

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Belvedere SPV S.R.L.**
C.F. 10522330967

contro: ,

C

.. 000

N° Gen. **Rep. 18/2022**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

15/02/2024

Giudice delle
esecuzioni:

Dott.ssa ANDRICCIOLA VINCENZINA

LOTTO UNICO

**Piena Proprietà della porzione immobiliare con destinazione residenziale
posta al piano quarto (sottotetto); il tutto ubicato nel comune di San
Giorgio del Sannio (BN) alla via Ettore Riola, civico 8 - interno 16, in catasto
al foglio 24 mappale 290 sub. 33**

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 San Giorgio del Sannio (Benevento)
via Ettore Riola, civico 8 - interno 16

LOTTO 1: Il perimetro oggetto della presente stima è identificato in una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano quarto (sottotetto); il tutto ubicato nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla via Ettore Riola, civico 8 - interno 16, in catasto al foglio 24 mappale 290 sub. 33

Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA :

C.F.

A) Comune censuario di San Giorgio del Sannio (BN)

Foglio 24

Mappale 290

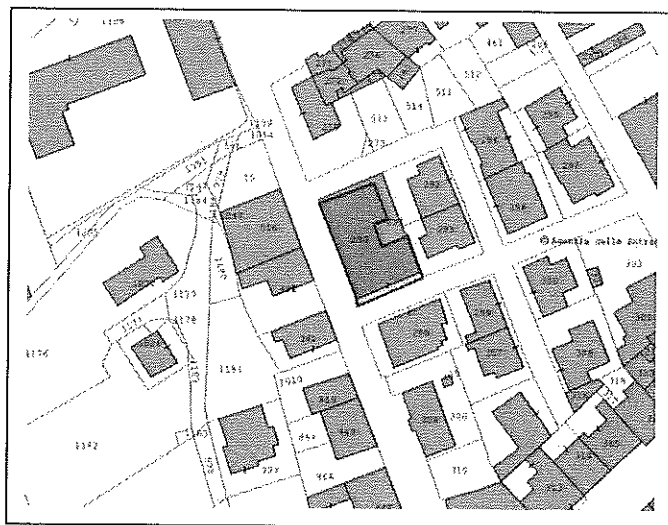
Subalterno 33

cat. A/2

Classe 1

Consistenza 6,0 Vani

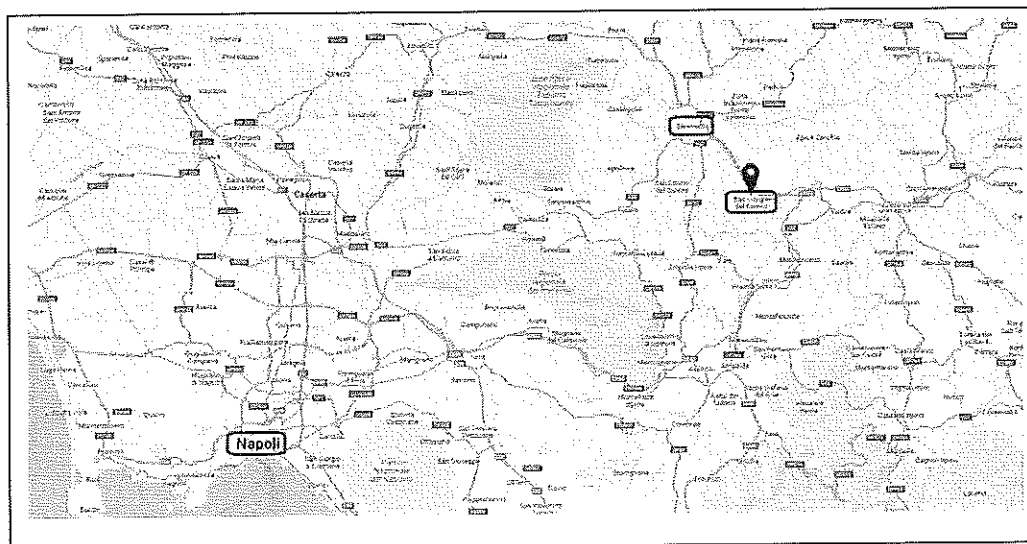
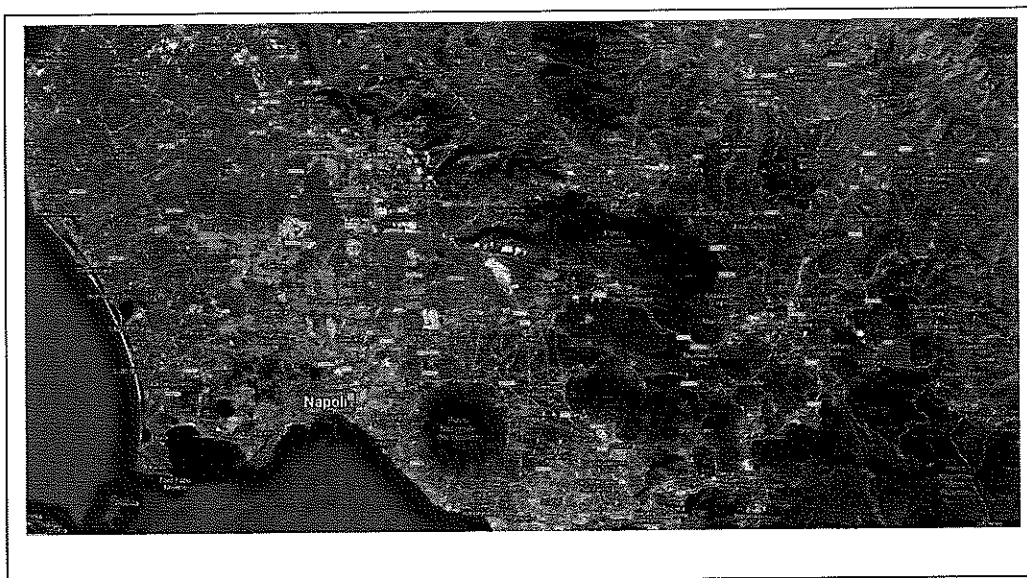
Rendita € 253,17

