. Lorda Pavimento	127,50	1,00	127,50
2	Balcone	Sup. Lorda Pavimento	23,00	0,30	6,90
	superficie Rilevata		150,50		
	Totale superficie commerciale mq				134,40
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 supportate pe rle destinazioni da visura planimetrica e dai rilievi eseguiti in loco</p>					

IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO**LOTTO N. 2****CORPO B) p.lla 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28**

LOTTO 1 - Immobile in Arpaia 04 part.lla 420 sub 12					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Appartamento	Sup. Lorda Pavimento	120,50	1,00	120,50
2	Balcone	Sup. Lorda Pavimento	20,50	0,30	6,15
	superficie Rilevata		141,00		
	Totale superficie commerciale mq				126,65
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 supportate pe rle destinazioni da visura planimetrica e dai rilievi eseguiti in loco</p>					



IDENTIFICANTE IL TERZO LOTTO

LOTTO N. 3

CORPO C)

Fabbricato p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3

LOTTO 3 CORPO C) - Immobile in ARPAIA Fg 4 mappale 1016 sub 15					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Mansarda	Sup. Lorda Pavimento	30,50	1,00	30,50
2	Sottotetto/Stenditoio	Sup. Lorda Pavimento	97,00	0,50	48,50
3	Balcone	Sup. Lorda Pavimento	8,00	0,30	2,40
	superficie Rilevata		135,50		
	Totale superficie commerciale mq				81,40
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 supportate pe rle destinazioni da visura planimetrica e dai rilievi eseguiti in loco</p>					

CORPO D)

Fabbricato p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6

LOTTO 3 CORPO D) - Immobile in ARPAIA Fg 4 mappale 1016 sub 18					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Box	Sup. Lorda Pavimento	16,00	0,50	8,00
2					
3					
	superficie Rilevata		16,00		
	Totale superficie commerciale mq				8,00
<p>Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 supportate pe rle destinazioni da visura planimetrica e dai rilievi eseguiti in loco</p>					



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di ARPAIA, Comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari nel raggio di km. 5, uffici postali.

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 1,00 Km.

L'immobile da stimare è ubicato in zona centrale.

Esso è facilmente accessibile ed ha una discreta ubicazione.

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

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

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

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

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

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

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in of-

8 di 13

29 Foto | 2 Planimetrie

Quadrilocale via San Fortunato, Arpaia

€ 105.000 | 4 locali | 130 m² superficie | 1 bagno | 2 piano

Troviamo il mutuo ideale per te | Ricevi una stima immediata >

Descrizione

APPARTAMENTO CON GIARDINO

MESSAGGIO | VISITA

Accedi

9 di 11

33 Foto | 3 Planimetrie

Appartamento via Giovanni Paolo II, Arpaia

€ 115.000 | 5 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te | Ricevi una stima immediata >

Descrizione

APPARTAMENTO, RECENTE COSTRUZIONE

MESSAGGIO | VISITA

ferta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 807,00 €/mq (richiesta € 105.000 – immobile di mq 130,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1150,00 €/mq (richiesta € 115.000 – immobile di mq 100,00), con una richiesta media pari ad €/mq 978,50.

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2022, relative alla zona B2/Centrale/ZONA CENTRALE- VIA DELLE GRAZIE, VIA ROMA, VIA RAVAGNONE, restituiscono per abitazioni di tipo civile in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 800,0 €/mq (media €/mq 700,0) per quelle economiche i normale stato variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 650,0 €/mq (media €/mq 525,0);

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA
ENG

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: ARPAIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE- VIA DELLE GRAZIE, VIA ROMA, VIA RAVAGNONE

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	2,8	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	650	L	2,4	3,4	N
Box	Normale	300	400	L	1,6	2,4	N
Ville e Villini	Normale	900	1200	L	4,3	6,2	N

Spazio disponibile per annotazioni

Stampa

Legenda



9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO, Comune Censuario di ARPAIA (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, ufficio tecnico del comune di Arpaia (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di ARPAIA (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 807,00 €/mq (richiesta € 105.000 – immobile di mq 130,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1150,00 €/mq (richiesta € 115.000 – immobile di mq 100,00), con una richiesta media pari ad €/mq 978,50.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 950,00 per la porzione di cui ai corpi A) e B) ed €/mq 1.100,0 per quella di cui ai corpi C) e D).

