

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **78/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/04/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Palazzotto nobiliare
con annesso giardino

Esperto alla stima: Arch Angela Maria Razzano
Codice fiscale: RZZNLM65D41I145L
Studio in: Via Cadorna - San Salvatore telesino
Email: angela.razzano@virgilio.it
Pec: angelamrazzano@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: piazza dell'Aquila - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino

Corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

foglio 24, particella 146, subalterno 4, indirizzo piano T, comune
categoria D/7, rendita € 5010.66

e sezione censuaria S. Giorgio del Sannio foglio 24, particella 148, qualità sem. arborato, classe 1, superficie catastale 954, reddito dominicale: € 9.85, reddito agrario: € 5.42,

Corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 24, particella 146, subalterno 5, indirizzo piano 1, comune
categoria A/2, classe 3, consistenza 23.5, superficie 930, rendita € 1395.72

e sezione censuaria S. Giorgio del Sannio foglio 24, particella 148, qualità sem. arborato, classe 1, superficie catastale 954, reddito dominicale: € 9.85, reddito agrario: € 5.42,

Corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 24, particella 146, subalterno 6, indirizzo piano 2, comune
categoria C/2, classe 2, superficie 134, rendita € 401.39

2. Stato di possesso

Bene: piazza dell'Aquila - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino

Corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Possesso: Occupato dalla figlia della debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: piazza dell'Aquila - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino

Corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Anzio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino

Corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Creditori Iscritti: BANCO DI SANTO SPIRITO SPA ROMA, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. A RESP. LIMITATA

Corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Creditori Iscritti: BANCO DI SANTO SPIRITO SPA ROMA, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. A RESP. LIMITATA, EQUITALIA POLIS S.P.A.

Corpo: piano mansard-residenziale e terrazzo

Creditori Iscritti: BANCO DI SANTO SPIRITO SPA ROMA, BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. A RESP. LIMITATA, EQUITALIA POLIS S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Anzio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino

Corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Comproprietari: Nessuno

Corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Comproprietari: Nessuno

Corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Anzio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino

Corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Misure Penali: NO

Corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Misure Penali: NO

Corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Anzio (BN) - 82018



Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino

Corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - L'atto di compravendita risalente al 31-10-91 ha ad oggetto tutti i beni in esecuzione immobiliare rge 78-2021: particelle al catasto fabbricati n. 146 subb 4-5-6, e particella al catasto terreni n. 148. La relativa nota di trascrizione invece, non riporta la particella di terreno attuale f.24 part. 148.

Corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - L'atto di compravendita risalente al 31-10-91 ha ad oggetto tutti i beni in esecuzione immobiliare rge 78-2021: particelle al catasto fabbricati n. 146 subb 4-5-6, e particella al catasto terreni n. 148. La relativa nota di trascrizione invece, non riporta la particella di terreno attuale f.24 part. 148.

Corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: (BN) - 82018

Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino

Valore complessivo intero: € 949.831,33



Beni in \$

Località/Frazione
piazza dell'Aquila**Lotto: 001 - Palazzotto nobiliare con annesso giardino****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro**

Come evidenziato dal custode, avv. dott. Delli Veneri, nella sua nota depositata in fascicolo ed a cui si rimanda:

- E' stata riscontrata incompletezza della relazione notarile. Essa non fa menzione di alcune formalità gravante sugli immobili.
- Mancano le notifiche ai creditori iscritti non intervenuti.
- Manca estratto di matrimonio con annotazioni a margine (acquisito ad oggi dalla scrivente ed allegato alla presente relazione di stima).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

- Come già evidenziato dal custode nominato e relazionato nella sua check list, avv. Delli Veneri, per la sola particella 148, non è stata effettuata la trascrizione della compravendita per notaio Delli Veneri del 31/10/1991 avente ad oggetto tutti i beni in esecuzione, compreso la particella di cui sopra. La relativa nota rg 8658 dell'11/11/1991 non riporta infatti nel quadro B, tale bene (corrispondente al giardino). I titoli di acquisto in periodo ultraventennale, sono tuttavia compiutamente indicati. Si evidenzia tuttavia che nell'elaborato planimetrico dell'adiacente particella 146, il suddetto giardino è riportato come pertinenza ai subb 4 e 5 (si veda il paragrafo sulla conformità catastale).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in

Note: La tipologia dell'immobile è stata desunta dalla categoria catastale di appartenenza. Tuttavia, esso risulta autorizzato urbanisticamente con funzioni diverse (residenziale e commerciale), e potrà certamente essere utilizzato al massimo delle sue potenzialità dal nuovo acquirente solo dopo aver effettuato tutte le necessarie operazioni di regolarizzazione catastale ed eventualmente anche di sezionamento impiantistico di molti ambienti che lo compongono.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di proprietà esclusiva propria

Cod. Fiscale: libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dall'estratto di matrimonio si evincono le seguenti annotazioni:

- la debitrice ha contratto matrimonio in data 8/12/1987, in data 1/10/1991 i coniugi stipularono convenzione matrimoniale di scelta del regime di separazione dei beni "DUNQUE ALL'ACQUISTO DEL BENE IN ESECUZIONE, AVVENUTO IL 21/10/1991 LA DEBITRICE ERA CONIUGATA IN SEPARAZIONE DEI BENI"
- il 9/6/1997 la debitrice faceva richiesta di separazione coniugale
- il 6/5/1998 la debitrice costituiva un fondo patrimoniale art. 167 cc
- in data 22/9/2000 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ARUBAPEC S.P.A. - VIA DELL'AGNELLO, 24, S. GIORGIO DEL SANNIO, foglio 24, particella 146, subalterno 4, indirizzo S. Giorgio del Sannio, categoria D/7, rendita € 5010.66

Derivante da: particella 144 sub 4 - la sostituzione deriva da sostituzione dei riferimenti di mappa del 1993 (n.4691.189/1993)

Confini: S. Giustino - Sinestrelle - particella 507 - particella 177

Note: La planimetria catastale relativa al sub 4 contiene una porzione (segnatamente la palestra) che in mappa catastale è compresa in altra numerazione. Essa insiste infatti su particella 148. Quest'ultima è a sua volta inclusa tra gli immobili oggetto di esecuzione. L'elaborato planimetrico della particella 146 f.24 ne rappresenta inoltre, anche un'altra porzione scoperta, come di esclusiva pertinenza della particella 146 sub 4. In mappa catastale pure tale area scoperta è invece compresa nella particella 148. In sintesi gli elaborati "Mappa Catastale" - "Elaborato Planimetrico" e "Planimetria Castale", sono tutti discordanti tra di loro.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ARUBAPEC S.P.A. - VIA DELL'AGNELLO, 24, S. GIORGIO DEL SANNIO, sezione censuaria S. Giorgio del Sannio, foglio 24, particella 148, qualità sem. arborato, classe 1, superficie catastale 954, reddito dominicale: € 9.85, reddito agrario: € 5.42

Derivante da: Variazione del 30/11/1986 in atti dal 15/09/1987 (n.301186) Venivano variati o soppressi i seguenti immobili tutti al f. 24: particelle 144-131-130-145

Confini: Esso confina con particella 146 - 177 - 507 - piazza Dell'Aquila

Note: Come già per la regolarizzazione del fabbricato adiacente si evidenzia che su tale zonetta di terreno si riscontrano oggi due problematiche: - essa risulta erroneamente inserita anche nell'elaborato planimetrico della particella confinante eseguita, la particella 146, una porzione come esclusiva pertinenza del sub 4, un'altra porzione come esclusiva pertinenza del sub 5. - Inoltre il locale palestra con soprastante terrazzo che insiste su di essa, risulta a sua volta erroneamente, inserito in planimetria catastale dell'immobile particella 146.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La particella 146 sub 4 contiene porzioni (costruite e non) identificabili esclusivamente con la particella 148, ad essa adiacente. Si riscontrano inoltre alcune differenze distributive interne ed esterne per le quali ancora prima che la regolarizzazione catastale, sarà necessario richiedere la regolarità urbanistica. Regolarizzabili mediante: Fusione delle particelle interessate (148 e 146 subb 4 e 5) con presentazione di Tipo Mappale e successiva Presentazione di Pratica DOCFA per particella 146. Descrizione delle opere da sanare: la regolarizzazione passa attraverso la trattazione di entrambe le particelle nn. 148 e 146 subb 4 e 5. Da contatti avuti con l'Ufficio del Territorio, la procedura più adeguata al caso, trattandosi di particelle tutte con stesso intestatario e tutte oggetto della presente procedura esecutiva, sarà appunto quella di accorpate il terreno unendolo ai subb di fabbricato 4 e 5, trattando contemporaneamente anche il volume della palestra attualmente non inserito in mappa. Successivamente con pratica DOCFA, potranno regolarizzarsi tutte le altre variazioni distributive (evidenziate nel rilievo grafico di stato attuale) e dimensionali complessive.