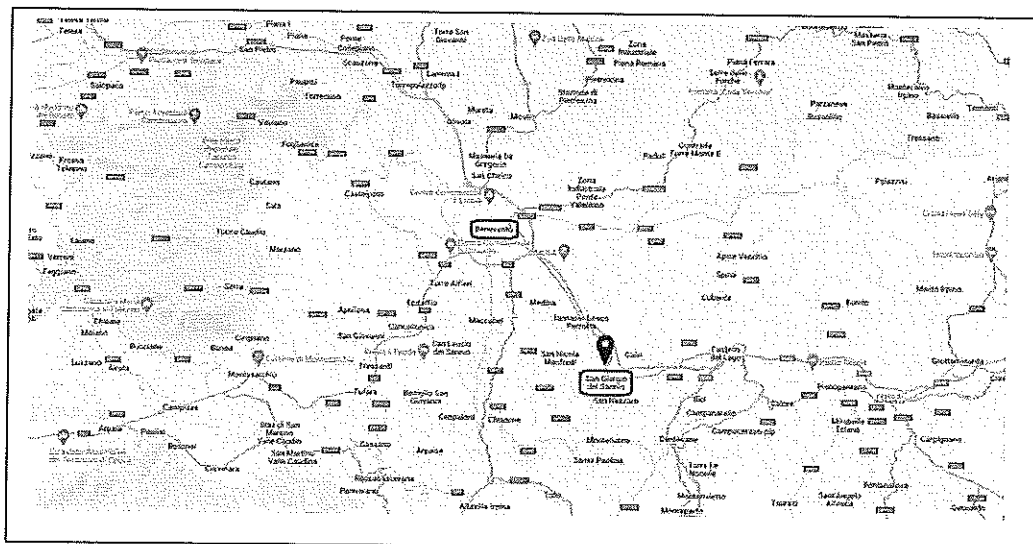
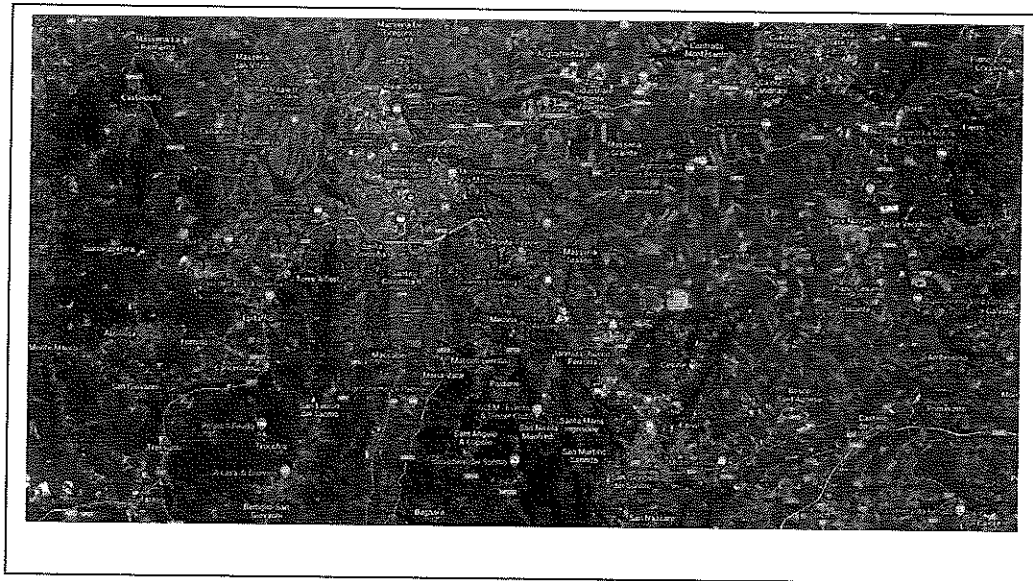


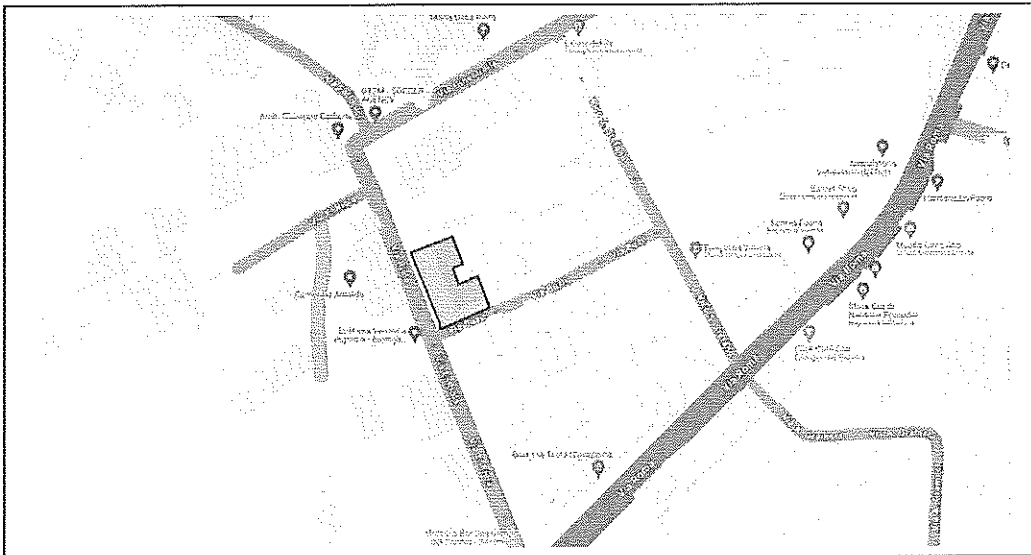
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41.06 90 166 14.85 02 326 EST

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







Lotto: N.1

secondo la seguente descrizione:

Piena Proprietà della porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano quarto (sottotetto); il tutto ubicato nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla via Ettore Riola, civico 8 - interno 16, in catasto al foglio 24 mappale 290 sub. 33.