9.2.3. Valutazione corpi:

VALUTAZIONE dei LOTTI					
N. ordine	LOTTO	Parametro	Superficie mq	Valore unitario €	Valore del Lotto €
1	LOTTO 1	Sup. Lorda Pavimento	134,40	950,00	127680,00
2	LOTTO 2	Sup. Lorda Pavimento	126,55	950,00	120222,50
3	LOTTO 3	Sup. Lorda Pavimento	89,40	1100,00	98340,00
	superficie Rilevata		350,35		
	Totale superficie commerciale mq				346242,50
La superficie commerciale del Lotto 3) è data dalla somma delle superfici del Corpo C) pari a mq 81,40 e del Corpo D) pari a mq 8,0					



9.2.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**LOTTO 1****CORPO A) Fabbricato di cui alla p.lla 420 sub 11 del Foglio 4 - CAT. A/2**

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

- | | |
|---|------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 4.500,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 500,00 |

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

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

.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI **€ 122.680,00**

VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 122.680,00**

DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
	- [REDACTED]	Proprietà 500/1000	€ 61.340,00
	[REDACTED]	Proprietà 500/1000	€ 61.340,00

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

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

Valore dell'intero compendio di stima € 122.680,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "Occupato": **€ 112.680,00**



LOTTO 2**CORPO B) - Fabbricato di cui alla p.lla 420 sub 12 del Foglio 4 - CAT. A/2**

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

1.	RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA	€ 4.500,00
2.	RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE	€ 500,00

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

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

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** **€ 115.222,50**

VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = € 115.222,50**

DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
		Proprietà 500/1000	€ 57.611,25
		Proprietà 500/1000	€ 57.611,25

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

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

Valore dell'intero compendio di stima **€ 115.222,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato "Occupato": **€105.222,50**



LOTTO N. 3
CORPO C)
Fabbricato p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3
CORPO D)
Fabbricato p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6

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

1.	RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA	€ 4.500,00
2.	RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE	€ 500,00


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

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

..... **VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** **€ 93.340,00**

VALORE DEL TERZO LOTTO DI VENDITA

TERZO LOTTO DI VENDITA = € 93.340,00

DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
		Proprietà 1000/1000	€ 93.340,00

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

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

Valore dell'intero compendio di stima € 93.340,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "Occupato": **€ 83.340,00**



CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA

LOTTO 1: Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 11 (A/2).

Le p.lle sopra elencate risultano catastalmente in ditta a :

- | | | | |
|-----------|---|------|-----------------|
| 1. | , | C.F. | , proprietà per |
| 500/1000; | | | |
| 2. | , | C.F. | , proprietà per |
| 500/1000 | | | |

Confini relativi al primo lotto:

nord: Vano scala condominiale(sub 28) e altra u.i. sub 12;

est: Proiezione su Corte comune Sub 1;

sud: Proiezione su Corte comune Sub 1;

ovest: Altra u.i. sub 10;.

- Conformità catastale:

PER L'INTERO LOTTO 1 , SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano solo lievi variazioni interne, consistenti in aggiunta e\o rimozione di piccole porzioni di partizioni che non modificano in alcun modo ne la consistenza, ne la Rendita e ne le destinazioni catastali. Si valutano in ogni caso i costi di aggiornamento per esatta rappresentazione grafica in € 500,0;

Detti costi sono decurtati dalla stima finale

- Conformità urbanistica:

PER L'INTERO LOTTO 1 NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il comune di Arpaia, con nota Prot. N. 4418 del 18/07/2023, trasmessa a mezzo pec comunicava che per il fabbricato di cui al foglio 04 mappale 420 subb 11-12 , non è stato possibile reperire provvedimenti autorizzativi. Il sig. _____, nel corso degli accessi eseguiti, forniva la documentazione urbanistica in suo Possesso, ovvero copie dei titoli edilizi con cui l'intero edificio che ospita le porzioni di stima è stato realizzato. Da tale documentazione si rileva che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 8 del 05/05/1983;
- Concessione Edilizia n. 17 del 27/12/1984;



- Concessione Edilizia n. 07 del 04/05/1985;
- Concessione Edilizia n. 01 del 05/03/1988;

Per tali titoli, forniti dall'esecutato, non sono disponibili grafici progettuali .