TM fusione delle particelle interessate ed inserimento volume palestra: € 1400,00

docfa di particella 146 : € 1200,00

Oneri Totali: € 2600,00

Note: si evidenzia ancora che l'attuale elaborato planimetrico di part. 146 eseguita, contiene anche una porzione di particella 507, non eseguita. Con la presentazione del Tipo Mappale di cui sopra, è evidente che tale area, non potrà essere inclusa nel giardino di pertinenza da porre in vendita. Tale porzione verrà invece stralciata anche dall'elaborato planimetrico.

Le irregolarità riscontrate e la procedura di regolarizzazione, riguarderanno tutti i corpi, con-



temporaneamente. Anche le spese sono dunque conteggiate una sola volta.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile.

Abitazione di tipo civile [A2] sito

Note: La porzione in oggetto è l'intero "primo piano nobile" di un palazzotto restaurato su antiche e scarse preesistenze con annesso giardino pensile. Gli ingressi al piano avvengono da uno scalone coperto, da una scala scoperta, entrambi comuni, e da una scaletta interna di collegamento alla zona residenziale di piano terra.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Cod. Fiscale: 83u - l'Aquila, (RN) -

Stato Civile: libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dall'estratto di matrimonio si evincono le seguenti annotazioni:

- la debitrice ha contratto matrimonio in data 8/12/1987 in data 1/10/1991 i coniugi stipulavano convenzione matrimoniale di scelta del regime di separazione dei beni "DUNQUE ALL'ACQUISTO DEL BENE IN ESECUZIONE, AVVENUTO IL 21/10/1991 LA DEBITRICE ERA CONIUGATA IN SEPARAZIONE DEI BENI"
- il 9/6/1997 la debitrice faceva richiesta di separazione coniugale
- il 6/5/1998 la debitrice costituiva un fondo patrimoniale art. 167 cc
- in data 22/9/2000 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 146, subalterno 5, indirizzo piazza dell'Aquila, piano 1, comune S. Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 3, consistenza 23.5, superficie 930, rendita € 1395.72

Derivante da: particella 144 sub 5 del foglio 19 per sostituzione riferimenti di mappa del 10.11.1993 (n.4691.190/1993)

Confini: Piazza dell'Aquila - via Ginestrelle - chiesa parrocchiale Santa Maria della Pietà - scala comune di accesso.

Note: Come per il piano terra sub 4, anche la planimetria catastale relativa al sub 5, non coincide con l'elaborato planimetrico e nemmeno con la mappa catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: censuaria S. Giorgio del Sannio, foglio 24, particella 148, qualità sem. arborato, classe 1, superficie catastale 954, reddito dominicale: € 9.85, reddito agrario: € 5.42

Derivante da: Variazione del 30/11/1986 in atti dal 15/09/1987 (n.301186) Venivano variati o soppressi i seguenti immobili tutti al f. 24: particelle 144-131-130-145

Confini: particelle 146-507-177 tutte al fogli 24 - piazza dell'Aquila

Note: Su tale zonetta di terreno si riscontrano oggi due problematiche: - essa risulta erroneamente inserita anche nell'elaborato planimetrico della particella confinante eseguita, la particella 146, porzione come esclusiva pertinenza del sub 4, porzione come esclusiva pertinenza del sub 5. - il locale palestra con soprastante terrazzo che insiste su di essa, risulta a sua volta erroneamente, una porzione dell'immobile particella 146.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si riscontrano inoltre alcune differenze distributive interne ed esterne per le quali ancora prima che la regolarizzazione catastale, sarà neces-



sario richiedere la regolarità urbanistica. Si riscontrano ancora differenze degli spessori murari e differenze dimensionali complessive, riconducibili più alla rappresentazione grafica dell'esistente che non ad effettive variazioni intercorse. Oltre a ciò, si riscontrano tutte le problematiche già individuate per il corpo di piano terra di discordanza tra planimetria, elaborato planimetrico e mappa.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Tipi Mappale e Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: alla particella 16 sub 5, andrà unita una parte della particella 148. Andranno inoltre inserite le variazioni riscontrate di distribuzione e dimensioni.

Note: La regolarizzazione costituisce un'unica contemporanea attività per tutti i corpi. Pertanto i costi di regolarizzazione sono stati computati una sola volta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in piazza dell'Aquila

Note: La tipologia dell'immobile è stata desunta dalla categoria catastale di appartenenza. Tuttavia, esso è utilizzato ed autorizzato urbanisticamente per una parte, a residenza, e potrà certamente essere utilizzato al massimo delle sue potenzialità dal nuovo acquirente solo dopo aver effettuato tutte le necessarie operazioni di regolarizzazione catastale ed eventualmente anche di sezionamento, anche impiantistico rispetto agli altri piani.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Anno 2001

Cod. Fiscal: Stato Civile: libero (divorziata)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dall'estratto di matrimonio si evincono le seguenti annotazioni:

- la debitrice ha contratto matrimonio in data 8/12/1987 in data 1/10/1991 i coniugi stipulavano convenzione matrimoniale di scelta del regime di separazione dei beni "DUNQUE ALL'ACQUISTO DEL BENE IN ESECUZIONE, AVVENUTO IL 21/10/1991 LA DEBITRICE ERA CONIUGATA IN SEPARAZIONE DEI BENI"
- il 9/6/1997 la debitrice faceva richiesta di separazione coniugale
- il 6/5/1998 la debitrice costituiva un fondo patrimoniale art. 167 cc
- in data 22/9/2000 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: / foglio 2 , particella 146, subalterno 6, indirizzo piazza dell'Aquila, piano 2, comune S. Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 2, superficie 134, rendita € 401.39

Derivante da: particella 144 sub 6 al foglio 19 dal 21/10/1991 al 10/11/1993 derivante a sua volta da partielle 144 sub 1 e sub 2, soppresse.

Confini: part. 148 - zonette di pertinenza particella 146 - per un solo lato corte interna - altre porzioni confinano con sottotetti non abitabili

Note: La planimetria catastale, la cui presentazione risale al 1991, non riporta la distribuzione interna.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso, da C/2 ad A/2. Diversa distribuzione interna delle campate interessate. E' diversamente rappresentato il terrazzo a sinistra del disimpegno di accesso. Tale terrazzo è più esteso e comprende anche una seconda campata indicata come sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in pianta della distribuzione interna per corret-



ta rappresentazione. Ridisegno (se richiesto da pratica di regolarizzazione urbanistica) della terrazza a sinistra dell'ingresso.

Note: La presentazione della pratica Docfa sulla particella 146, sarà unica. Tale pratica riguarderà tutti i subb. Pertanto i costi di regolarizzazione vengono computati una sola volta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova nel centro del comune di appartenenza, il comune di S. Giorgio del Sannio (BN). L'immediato circondario è costituito da fabbricati a destinazione mista: residenziale, piccolo commercio, uffici. In adiacenza ad esso, si trova la chiesa di Santa Maria della Pietà, un tempo cappella privata dello stesso fabbricato oggetto di vendita appartenente all' antica famiglia dei Dell'Aquila.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Tutti i servizi usufruibili all'interno di comune di appartenenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e piccolo commercio

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Partenio, zoo delle Maitine, catena collinare.