La porzione immobiliare oggetto di indagine, è identificata in una unità abitativa di tipo mansardata posta al piano quarto (sottotetto) interno 16, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale edificato verso la fine degli anni sessanta del secolo scorso.

L'intero edificio che ospita l'unità si eleva su cinque livelli fuori terra oltre un piano interrato.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate, con sovrastante manto di tegole, esternamente rifinito con intonaci tinteggiati, presentandosi in normale stato manutentivo.

I vari livelli (dal piano interrato al piano quinto) sono collegati sia da vano scala che da ascensore.

All'immobile si accede dalla strada pubblica di via Ettore Riola al Civico 8 (ex 14) ed attraverso le parti condominiali (androne e vano scala).

L'appartamento oggetto di indagine è ubicato al piano quarto con ingresso posto sulla destra per chi salendo le scala raggiunge il pianerottolo.



Esterni dell'edificio dalla strada pubblica



Particolare ingresso – civico 8 di via E. Riola



Esterni dell'edificio con indicazione dell'unità



L'unità si compone di: Ingresso-salottino, cucina-pranzo, corridoio-disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi di cui uno verandato ed un ulteriore ambiente verandato ad uso salotto.

All'interno del bagno posto tra la cucina e la camera da letto, si rileva presenza di condensa all'intradosso del solaio. Si valutano i necessari costi per il ripristino dei luoghi in complessivi € 1.500,00.



L'edificio che ospita la porzione immobiliare è stato edificato in virtù dei seguenti titoli, tutti rilasciati dal Comune di San Giorgio del Sannio:

Licenza Edilizia n 335 del 28/08/1968 e 335 bis del 06/10/1969 (voltura della L.E: n. 335/68);

Concessione edilizia n° 91 del 14/09/1979 prot. n. 4961 e n° 120 del 20/12/1979 prot. n. 7165;

Autorizzazione di Abitabilità n. 20 del 26/01/1981.

L'unità di cui al **mappale 290 del foglio 24 sub 33** risulta catastalmente in ditta a:

..... nata a **BENEVENTO** 3- !

Confini:

nord: Proiezione su Via Ettore Riola;

sud: Proiezione su Traversa di via Ettore Riola di distacco con mappale 270;

est: Proiezione su mappale 291;

ovest: Vano scala condominiale ed altra ui;



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :**Corpo A) Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33****2.1 Caratteristiche zona:**

Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

Area urbanistica: Zona centrale, completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificio composto per lo più da edifici in linea, di non oltre cinque livelli fuori terra ed a prevalente destinazione residenziale, spesso con locali commerciali ai piani terra. L'area si presenta completamente urbanizzata con buona dotazione di parcheggi. Il traffico risulta normale.

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 24,00.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Estese aree boschive.

Attrazioni storiche:

Chiesa madre di San Giorgio Martire - Santuario Diocesano San Gerardo Maiella, con annesso il monastero della Visitazione

Chiesa di Sant' Agnese e Santa Margherita, a Sant' Agnese

Chiesa di Santa Maria, a Ginestra

Chiesa di San Francesco

Chiesa di San Rocco, loc. Marzani

Chiesa di San Marco Evangelista, loc. Monterone

Chiesa di San Giovanni Apostolo ed Evangelista, a San Giovanni a Morcopio (La chiesa è l'unica parte restante di un antico monastero risalente al 1130).