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene necessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 11 e 12 della p.lla 420. Per la redazione di tate titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.

- IMPIANTI:

- Il LOTTO 1 risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- APE:

- il fabbricato di cui al foglio 4 mappale 420 sub 11 non risulta dotato di attestato energetico. gli impianti, presenti e funzionanti, non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione RISULTANO LOCATI con regolare contratto a . Contratto di locazione del 06/04/2000 registrato all'AE di Benevento in data 07/04/2000 al n 2590. L'importo della locazione da contratto è pari a £ 450.000,00 mensili con aggiornamento annuo pari al 75% delle Variazioni ISTAT. Locazione della durata di anni 4 con decorrenza 06/04/2000 fino al 31/03/2004 tacitamente rinnovato per eguale periodo in caso di mancata disdetta

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 1**"

- DIVISIBILITA':

- Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.



CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA

LOTTO 2: Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 12 (A/2).

Le p.lle sopra elencate risultano catastalmente in ditta a :

3. _____, C.F. _____, proprietà per
500/1000;

4. _____, C.F. _____, proprietà per
500/1000

Confini relativi al SECONDO lotto:

nord: Proiezione su Corte comune Sub 1;

est: Proiezione su Corte comune Sub 1;

sud: Altra u.i.u. sub 11;

ovest: Vano scala condominiale sub 28;

- Conformità catastale:

PER L'INTERO LOTTO 2 SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano solo lievi variazioni della distribuzione intera nonché il cambio della destinazione uso con utilizzo in ufficio. Si valutano i costi di aggiornamento catastale in € 500,0.

Detti costi sono decurtati dalla stima finale

- Conformità urbanistica:

PER L'INTERO LOTTO 1 NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Il comune di Arpaia, con nota Prot. N. 4418 del 18/07/2023, trasmessa a mezzo pec comunicava che per il fabbricato di cui al foglio 04 mappale 420 subb 11-12, non è stato possibile reperire provvedimenti autorizzativi. Il sig. _____, nel corso degli accessi eseguiti, forniva la documentazione urbanistica in suo Possesso, ovvero copie dei titoli edilizi con cui l'intero edificio che ospita le porzioni di stima è stato realizzato. Da tale documentazione si rileva che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 8 del 05/05/1983;
- Concessione Edilizia n. 17 del 27/12/1984;
- Concessione Edilizia n. 07 del 04/05/1985;



- Concessione Edilizia n. 01 del 05/03/1988;

Per tali titoli, forniti dall'esecutato, non sono disponibili grafici progettuali .

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene necessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 11 e 12 della p.lla 420. Per la redazione di tate titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.

- IMPIANTI:

- Il LOTTO 1, risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- APE:

- il fabbricato di cui al foglio 4 mappale 420 sub 12 non risulta dotato di attestato energetico.
gli impianti, presenti e funzionanti, non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione RISULTANO LOCATI con regolare contratto alla Soc. . Contratto di locazione del 12/02/2018 registrato all'AE di Benevento in data 16/02/2018 al n 1285. L'importo della locazione da contratto è pari ad € 300,00 mensili con aggiornamento annuo pari al 75% delle Variazioni ISTAT. Locazione della durata di anni 6 con decorrenza 03/02/2018 fino al 02/02/2024 tacitamente rinnovato in caso di mancata disdetta. Si rileva che detto contratto è per uso ufficio e che la porzione immobiliare allo stato è utilizzata come ufficio.

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 2**".

- DIVISIBILITA':

- Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.