Attrazioni storiche: Fabbricati di culto, fabbricati storici insistenti sul territorio comunale ma anche in centri limitrofi quali Apice e Benevento.

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti sovracomunali - bus di linea 300

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), piazza dell'Aquila

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Viene occupata stabilmente dalla debitrice e dal suo nucleo familiare, soprattutto la porzione adibita a residenza. Gli altri locali, vengono utilizzati a depositi.

Identificativo corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), piazza dell'Aquila
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il debitore occupa il corpo insieme alla sua famiglia. Per quanto appurato in sopralluogo, il piano risulta compiutamente arredato, ma non è abitato assiduamente, come il piano terra.

Identificativo corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), piazza dell'Aquila
Occupato dalla figlia della debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

Note: Da ricerche effettuate presso Agenzia Entrate, non sono presenti atti registrati. Ad oggi tale piano costituisce un'unica unità abitativa insieme agli altri livelli, anche i contatori eroganti acqua-luce-gas, sono unici per l'intero fabbricato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le seguenti formalità sono state desunte dalla relazione notarile allegata al fascicolo, dalle visure integrate al fascicolo eseguite dal custode nominato avv. Delli Veneri, nonché dalle visure effettuate direttamente dalla sottoscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di banco di santo spirito spa

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Presidente del Tribunale in data 18/05/1992 ai nn. 746; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 20/05/1992 ai nn. 5242/321; Importo capitale: L. 220000000; Note: La nota, tra altre, tratta la particella 148 al foglio 24 (giardino e palestra). Non interessa il fabbricato particella 146 subb 4-5-6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di banco di santo spirito spa

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di atto giudiziario in data 18/05/1992 ai nn. 746 in data 17/05/2012 ai nn. 5127/332; Importo ipoteca: € 113620,52; Importo capitale: € 77109,32; Note: Attuale creditore UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA Precedentemente BANCA DI ROMA SPA ancora prima BANCO DI ROMA E BANCA SANTO SPIRITO La nota, tra altre, tratta la particella 148 al foglio 24 (giardino e palestra). Non interessa il fabbricato particella 146 subb 4-5-6. Ipoteca rinnovata in data 7 maggio 2012.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. A RESP. LIMITATA contro Iannotti Anna Rita; A rogito di NOTAIO IAZEOLO FRANCESCO in data 26/11/2008 ai nn. 83460/14768; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 01/12/2008 ai nn. 14998/1919; Importo ipoteca: € 495850; Importo capitale: € 247925; Note: La formalità riguarda il fabbricato f. 24 particelle 146 subb 4-5-6. Non riguarda il terreno particella 148 f.24.

- Trascrizione del pignoramento:

Pignoramento a favore di (/11/1962) per atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Benevento del 24/05/2021 al repertorio n. 2326, trascritto in Conservatoria di Benevento in data 25/06/2021 ai nn. 6724/5361.

Note: La formalità riguarda il fabbricato f. 24 particelle 146 subb 4-5-6 e la particella di terreno in NCT al n. 148 del f.24.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE VINCOLO LEGALE IMPOSTO DA MINISTERO PER I BENI ED ATTIVITA' CULTURALI; A rogito di ATTO AMMINISTRATIVO in data 27/01/2004 ai nn. 0/167; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 30/09/2004 ai nn. 13899/8551; IIL VINCOLO IMPOSTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL DLGS 42/2004 VIENE RICONOSCIUTO DI INTERESSE NOTEVOLTE STORICO E ARTISTICO SU TUTTI I BENI ESECUTATI.

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di banco di santo spirito spa

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Presidente del Tribunale in data 18/05/1992 ai nn. 746; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 20/05/1992 ai nn. 5242/321; Importo capitale: L. 220000000; Note: La nota, tra altre, tratta la particella 148 al foglio 24 (giardino e palestra). Non interessa il fabbricato particella 146 subb 4-5-6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di banco di santo spirito sp

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di atto giudiziario in data 18/05/1992 ai nn. 746 in data 17/05/2012 ai nn. 5127/332; Importo ipoteca: € 113620.52; Importo capitale: € 77109.32; Note: Attuale creditore UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA Precedentemente BANCA DI ROMA SPA ancora prima BANCO DI ROMA E BANCA SANTO SPIRITO La nota, tra altre, tratta la particella 148 al foglio 24 (giardino e palestra). Non interessa il fabbricato particella 146 subb 4-5-6. Ipoteca rinnovata in data 7 maggio 2012.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. A RESP. LIMITATA contro A rogito di NOTAIO IAZEO LA FRANCESCA in data 26/11/2008 ai nn. 83460/14768; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 01/12/2008 ai nn. 14998/1919; Importo ipoteca: € 495850; Importo capitale: € 247925; Note: La formalità riguarda il fabbricato f. 24 particelle 146 subb 4-5-6. Non riguarda il terreno particella 148 f.24.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS s.p.a. contro Derivante da: Atto amministrativo; A rogito di ATTO AMMINISTRATIVO in data 09/02/2010 ai nn. 10029912/71; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 25/02/2010 ai nn. 2254/395; Importo ipoteca: € 152925.62; Importo capitale: € 76462.81; Note: La formalità riguarda solo il piano primo e mansarda, cioè le particelle 146 subb 5 e 6.

- Trascrizione del pignoramento:

Pignoramento a favore di (n. 3/11/1962) per atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Benevento del 24/05/2021 al repertorio n. 2326, trascritto in Conservatoria di Benevento in data 25/06/2021 ai nn. 6724/5361.

Note: La formalità riguarda il fabbricato f. 24 particelle 146 subb 4-5-6 e la particella di terreno in NCT al n. 148 del f.24.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE VINCOLO LEGALE IMPOSTO DA MINISTERO PER I BENI ED ATTIVITA' CULTURALI; A rogito di ATTO AMMINISTRATIVO in data 27/01/2004 ai nn. 0/167; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 30/09/2004 ai nn. 13899/8551; ILL VINCOLO IMPOSTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL DLGS 42/2004 VIENE RICONOSCIUTO DI INTERESSE NOTEVOLTE STORICO E ARTISTICO SU TUTTI I BENI ESECUTATI.

Dati precedenti relativi ai corpi: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di banco di santo spirito sp

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Presidente del Tribunale in data 18/05/1992 ai nn. 746; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 20/05/1992 ai nn. 5242/321; Importo capitale: L. 220000000; Note: La nota, tra altre, tratta la



particella 148 al foglio 24 (giardino e palestra). Non interessa il fabbricato particella 146 subb 4-5-6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di banco di santo spirito sp:

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di atto giudiziario in data 18/05/1992 ai nn. 746 in data 17/05/2012 ai nn. 5127/332; Importo ipoteca: € 113620.52; Importo capitale: € 77109.32; Note: Attuale creditore UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA Precedentemente BANCA DI ROMA SPA ancora prima BANCO DI ROMA E BANCA SANTO SPIRITO La nota, tra altre, tratta la particella 148 al foglio 24 (giardino e palestra). Non interessa il fabbricato particella 146 subb 4-5-6. Ipoteca rinnovata in data 7 maggio 2012.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. BANCA POLARE DI BARI SOC. COOP. A RESP. LIMITATA contro : A rogito di NOTAIO IAZEOLO FRANESCO in data 26/11/2008 ai nn. 83460/14768; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 01/12/2008 ai nn. 14998/1919; Importo ipoteca: € 495850; Importo capitale: € 247925; Note: La formalità riguarda il fabbricato f. 24 particelle 146 subb 4-5-6. Non riguarda il terreno particella 148 f.24.

- Trascrizione del pignoramento:

Pignoramento a favore di (NA 3/11/1962) per atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Benevento del 24/05/2021 al repertorio n. 2326, trascritto in Conservatoria di Benevento in data 25/06/2021 ai nn. 6724/5361.

Note: La formalità riguarda il fabbricato f. 24 particelle 146 subb 4-5-6 e la particella di terreno in NCT al n. 148 del f.24.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di equitalia polis s.p.a. contro Derivante da: Atto amministrativo; A rogito di ATTO AMMINISTRATIVO in data 09/02/2010 ai nn. 10029912/71; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 25/02/2010 ai nn. 2254/395; Importo ipoteca: € 152925.62; Importo capitale: € 76462.81; Note: La formalità riguarda solo il piano primo e mansarda, cioè le particelle 146 subb 5 e 6.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE VINCOLO LEGALE IMPOSTO DA MINISTERO PER I BENI ED ATTIVITA' CULTURALI; A rogito di ATTO AMMINISTRATIVO in data 27/01/2004 ai nn. 0/167; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 30/09/2004 ai nn. 13899/8551; IIL VINCOLO IMPOSTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL DLGS 42/2004 VIENE RICONOSCIUTO DI INTERESSE NOTEVOLTE STORICO E ARTISTICO SU TUTTI I BENI ESECUTATI.

Dati precedenti relativi ai corpi: piano mansarda: residenziale e terrazzo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è un condominio

Identificativo corpo: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), piazza dell'Aquila

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sono quelle previste dal comune di appartenenza per immobili di pari categoria. Tali importi sono comunque ridotti al 50% trattandosi di bene sottoposto a vincolo.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-



to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato esibito alcun attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il bene è sottoposto a vincolo di cui all'art. 2 dlgs 490/99 e s.m.i. esiste pertanto un diritto di prelazione dello Stato nel caso di vendita.

Avvertenze ulteriori: Ad oggi la scrivente non ha avuto notizia di cause in corso. Tuttavia riguardo il vano a piano terra (come messo a verbale di III sopralluogo), adiacente alla cantina, che la sottoscritta non ha potuto visionare dal lato in proprietà della debitrice, perchè murato nella sua apertura, si rappresenta quanto segue. Detto vano oggi è accessibile dalla confinante chiesa S. Maria della Pietà di Ginestra. Esso si trova a sinistra dell'altare. E' stato possibile il suo accesso dall'interno della chiesa, poichè trattasi di luogo di culto aperto al pubblico, oltre che per la gentile collaborazione del suo parroco. Inoltre da informazioni assunte proprio dal parroco Don Massimo, la questione relativa all'intestazione di tale ambiente, è una questione annosa. Già in fase di compravendita dell'intera proprietà da parte dell'attuale proprietaria, all'anno 1991, il vano risultava in possesso dell'adiacente parrocchia. Le testimonianze passate di parroco in parroco, vorrebbero addirittura che tale ambiente sia in uso della parrocchia, come all'attualità, già dal 1800. All'anno 1993, era in essere un contenzioso tra la debitrice e la parrocchia, che verteva proprio sull'attribuzione di questa camera (oltre altro), di fatto contenuta nella particella 146 sub. 4, oggi anche oggetto di espropriazione immobiliare. Tale giudizio si interruppe con il venir meno del parroco dell'epoca. Si avverte pertanto che potrebbe trattarsi di un possesso continuato almeno ventennale. Per tale motivo, le superfici relative a tale ambiente, cautelativamente non vengono considerate nella stima del valore di mercato dell'intero immobile. La scelta adottata, date le notevoli dimensioni dell'immobile, modifica appena il quantum di approssimazione pur sempre contenuto nella fase di stima.

Identificativo corpo: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Abitazione di tipo civile [A2] s. n. (N), piazza dell'Aquila

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sono quelle previste dal comune di appartenenza per immobili di pari categoria. Tali importi sono ridotti al 50% trattandosi di bene sottoposto a vincolo.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato esibito alcun attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il bene è sottoposto a vincolo di cui all'art. 2 dlgs 490/99 e s.m.i. esiste pertanto un diritto di prelazione dello Stato in caso di vendita.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Magazzini e locali di deposito [C2] s. n. (N), piazza dell'Aquila

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sono quelle previste dal comune di appartenenza per immobili di pari categoria. Tali importi sono ridotti al 50% trattandosi di bene sottoposto a vincolo.



sto a vincolo.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato esibito alcun attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il bene è sottoposto a vincolo di cui all'art. 2 dlgs 490/99 e s.m.i. esiste pertanto un diritto di prelazione dello Stato in caso di vendita.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mario Iannella , in data 31/10/1991, ai nn. 215463; registrato a Benevento, in data 14/02/1992 , ai nn. 4140.1991; trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di Benevento, in data 11/11/1991, ai nn. 10125/8658.

Note: La nota avrebbe dovuto interessare anche la part. 148 al NCT. Essa interessa invece solo le particelle 146 subb 4-5-6 (ex 144 subb 4-5-6) al NCEU

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Titolare/Proprietario:

evento il

ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mario Iannella , in data 31/10/1991, ai nn. 215463; registrato a Benevento, in data 14/02/1992 , ai nn. 4140.1991; trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di Benevento, in data 11/11/1991, ai nn. 10125/8658.

Note: La relativa nota avrebbe dovuto interessare anche la part. 148 al NCT. Essa interessa invece solo le particelle 146 subb 4-5-6 (ex 144 subb 4-5-6) al NCEU

Dati precedenti relativi ai corpi: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Titolare/Proprietario:

dal 1955 dal 31/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mario Iannella , in data 31/10/1991, ai nn. 215463; registrato a Benevento, in data 14/02/1992 , ai nn. 4140.1991; trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di Benevento, in data 11/11/1991, ai nn. 10125/8658.

Note: La nota avrebbe dovuto interessare anche la part. 148 al NCT. Essa interessa invece solo le particelle 146 subb 4-5-6 (ex 144 subb 4-5-6) al NCEU

Dati precedenti relativi ai corpi: piano mansarda: residenziale e terrazzo

7. PRATICHE EDILIZIE:



Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in piazza dell'Aquila

Numero pratica: 56

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: restauro conservativo palazzo ex dell'Aquila

Oggetto: fabbricato esistente

Rilascio in data 19/01/1998 al n. di prot. 10152

NOTE: La suddetta concessione è stata rilasciata per modifiche ai prospetti e parziale cambio di destinazione dei locali a piano terra. In essa sono presenti anche tutti gli elaborati grafici di stato attuale che si sono potuti confrontare con il rilievo ad oggi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in piazza dell'Aquila

Numero pratica: 73/92

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: restauro conservativo palazzo ex dell'Aquila

Oggetto: variante c.e. a concessione rilasciata nel 1985 al n.142

Rilascio in data 28/08/1992 al n. di prot. 85

NOTE: Negli estratti riguardanti tale pratica, è menzionata l'esistenza della zona giorno a piano mansarda. Non son stati acquisiti documenti relativamente alla c.e. n.142/1985 in quanto non presenti a fascicolo conservato presso l'UTC del comune di San Giorgio del Sannio (BN).

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in piazza dell'Aquila

Numero pratica: 56

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: restauro conservativo palazzo ex dell'aquila

Oggetto: fabbricato esistente

Rilascio in data 19/01/1998 al n. di prot. 10152

NOTE: La suddetta concessione è stata rilasciata per modifiche ai prospetti e parziale cambio di destinazione dei locali a piano terra. In essa sono presenti anche tutti gli elaborati grafici di stato attuale che si sono potuti confrontare con il rilievo ad oggi.

Dati precedenti relativi ai corpi: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Abitazione di tipo civile [A2] sito in piazza dell'Aquila

Numero pratica: 73/92

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: restauro conservativo palazzo ex dell'Aquila

Oggetto: variante c.e. a concessione rilasciata nel 1985 al n.142

Rilascio in data 28/08/1992 al n. di prot. 85

NOTE: Negli estratti riguardanti tale pratica, è menzionata l'esistenza della zona giorno a piano mansarda. Non son stati acquisiti documenti relativamente alla c.e. n.142/1985 in quanto non presenti a fascicolo conservato presso l'UTC del comune di San Giorgio del Sannio (BN).