CONCLUSIONI TERZO LOTTO DI VENDITA

LOTTO 3: Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale, posta al piano secondo, con annessa autorimessa esclusiva, posta al piano primo seminterrato, sita nel comune di Arpaia (BN) alla via Giovanni Paolo II (già via Ravagnone) riportata al C.F. al foglio 04 mappale 1016 sub 15 (A/3) e sub. 18 (C/6);

Le p.lle sopra elencate risultano catastalmente in ditta a :

- [REDACTED] , proprietà per 1000/1000;

Confini relativi al TERZO lotto:

Confini relativi al Corpo "C":

nord: proiezione su altra u.i. (sub 4 e sub 3) e su corte comune (sub 1);

est: proiezione su altra u.i. (sub 4 e sub 3) e su corte comune (sub 1);

sud: proiezione su altra u.i. (sub 3);

ovest: proiezione su altra u.i. (sub 3 e sub 4);

Confini relativi al Corpo "D":

nord: corsia di manovra condominiale (sub 2);

est: Terrapieno;

sud: Terrapieno;

ovest: Altra u.i. (Sub 3) e corsia di manovra condominiale (sub 2);

- Conformità catastale:

PER L'INTERO LOTTO 3 , SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE:

Si rilevano difformità consistenti in: mancata rappresentazione di due piccoli volumi con le relative porte di ingresso. La porzione inoltre si presenta parzialmente al rustico. Si valutano i costi di aggiornamento catastale in € 500,0.

Detti costi sono decurtati dalla stima finale

- Conformità urbanistica:

PER L'INTERO LOTTO 3 NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:

Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli edilizi acquisiti si dichiara la NON CONFORMITA' dello stato dei luoghi;



Il comune di Arpaia, con nota Prot. N. 4418 del 18/07/2023, trasmessa a mezzo pec comunicava che per il fabbricato di cui al foglio 04 mappale 1016 subb 15 E 18 l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- P. di C. n 05/2006 del 03.05.2006;

Per tali titoli non sono stati reperiti grafici progettuali .

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene necessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 15 e 18 della p.lla 1016. Per la redazione di tate titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.

- IMPIANTI:

- Il LOTTO 3, risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti;
Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- APE:

- il fabbricato di cui al foglio 4 mappale 1016 sub 15 e sub 18 non risulta dotato di attestato energetico.

CORPO C) - p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3

non risultava dotato di attestato energetico;
gli impianti, presenti e funzionanti, non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.

CORPO D) - p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6

non richiesto per la tipologia;

- POSSESSO:

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione RISULTANO LIBERI e nella disponibilità delle esecutato

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "**LOTTO 3**".

- DIVISIBILITA':

- Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1 PREZZO BASE D'ASTA € 122.680,00			
Piena proprietà della porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via S.S. Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 11 (A/2).			
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Arpaia (BN) alla via S.S. Appia Est		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Fabbricato p.Ila 420 sub 11 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28;		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
	- C.F.	Proprietà 500/1000	€ 61.340,00
	- C.F.	Proprietà 500/1000	€ 61.340,00
TIPOLOGIA BENI:	L'appartamento è posto al secondo piano, frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo ed è composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno-corridoio, cucina-pranzo, due bagni, due camere da letto e tre balconi	SUPERFICIE COMMERCIALE (intero Lotto)	Mq 134,40
DESCRIZIONE:	Il perimetro di stima è identificato in un appartamento al piano secondo di tre vani ed accessori. L'unità fa parte di un condominio con destinazione mista, con locali commerciali al piano terra e residenze ai livelli superiori. L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera; La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura in c.a. superiormente rifinita con manto di guaina bituminosa. Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla strada statale appia ed attraverso viale e scale condominiali. L'appartamento è posto al secondo piano, frontalmente per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo ed è composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno-corridoio, cucina-pranzo, due bagni, due camere da letto e tre balconi; Internamente l'unità si presenta rifinita con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, partizioni interne in laterizio forato, intonaci di tipo civile rifiniti con tinteggiatura lavabile a colori chiari, infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio con avvolgibili. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono funzionati ed in normale stato manutentivo. Risulta presente impianto di a.c. con elementi del tipo a split. L'interno si presenta in normale stato manutentivo		
Conformità Catastale:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;</u> Rispetto a quanto riportato sulla cartografia catastale presenta in banca dati dell'AE, si rileva una sostanziale conformità. Sono presenti lievi variazioni interne, consistenti in aggiunta e\o rimozione di piccole porzioni di partizioni che non modificano in alcun modo ne la consistenza, ne la Rendita e ne le destinazioni catastali. Si valutano in ogni caso i costi di aggiornamento per esatta rappresentazione grafica in € 500,0;		
Conformità urbanistica:	<u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> Il comune di Arpaia, con nota Prot. N. 4418 del 18/07/2023, trasmessa a mezzo pec comunicava che per il fabbricato di cui al foglio 04 mappale 420 subb 11-12 , non è stato possibile reperire		