Dati precedenti relativi ai corpi: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in piazza dell'Aquila

Numero pratica: 56

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)



Per lavori: restauro conservativo palazzo ex dell'aquila

Oggetto: fabbricato esistente

Rilascio in data 19/01/1998 al n. di prot.10152

NOTE: La suddetta concessione è stata rilasciata per modifiche ai prospetti e parziale cambio di destinazione dei locali a piano terra. In essa sono presenti anche tutti gli elaborati grafici di stato attuale che si sono potuto confrontare con il rilievo ad oggi.

Dati precedenti relativi ai corpi: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in piazza dell'Aquila

Numero pratica: 73/92

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: restauro conservativo palazzo ex dell'Aquila

Oggetto: variante c.e. a concessione rilasciata nel 1985 al n.142

Rilascio in data 28/08/1992 al n. di prot. 85

NOTE: Negli estratti riguardanti tale pratica, è menzionata l'esistenza della zona giorno a piano mansarda. Non son stati acquisiti documenti relativamente alla c.e. n.142/1985 in quanto non presenti a fascicolo conservato presso l'UTC del comune di San Giorgio del Sannio (BN).

NOTE: Negli estratti riguardanti tale pratica, è menzionata l'esistenza della zona giorno a piano mansarda.

Dati precedenti relativi ai corpi: piano mansarda: residenziale e terrazzo

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla c.e. in sanatoria 56/1998, si evidenziano lievi variazioni distributive, ma anche lievi variazioni dimensionali complessive, riguardanti soprattutto gli spessori murari.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: si rimanda ai grafici di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate in rapporto ai grafici della c.e. in sanatoria di cui sopra.

Costi di presentazione e tecnici, costi di acquisizione certificato di agibilità (attualmente mancante) comprese le acquisizioni di certificazione impianti : € 7.000

Oneri Totali: € **7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Circa le destinazioni di ogni ambiente, la documentazione estratta presso l'ufficio tecnico del comune di S. Giorgio del Sannio è incompleta.

I convincimenti della scrivente a proposito delle funzioni effettivamente autorizzate si fondano sulle osservazioni che sono state formulate a partire dallo studio di quanto è stato estratto.

Si evidenzia pertanto che:

- nell'estratto "relazione tecnica" allegata alla c.e. 73/92, già variante della concessione madre (la n.142/1985), la descrizione dello stato attuale indica alle pagg. 3 e 4, che il piano terra già all'epoca era adibito parzialmente a residenza ed era collegato da una scala interna a primo piano (come anche attualmente è);
- nella stessa relazione si parla di un piano secondo adibito parzialmente ad abitazione;
- nella relazione allegata alla richiesta di c.e. in sanatoria 56/99, si evince la presenza di ambienti residenziali e negozi al piano terra, del fabbricato. La sanatoria riguarda anche il cambio di destinazione d'uso di una parte del piano terra che viene destinato a n. 4 negozi. Dalla descrizione si capisce che i locali interessati sono i tre che prospettano sulla via Ginestrelle ed uno su piazza dell'Aquila, sebbene la documentazione grafica estratta allegata alla stessa richiesta di cui sopra, non contenga a sua volta elaborati grafici esplicativi;
- in ulteriore autorizzazione (rilasciata dall'ufficio preposto all'anno 2003), a cui peraltro la richiedente sig. seguito, si evincono, negli elaborati grafici di stato attuale allegati alla ri-



chiesta, tutte le funzioni assolte da ogni ambiente di piano terra. Esse sono compatibili con quanto dedotto dallo studio dei precedenti elaborati. Al piano mansarda invece ritorna la descrizione di ambienti privi di divisione interna in luogo delle partizioni esistenti ad oggi (peraltro coincidenti con le artizioni descritte negli anni '90).

Tutti i documenti studiati, sono allegati alla presente.

Così nei grafici di stato attuale ad oggi sono state inserite le funzioni individuate e risultanti dallo studio degli estratti di cui sopra.

Nel rilievo elaborato dalla scrivente è stato inoltre evidenziata la trasformazione di alcuni ambienti che, ad oggi, vengono utilizzati a residenza in luogo di negozio.

Si rileva infine che sebbene l'ambiente denominato "palestra", mostri una fattura costruttiva più moderna, non è documentato il periodo in cui venne costruito; tutti i grafici estratti presso l'ufficio comunale, contengono tale ambiente e lo descrivono già come facente parte dello "stato attuale". Negli elaborati allegati alla richiesta di permesso a costruire rilasciato all'anno 2003 (a cui la richiedente non diede corso), nella relazione tecnica descrittiva il fabbricato viene indicato tutto come "antecedente il 1967".

Dati precedenti relativi ai corpi: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla c.e. in sanatoria 56/1998, si evidenziano lievi variazioni distributive, ma anche lievi variazioni dimensionali complessive, riguardanti soprattutto gli spessori murari. Tali discordanze attengo pertanto alla rappresentazione grafica dell'edificio nel suo complesso, che si ritiene essere rimasto sempre uguale nel suo assetto complessivo, nel corso degli ultimi due secoli.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: si rimanda ai grafici di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate in rapporto ai grafici della c.e. in sanatoria di cui sopra.

Costi di presentazione e tecnici oltre altro: compresi nei costi di regolarizzazione già indicati per il corpo piano terra

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla c.e. in sanatoria 56/1998, si evidenziano lievi variazioni distributive, ma anche lievi variazioni dimensionali complessive, riguardanti soprattutto gli spessori murari.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità.

Descrizione delle opere da sanare: si rimanda ai grafici di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate in rapporto ai grafici della c.e. in sanatoria di cui sopra.

Costi di presentazione e tecnici oltre altro: compresi nei costi di regolarizzazione già indicati per il corpo piano terra

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La variazione maggiore riscontrata, che rappresenta anche una sostanziale modifica rispetto ai grafici assentiti, è l'ampiezza del terrazzo di piano. Nei grafici allegati all'ultima concessione edilizia, rilasciata in sanatoria, il terrazzo suddetto occupa una sola campata della struttura muraria; ad oggi ne occupa invece due. Il progetto di sanatoria, da concordare preventivamente anche con la Soprintendenza competente, potrà al massimo prevedere la copertura della campata che ad oggi manca per il ripristino dei luoghi. Ulteriore variazione, che tuttavia non consiste modifica ai prospetti, si annota per la complessiva copertura dell'unità. Originariamente la sua copertura era a terrazzo, oggi



si presenta a falda unica lievemente inclinata.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ripristino stato dei fatti con costruzione falda mancante su terrazzo. denuncia di variazione della copertura su unità abitativa: da piana a lievemente inclinata.

costruzione porzione di falda e quinte murarie mancanti: € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: piano mansarda: residenziale e terrazzo

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	n.129 del 04/09/2014
Zona omogenea:	ZTO "Beni vincolati ai sensi del DLGS 42/2004 codice dei beni culturali"
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda al CDU allegato alla presente. Esso ha per oggetto la sola particella di terreno n. 148 al f.24, ma individua anche la zona urbanistica di appartenenza dell'adiacente fabbricato.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 203/2019 N.B. Tale piano è tutt'ora vigente per le parti non annullate ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15/04/2022
Zona omogenea:	ZTO "A"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Necessità di informazione del Ministero Beni Culturali per esercizio di prelazione alla vendita dlgs42/2004 smi
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Dati precedenti relativi ai corpi: Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	n.129 del 04/09/2014
Zona omogenea:	ZTO
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda al CDU allegato alla presente. Esso ha per oggetto la sola particella di terreno n. 148 al f.24, ma individua anche la zona urbanistica di appartenenza dell'adiacente fabbricato.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 203/2019 N.B. Tale piano è tutt'ora vigente per le parti non annullate ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15/04/2022
Zona omogenea:	ZTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Necessità di informazione del Ministero Beni Culturali per esercizio di prelazione alla vendita dlgs42/2004 smi
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il bene è sottoposto a vincolo quale bene culturale. Qualsiasi intervento è soggetto all'autorizzazione della competente Soprintendenza.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	I primi titoli autorizzativi visionati dalla scrivente risalgono al 1992. A quella data era sicuramente esistente l'intero fabbricato, come appare oggi. Da esame visivo, il locale palestra con soprastante terrazza, è stato aggiunto in epoca più recente rispetto all'impianto cinquecentesco ed ottocentesco. Ad oggi non si hanno tuttavia elementi che escludano la sua esistenza in data antecedente agli anni '60 del secolo scorso. Si ritiene pertanto che tutta la volumetria del fabbricato, sia regolare. Ulteriori irregolarità sono evidenziate nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n.129 del 04/09/2014
Zona omogenea:	ZTO
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda al CDU allegato alla presente. Esso ha per oggetto la sola particella di terreno n. 148 al f.24, ma individua anche la zona urbanistica di appartenenza dell'adiacente fabbricato.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 203/2019 N.B. Tale piano è tutt'ora vigente per le parti non annullate ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15/04/2022
Zona omogenea:	ZTO A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Necessità di informazione del Ministero Beni Culturali per esercizio del diritto di prelazione alla vendita dlgs42/2004 smi

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: piano mansarda: residenziale e terrazzo

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino**

Il corpo "piano terra", come desunto dai grafici allegati alle pratiche edilizie estratte presso l'ufficio Tecnico del comune di San Giorgio del Sannio ha diverse funzioni. Esse sono descritte dai grafici di rilievo di Stato Attuale, allegati alla presente. Genericamente, si riscontrano locali utilizzabili a negozi, altri a funzione residenziale, altri a garage, altri ancora a depositi e palestra. Questo piano rappresenta il livello che abitualmente veniva utilizzato a servizi (nei palazzi signorili) dunque meno ricco e rifinito. Esso è comunque dotato di portali decorativi intorno alle aperture, basette in marmo, fasce decorative



marcapiano.

Gli interni, finiti ad intonaco per le pareti verticali ed i soffitti, presentano pavimentazioni in monocottura chiara per gli ambienti ad uso residenziale, in finto cotto rosso per gli ambienti destinati a negozi, in blocchi di cls per cantine e depositi.

Alcuni ambienti residenziali sono coperti con volte a vela.

Al centro della corte interna comune a tutti i corpi, è presente anche un pozzo. Questo corpo, comprende anche il cosiddetto giardino inferiore, come compreso in elaborato planimetrico. Tale area esterna, diversamente dal giardino pensile superiore non contiene essenze botaniche di particolare pregio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **596,64**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito con aggiunte successive nei secoli. Il primo impianto è costituito dalla cantina e risale al '500

L'edificio è stato ristrutturato l'ultima volta nel: 1998

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati nessuno a meno di un unico ambiente dalle dimensioni proporzionalmente minime.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del bene sono sufficienti all'uso cui è destinato ogni ambiente. Tutti gli ambienti destinati a negozi, sono ad oggi utilizzati a depositi, oppure non utilizzati affatto. La porzione adibita a residenza è utilizzata dal debitore esecutato, che ci abita insieme al figlio. In alcuni ambienti, si evidenziano problemi di umidità di risalita, invero non diffusi ma puntuali. La presenza di tali fenomeni è frequente in costruzioni in muratura come quella in oggetto. Sicuramente in fase di pieno utilizzo essi andranno attenzionati ed eliminati laddove necessario, con appositi interventi. Si evidenzia inoltre che la dotazione impiantistica si sostanzia ad oggi in un unico contatore elettrico per tutti i livelli di fabbrica e per tutti gli ambienti. Ad ogni piano risulta messo in opera un quadro elettrico di comando.

Anche il contatore d'acqua e gas è unico per l'intero edificio. Pertanto in futuro, se si volesse utilizzare secondo le funzioni assentite, tutti gli ambienti in maniera indipendente, andrebbero preliminarmente adeguati e sezionati tutti gli impianti presenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**

Pareti esterne materiale: **muraturadi tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **in-**



tonaco condizioni: **da normalizzare**

Note: Si notano fenomeni localizzati di umidità da risalita.

Pavim. Esterna

materiale: **blocchi in pietra** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle 30x30 in monocottura** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **scarse** conformità: **non dotato di certificazione**

Note: Allo stato l'impianto non è pienamente funzionante

Elettrico

tipologia: **parzialmente con cavi a vista-parzialmente sottotraccia/canaline esterne** tensione: **220V-380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **Non dotato di certificazione**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non ispezionabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dotato di certificazione**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **non dotato di certificazione****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Data la considerevole età del fabbricato ed i problemi di umidità di risalita evidenziati in alcuni ambienti, si considera la necessità di una verifica dell'intero impianto, anche al fine di emettere certificato di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	In luogo dell'impianto centralizzato, ad oggi, nella sola zona utilizzata a residenza, è in opera una caldaia a pellet idro, anch'essa non funzionante. Risulta installata inoltre una caldaia a gas nell'ambiente garage. Tale caldaia alimenta i radiatori della stessa zona residenziale. Infine nell'ambiente "letto 3" è in opera una stufa a pellet ad aria.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il piano terra risulta accatastato con categoria D/7, corrispondente a "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione". Come descritto nei paragrafi dedicati alla regolarità edilizia, le funzioni assentite per tale piano, corrispondenti all'attualità, sono: - residenziale - non residenziale (garage, depositi, palestra, cantina) - pertinenze quali aree scoperte - negozi. Si guardi pertanto la seguente tabella di calcolo relativa alle superfici esistenti, distinte appunto per funzioni. Complessivamente le quantità calcolate sono: - Sup. residenziale 296.98 mq - Sup. non resid. 156.58 mq - Sup. destinata a n.3 negozi 143.08 mq.

Note: il quarto negozio, ad oggi è inglobato alla porzione residenziale. In via cautelativa, anche per la stima del corpo, si è preferito conteggiare tali superfici tra quelle residenziali e non quelle commerciali (si veda anche tabella di calcolo superfici del piano terra). Nelle superfici commerciali non rientrano le superfici scoperte della corte comprensiva di pozzo, perché comuni agli altri corpi e perché nel caso in cui venissero frazionati, resterebbero pur sempre delle superfici comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna netta	296,98	1,00	296,98
non residenziale	sup lorda di pavimento	156,58	0,25	39,15
negozi	superf. interna netta	143,08	1,00	143,08
		596,64		479,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Accessori

Piano terra: Depositi - Negozi - Garage -
locali abitativi - zonetta di giardino
1. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 336.85 mq

Destinazione urbanistica: come da CDU

Valore a corpo: € 30000

Note: Tale superficie esterna, vincolata dalla Soprintendenza come la porzione di giardino sospesa (annessa al corpo Piano Primo), è tuttavia molto differente da quest'ultima. Essa risulta priva di vegetazione, recintata solo verso le altre ditte, si presenta ad oggi come unico fondo, insieme alle porzioni di terreno comune alla 146 ed alla particella 507 (non eseguita). La sua valutazione, parte dal ragguaglio della superficie rispetto a quella residenziale (10% della Sr) e dall'utilizzo degli stesso valori parametrici. Pertanto il valore del corpo è posto pari a $(336,85 \times 10\%) \times 900 = 30316$ che si arrotonda a 30000 euro

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile**

Il corpo in oggetto, che unitamente agli altri corpi individuati, forma un unico lotto di vendita, è costituito dal cosiddetto "piano nobile" di un palazzotto signorile "ex palazzo dell'Aquila". L'immobile ha subito tuttavia notevoli modifiche ed aggiunte in età moderna, tali da fargli perdere i suoi connotati originari. L'ultimo intervento risale al 1998. In tale periodo vennero realizzati le cornici e le modanature sotto le finestre, le decorazioni delle sale; oltre a tutta una serie di trasformazioni e cambi di destinazione d'uso, del piano terra.

Per le considerevoli dimensioni e per le distribuzioni interne, tale corpo si presta anche a possibili e differenti usi da quello attuale (ad oggi si presenta come un'unica unità residenziale con annesse numerose pertinenze). Gli ampi saloni di cui è dotato, affacciano sulla corte interna comune, alcuni anche sul giardino e terrazzo di pertinenza.