Confini del lotto:	<p>provvedimenti autorizzativi. Il sig. . nel corso degli accessi eseguiti, forniva la documentazione urbanistica in suo Possesso, ovvero copie dei titoli edilizi con cui l'intero edificio che ospita le porzioni di stima è stato realizzato. Da tale documentazione si rileva che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n. 8 del 05/05/1983 - Concessione Edilizia n. 17 del 27/12/1984 - Concessione Edilizia n. 07 del 04/05/1985 - Concessione Edilizia n. 01 del 05/03/1988 <p>Per tali titoli, forniti dall'esecutato, non sono disponibili grafici progettuali .</p> <p>Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene necessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 11 e 12 della p.lla 420. Per la redazione di tate titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.</p> <p>nord: Vano scala condominiale(sub 28) e altra u.i. sub 12;</p> <p>est: Proiezione su Corte comune Sub 1;</p> <p>sud: Strada pubblica località Montemauro;</p> <p>ovest: Altra u.i. sub 10.</p>
APE:	<p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico;</p> <p>gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.</p>
Possesso:	<p>gli immobili oggetto di esecuzione RISULTANO LOCATI con regolare contratto a Contratto di locazione del 06/04/2000 registrato all'AE di Benevento in data 07/04/2000 al n 2590. L'importo della locazione da contratto è pari a £ 450.000,00 mensili con aggiornamento annuo pari al 75% delle Variazioni ISTAT. Locazione della durata di anni 4 con decorrenza 06/04/2000 fino al 31/03/2004 tacitamente rinnovato per eguale periodo in caso di mancata disdetta.</p>
Accesso alla proprietà :	<p>Si accede direttamente dalla Strada Statale appia ed attraverso viale e scale condominiali</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>



LOTTO N° 2			
PREZZO BASE D'ASTA € 115.222,50			
Piena proprietà della porzione immobiliare utilizzata come Ufficio (Catastalmente ed urbanisticamente assentita come residenziale) posta al piano secondo, sita nel comune di Arpaia alla via SS Appia Est, censita al C.F. al foglio 4 mappale 420 sub 12 (A/2).			
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Arpaia (BN) alla via S.S. Appia Est		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Fabbricato p.Ila 420 sub 12 del Foglio 04 - CAT. A/2 - Rendita € 542,28;		
DIRITTO REALE TITOLARITA' - QUOTE	Intestazione - C.F. - C.F.	Quota di possesso Proprietà 500/1000 Proprietà 500/1000	Valore quota € € 57.611,25 € 57.611,25
TIPOLOGIA BENI:	L'appartamento è posto al secondo piano, con ingresso a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo ed è composto da: ingresso, Reception, disimpegno-corridoio, tre vani, due bagni e tre balconi	SUPERFICIE COMMERCIALE (intero Lotto)	Mq 126,55
DESCRIZIONE:	<p>Il perimetro di stima è identificato in un appartamento al piano secondo di tre vani ed accessori.</p> <p>L'unità fa parte di un condominio con destinazione mista, con locali commerciali al piano terra e residenze ai livelli superiori. L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera; La copertura del tipo a falde, è realizzata con struttura in c.a. superiormente rifinita con manto di guaina bituminosa.</p> <p>Alla porzione immobiliare, si accede direttamente dalla strada statale appia ed attraverso viale e scale condominiali. L'appartamento è posto al secondo piano, a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo ed è composto da ingresso, Reception, disimpegno-corridoio, tre vani, due bagni e tre balconi; al momento del sopralluogo (ma catastalmente e urbanisticamente assentita come abitazione), l'unità risultava utilizzata come ufficio. Internamente l'unità si presenta rifinita con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, partizioni interne in laterizio forato, intonaci di tipo civile rifiniti con tinteggiatura lavabile a colori chiari, infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio con avvolgibili.</p> <p>Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono funzionati ed in normale stato manutentivo. Risulta presente impianto di a.c. con elementi del tipo a split.</p> <p>L'interno si presenta in normale stato manutentivo;</p>		
Conformità Catastale:	<u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u>		
Conformità urbanistica:	<p>Si rilevano solo lievi variazioni della distribuzione intera nonché il cambio della destinazione uso in ufficio. Si valutano i costi di aggiornamento catastale in € 500,0.</p> <p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>Il comune di Arpaia, con nota Prot. N. 4418 del 18/07/2023, trasmessa a mezzo pec comunicava che per il fabbricato di cui al foglio 04 mappale 420 subb 11-12 , non è stato possibile reperire provvedimenti autorizzativi. Il sig. _____ nel corso degli accessi eseguiti, forniva la documentazione urbanistica in suo Possesso, ovvero copie dei titoli edilizi con cui l'intero edificio che ospita le porzioni di stima è stato realizzato. Da tale documentazione si rileva che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n. 8 del 05/05/1983 - Concessione Edilizia n. 17 del 27/12/1984 		