E' evidente tuttavia che una rifunzionalizzazione, oppure anche un semplice frazionamento urbanistico che realizzi un diverso numero di unità abitativa (almeno una per piano), dovrà essere oggetto di autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni e le attività Culturali, essendo il fabbricato sottoposto a vincolo ai sensi dell'art.2 dlgs 490/99 dall'anno 2004.

Si fa inoltre appena cenno al fatto che nell'anno 2003, come agli atti del comune di appartenenza, l'attuale proprietaria richiedeva ed otteneva una concessione edilizia (con parere favorevole della stessa Soprintendenza) per utilizzare una porzione del piano terra ed una porzione del piano primo, ad attività ricettiva. Si evidenzia infine che a questo corpo appartiene anche la porzione di giardino denominata "giardino superiore", come in elaborato planimetrico. In questa parte di giardino, erano presenti alcune essenze centenarie di rilievo botanico quali una magnolia grandiflora ed alcune palme. Ad oggi le palme non esistono più, è presente solo la magnolia. Il complessivo stato della zona verde è di mancanza di manutenzione, resta il fascino esercitato dalla posizione, dalla sagoma delle aiuole e dai vialetti, che si riescono ancora a leggere tra le erbacce. Anche al giardino, come al fabbricato, è stato imposto il vincolo ai sensi dell'art.2 dlgs 490/99 dall'anno 2004.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100

Cod. Fiscale:

libera

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **728,88**



E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: il primo nucleo risale al '500 (cantina). L'assetto attuale di costruzione con corte interna avvenne nel 1700.

L'edificio è stato ristrutturato le ultime volte nel: 1992 e nel 1998.

ha un'altezza utile interna variabile. Alcuni ambienti sono alti 4,30 m. altri 4,50 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno a meno di un unico vano, il vano cantina.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il primo piano risulta allo stato non utilizzato, oppure utilizzato molto saltuariamente. Esso è comunque completo ed anche minuziosamente arredato in stile.

Le sue condizioni sono tali da dover prevedere degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che lo possano riportare in efficienza.

Si evidenziano delle infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo, nella zona d'ingresso da scalone principale. Tali infiltrazioni in periodo primaverile oppure estivo, dovranno sicuramente essere oggetto di intervento, al fine di evitare che nuovi periodi di piogge intense oltre che incessanti, come quelle che si sono verificate in questi mesi invernali, possano ulteriormente aggravarne il quadro. Si evidenzia inoltre che l'impianto di riscaldamento, centralizzato che interessa tutti i livelli, ad oggi non è funzionante. Restano in opera gli elementi radianti in ghisa che in futuro potranno ancora essere collegati a nuova caldaia.

Anche il giardino necessita ad oggi di interventi di manutenzione che realizzino una completa pulizia degli spazi attrezzati ed una cura puntuale delle piante e degli arbusti presenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente al terrazzo che interessa solo alcuni ambienti (ingresso e servizi adiacenti). Il restante piano è sormontato da solai di sottotetto oppure porzione residenziale. Note: Le perdite derivanti dal terrazzo superiore all'ingresso principale, hanno provocato vari danni da infiltrazione a soffitto, quali macchie diffuse sulla pitturazione distacchi di pitture ed intonaci.

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Note: Come detto, i problemi afferenti l'intera struttura, in vari punti e per motivi diversi, è quello dell'umidità. Per questo piano, tali problematiche sono riscontrabili sulle facciate esposte a nord.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Note: Gli infissi esterni, in particolarmente le porte - balcone, sono state rinforzate nel traverso inferiore, con lamina metallica. Tale lamina sulla parte esterna, ad oggi risulta scollata ed il traverso in legno appare completamente deteriorato. L'osservazione vale genericamente per quasi tutti i balconi in opera.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Note: Trattasi di porte in stile. Smaltate bianche e decorate con cornici dorate. Anche le mostre sono decorate allo stesso modo delle rispettive porte.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle 30x30 in monocottura** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: cucina ed ambienti di deposito ad essa connessi



Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura 10x10 condizioni: buone Riferito limitatamente a: rivestimenti cucina e servizi annessi
Pavim. Interna	materiale: cotto e decoria più colori condizioni: buone Riferito limitatamente a: disimpegni - ingresso al piano - bagni adiacenti sala biliardo
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: saloni anche se rispettivamente con mattonelle di colori diversi
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere da letto
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramic vari colori e dimensioni condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni
Scale	posizione: su scalone a doppia rampa ad elle rivestimento: brecciato lavorato lucido e sagomato condizioni: buone Note: Rivestimento di pregevolissima fattura
Scale	posizione: a doppia rampa ad elle rivestimento: brecciato a mattonelle rettangolari di varie dimensioni - effetto lappato anticato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: scalone di accesso
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: scarse conformità: non dotato di certificazione Note: L'impianto è dotato anche di interfono interno. Ad oggi non è compiutamente funzionante.
Elettrico	tipologia: parzialmente con cavi a vista-parzialmente sottotraccia/canaline esterne tensione: 220V-380V condizioni: da revisionare conformità: non è stata fornita alcuna certificazione Note: L'impianto risale almeno a 20-25 anni fa. La scrivente non ha acquisito alcuna certificazione. Ad oggi esso necessita di una revisione generale anche al fine di acquisire un certificato di rispondenza ai sensi della normativa vigente.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non indagabile condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: non è stata fornita alcuna documentazione Note: L'impianto ad oggi non è funzionante. Gli altri piani più stabilmente abitati, sono stati attrezzati di sistemi di riscaldamento puntuali, quali pompe di calore, stufe a pellet, camini. questo piano, utilizzato saltuariamente, ad oggi non è riscaldato.
Impianti (conformità e certificazioni)	



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata fornita alla scrivente alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia entralizzata
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Note	non è stata fornita alla scrivente alcuna dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il piano primo del fabbricato, corrispondente al corpo "piano primo", come da tabella di calcolo allegata è composta da: - 464,44 mq di superficie residenziale; - 264,74 mq di superficie non residenziale, quali terrazza e balconi; - 476,97 mq di superficie scoperta adibita a giardino pensile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna netta	464,44	1,00	464,44
sup. di balconi e terrazza	superf. interna netta	260,74	0,30	78,22
		725,18		542,66



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile Sviluppa una superficie complessiva di 476.97 mq

1. giardino attrezzato con vialetti ed aiuole Valore a corpo: € 40000

Note: Trattasi di un raro esempio di giardino sospeso. Ad oggi versa in cattive condizioni di manutenzione. Necessita di pulizia e cura delle piante. Il suo valore è stato commisurato ad una superficie ragguagliata residenziale (pari a circa il 10% di Sr) e deprezzato per stato di manutenzione. Si evidenzia inoltre che anche per il giardino c'è un vincolo della Soprintendenza (si veda Decreto di Imposizione Vincolo, allegato dalla scrivente). Come da relazione botanica reperita nella documentazione conservata all'UTC del comune di appartenenza, che si allega, all'anno 2004 in esso erano presenti alcuni alberi centenari. Ad oggi l'unica pianta ancora vivente, tra quelle individuate come centenarie, è la magnolia. Le altre essenze non sono più presenti.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto piano mansarda: residenziale e terrazzo

Trattasi di ambienti sottotetto, distribuiti in zona giorno e notte, come da grafici di rilievo, allegati. L'accesso avviene da cortile comune interno, tramite una scala che giunge prima al primo piano, poi dall'interno dell'unità del primo piano, porta al secondo, mansardato. In seguito all'acquisto ed al fine di una compiuta indipendenza di questo livello, oltre il sezionamento degli impianti, sarà eventualmente necessario rendere comune tutte le rampe di scala, da livello terra a livello secondo (mansarda).

L'unità è dotata anche di un ampio terrazzo ed un balcone. La copertura originariamente a terrazzo, ad oggi si presenta lievemente inclinata per tutta l'unità (a meno del disimpegno di ingresso dove rimane piana). Tale modifica non ha realizzato una modifica di prospetto, poichè abbondantemente nascosta da un parapetto pieno in muratura. Essa dovrà comunque essere oggetto di richiesta di regolarizzazione in sanatoria.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ...

Cod. Fiscale: ... Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,96**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1500. A tale data risale il primo nucleo, ampliato e ricostruito a partire dal 1700.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992-1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 minimo a 2,66 m. di max per gli ambienti sottofalda. Una porzione di ingresso ha altezza 2.80



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno a parte un unico ambiente "cantina", che rappresenta anche il nucleo più antico.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La distribuzione degli ambienti con una zona giorno open-space dotata di angolo cottura e sfalsata di alcuni gradini da una zona all'altra, è senz'altro di gusto attuale. In buone condizioni sono anche le finiture interne, quali pitture, intonaci, pavimenti. Risultano in cattive condizioni gli infissi esterni. Dovrà sicuramente essere oggetto di manutenzione straordinaria, con rifacimento degli strati isolanti ed impermeabilizzanti, tutta la zona destinata a terrazza praticabile. Si ricordano infatti le infiltrazioni evidenziate ai soffitti del piano inferiore. Anche l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta non funzionante.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle 30x30 in monocottura** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stata fornita alcuna certificazione**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non indagabile** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **pellet** rete di distribuzione: **ad aria** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stata fornita alcuna documentazione**
Note: Il piano risulta collegato ad impianto centralizzato ad elementi radianti, ad oggi non funzionante.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata fornita alcuna documentazione. Deve



	prevedersi quantomeno una revisione dell'intero impianto esistente.
--	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata fornita alcuna documentazione. Ad oggi si sopperisce alla mancanza di funzionamento dell'impianto centralizzato, con la messa in opera di una caldaia a pellet ad aria, dunque non collegata ad elementi erogatori. Essa si trova nella zona giorno.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il piano secondo del fabbricato, corrispondente al corpo "piano mansarda", come da tabella di calcolo allegata è composta da: - 108,28 mq di superficie residenziale; - 50,68 mq di superficie non residenziale, quali terrazza e balconi;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna netta	108,28	1,00	108,28
non residenziale	sup reale netta	50,68	0,30	15,20
		158,96		123,48

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Conoscenza diretta del mercato locale degli immobili.
Banche dati vendite immobiliari.
Agenzie immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Giorgio del Sannio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Giorgio del Sannio
Provincia di Benevento
Provincia di Avellino.

8.3 Valutazione corpi:

Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 479.994,92.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	296,98	€ 950,00	€ 282.131,00
non residenziale	39,15	€ 950,00	€ 37.192,50
negozi	143,08	€ 1.150,00	€ 164.542,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 483.865,50
stato d'uso detrazione del 7.00%			€ -33.870,59
Valore corpo			€ 449.994,92
Valore Accessori			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 479.994,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 479.994,92

piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso giardino attrezzato con vialetti ed aiuole

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 581.303,35.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	464,44	€ 1.050,00	€ 487.662,00
sup. di balconi e terrazza	79,33	€ 1.050,00	€ 82.131,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 569.793,00
stato detrazione del 5.00%			€ -28.489,65
Valore corpo			€ 541.303,65
Valore Accessori			€ 40.000,00



Valore complessivo intero	€ 581.303,35
Valore complessivo diritto e quota	€ 581.303,35

piano mansarda: residenziale e terrazzo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.710,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	108,28	€ 850,00	€ 92.038,00
non residenziale	15,20	€ 850,00	€ 12.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.958,00
stato d'uso detrazione del 5.00%			€ -5.247,90
Valore corpo			€ 99.710,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.710,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.710,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Piano terra: Depositi - Negozi - Garage - locali abitativi - zonetta di giardino	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Giardino	479,21	€ 479.994,92	€ 479.994,92
piano primo: residenziale con terrazzo e giardino pensile	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso giardino attrezzato con vialetti ed aiuole	543,77	€ 581.303,35	€ 581.303,35
piano mansarda: residenziale e terrazzo	Magazzini e locali di deposito [C2]	123,48	€ 99.710,10	€ 99.710,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 174.151,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 29.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 7.425,78

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non risulta ad oggi comodamente divisibile per una serie di motivazioni. Il piano terra ad esempio, è fisicamente indipendente dagli altri piani, ma da un punto di vista impiantistico risulta una unità unica con i livelli superiori. Nel suo insieme il piano terra è anche autorizzato urbanisticamente a funzioni diverse rispetto a quelle individuate dalla planimetria castale unica (non aggiornata). Infatti ad oggi alcuni ambienti sono residenziali, altri non residenziali, altri adibiti a negozi. E' evidente che per riuscire a sfruttare appieno le potenzialità dell'immobile, sarà necessario sezionare gli impianti, in base alle funzioni ammesse, sanare anche le irregolarità riscontrate circa l'utilizzo ad oggi di due ambienti destinati a negozio, che vengono invece usati come abitazione. Solo dopo aver effettuato tali operazioni si potranno considerare a piano terra la presenza distinta di



una unità abitativa con pertinenze varie e quattro negozi. Inoltre tutte le precedenti operazioni dovranno tenere conto che trattasi di immobile vincolato e dunque necessitante di autorizzazioni da parte della Soprintendenza. Circa i livelli primo e secondo, oltre il sezionamento degli impianti comuni, dovrà essere previsto di rendere indipendente il collegamento scala da terra fino a mansarda. attualmente, per come fissato dall'elaborato planimetrico, il tratto di collegamento tra primo e secondo livello, è tutto interno al primo piano. Infine anche le regolarizzazioni catastali influiscono nell'impossibilità di divisione in lotti dei piani terra e primo, poichè entrambi sono legati alla regolarizzazione dell'ambiente palestra (di piano terra) e della soprastante terrazza (di piano primo). Tale regolarizzazione deve evidentemente procedere congiuntamente. In definitiva, nonostante le notevoli dimensioni, a causa delle interferenze impiantistiche, di regolarizzazione urbanistica e distributive, nonché catastale, non risulta possibile considerare distinti lotti di vendita. Saranno invece certamente sfruttabili appieno tutte le superfici in esso contenute, se dopo la vendita si realizzasse un'indipendenza tra le varie porzioni omogenee da un punto di vista funzionale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 949.831,33

Data generazione:
22-02-2023

L'Esperto alla stima

Arch Angela Maria Razzano

ELENCO ALLEGATI:

- 1 Verbali i sopralluogo – avvisi – comunicazioni
- 2 Richiesta e risposta esistenza atti registrati Agenzia delle Entrate
- 3 Richiesta n.1 e risposta di estratto di matrimonio comune di S. Giorgio del Sannio (BN)
- 4 Richiesta n.2 e risposta di estratto di matrimonio comune di S. Giorgio del Sannio (BN)
- 5 Richiesta n.3 e risposta di estratto di matrimonio comune di Benevento (Estratto di matrimonio)
- 6 Richiesta e risposta Verifica Vincolo ad Ufficio Soprintendenza Archeologica delle belle arti e paesaggio delle province di Benevento e Caserta
- 7 Richiesta e risposta acquisizione documenti presso Ufficio Tecnico Comunale di San Giorgio del Sannio
- 8 Documentazione Catastale acquisita dalla scrivente: visure storiche, mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali afferenti i vari corpi.
- 9 Documentazione acquisita presso la Conservatoria: visure attuali dei beni in procedura
- 10 Rilievo – Calcolo superfici di piano terra
- 11 Rilievo – Calcolo superfici di piano primo
- 12 Rilievo – Calcolo superfici di piano mansarda
- 13 Rilievo pianta piano terra
- 14 Rilievo pianta piano primo
- 15 Rilievo pianta piano mansarda



- 16 Rilievo fotografico con planimetria dei punti di scatto del piano terra
- 17 Rilievo fotografico con planimetria dei punti di scatto del piano primo
- 18 Rilievo fotografico con planimetria dei punti di scatto del piano mansarda