Confini del lotto:	<p>- Concessione Edilizia n. 07 del 04/05/1985 - Concessione Edilizia n. 01 del 05/03/1988</p> <p>Per tali titoli, forniti dall'esecutato, non sono disponibili grafici progettuali .</p> <p>Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene necessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 11 e 12 della p.lla 420. Per la redazione di tate titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.</p> <p>nord: Proiezione su Corte comune Sub 1; est: Proiezione su Corte comune Sub 1; sud: Altra u.i.u. (sub 11); ovest: Vano scala condominiale (Sub 28).</p>
APE:	<p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico;</p> <p>gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.</p>
Possesso:	<p>gli immobili oggetto di esecuzione RISULTANO LOCATI con regolare contratto alla Soc. . Contratto di locazione del 12/02/2018 registrato all'AE di Benevento in data 16/02/2018 al n 1285. L'importo della locazione da contratto è pari ad € 300,00 mensili con aggiornamento annuo pari al 75% delle Variazioni ISTAT. Locazione della durata di anni 6 con decorrenza 03/02/2018 fino al 02/02/2024 tacitamente rinnovato in caso di mancata disdetta. Si rileva che detto contratto è per uso ufficio e che la porzione immobiliare allo stato è utilizzata come ufficio.</p>
Accesso alla proprietà :	<p>Si accede direttamente dalla Strada Statale appia ed attraverso viale e scale condominiali</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>



Confini del lotto:	<p>forza dei seguenti titoli edilizi: - P. di C. n 05/2006 del 03.05.2006</p> <p>Per tali titoli non sono stati reperiti grafici progettuali .</p> <p>Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene necessario procedere alla redazione di P.di.C in accertamento di conformità al fine di poterne attestare l'effettivo stato anche dal punto di vista grafico per le porzioni immobiliari di cui al sub 15 e 18 della p.lla 1016. Per la redazione di tale titolo autorizzativo, si stimano complessivamente (compresi oneri, oblazioni e diritti) 4.500,00.</p>
APE:	<p>nord: Mappali 321-319;</p> <p>est: Mappale 184;</p> <p>sud: Strada pubblica località Montemauro;</p> <p>ovest: Mappale 321.</p> <p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico;</p> <p>CORPO C) - p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - CAT. A/3</p> <p>non risultava dotato di attestato energetico;</p> <p>gli impianti, presenti e funzionanti, non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.</p> <p>CORPO D) - p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - CAT. C/6</p> <p>non richiesto per la tipologia;</p>
Possesso:	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione RISULTANO LIBERI e nella disponibilità delle esecutato.</p>
Accesso alla proprietà :	<p>Si accede direttamente dalla strada pubblica alla Località Montemauro ad eccezione della tettoia e della piccola striscia di lotto posti sul versante nord ed est della proprietà a cui si accede attraverso i mappali 319 e 321 del foglio 13</p>
Divisibilità :	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>
Distinzione Valori:	<p>CORPO C) foglio 04 p.lla 1016 sub 15 del Foglio 4 - € 84.540,00</p> <p>CORPO D) foglio 04 p.lla 1016 sub 18 del Foglio 4 - € 8.800,00</p>



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

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

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

Data generazione:

28/08/2023

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