Monumento ai caduti, di fronte alla casa comunale

Piazza Risorgimento, con al centro una fontana con 4 delfini, ricostruita nel 2004. Fu restaurata per la prima volta nel 1939, ampliata ed abbellita nel 1953.

Busto marmoreo, su capitello di marmo e lapide, in onore di Carlo III Spinelli, principe del paese, situato in un angolo di piazza Risorgimento, con la seguente dedica:

Palazzo dei principi Spinelli, sito nella centrale piazza Risorgimento

Palazzo Nisco, in piazza Risorgimento

Palazzo del Cav. Enrico Nisco, nei pressi di piazza Risorgimento

Palazzo Bocchini ai Marzani, in piazza C. Bocchini

Palazzo Bocchini, posto sul viale principe Carlo III Spinelli

Palazzo Bocchini di Ginestra, sito in piazza L. Bocchini

Palazzo baronale Dell'Aquila, nel quartiere di Ginestra

Palazzo Baldassarre, posto in piazza Immacolata

Palazzo dei baroni Ventimiglia, nel quartiere di Sant' Agnese

Principali collegamenti pubblici: Autobus - La stazione ferroviaria più vicina è posta nel comune di Benevento a c.ca Km 26,00.

Servizi offerti dalla zona: I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ed ufficio postale, Istituti Bancari e centro commerciale sono disponibili nelle immediate vicinanze.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

Corpo A) Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

STATO DI POSSESSO:

L'immobile di cui al mappale 290 sub. 33 del foglio 24 alla data dell'accesso risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare

Tutti i beni oggetto di esecuzione sono nella disponibilità dell'esecutato.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Corpo A) Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

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 successiva- mente all'aggiudicazione:

1. TRASCRIZIONE del 17/02/2022 - Registro Particolare 1354 Registro Generale 1573
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 235 del
24/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4.3 Altri Vincoli ed oneri giuridici

1. TRASCRIZIONE del 18/09/1998 - Registro Particolare 7684 Registro Generale 9014
Pubblico ufficiale LUIGI MICHELE DELLI VENERI Repertorio 43539 del 10/09/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 02/11/2000 - Registro Particolare 972 Registro Generale 11551
Pubblico ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Repertorio 47237 del 26/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 644 del 26/10/2020

3. ISCRIZIONE del 07/10/2002 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 12173
Pubblico ufficiale SA.RI.SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 2143 del
04/10/2002
IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 14/12/2004 - Registro Particolare 10897 Registro Generale
18058
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 50413/15128 del



02/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 7330 Registro Generale 12431
Pubblico ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Repertorio 56580/18497 del
25/07/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1582 del 06/11/2008 (INEFFICACIA TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 14/12/2005 - Registro Particolare 11718 Registro Generale
19404

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2629/2005 del 13/12/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ATTO DI CITAZIONE IN RIASSUNZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 20/05/2010 - Registro Particolare 896 Registro Generale 6087
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 107292/12 del 29/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modifi-
cato dal d.lgs. 46/99
e dal d.lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 26/10/2020 - Registro Particolare 644 Registro Generale 8766
Pubblico ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Repertorio 47237 del 26/10/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 972 del 2000



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Corpo A), Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

5.1 Spese di gestione: Identificativo

LOTTO 1: Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese medie annue:

- IMU: € 450,85 (aliquota 10,60 Anno 2023 per immobili diversi dall'abitazione principale)
- TARI: € 300,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.2 Attestazione Prestazione Energetica

LOTTO 1: Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

- foglio 24 mappale 290 sub 33 non risultava dotato di attestato energetico.
- Rilevato che gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, visti inoltre gli abusi e le difformità sia catastali che urbanistiche, non è stato possibile redigere l'APE.



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':**Corpo A) Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33****6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA': P.LLA 290 SUB 33 foglio 24****6.1 intestati e relativa provenienza****6.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 10/09/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 500/1000 fino al 10/09/1998
2			(1) Proprietà 500/1000 fino al 10/09/1998
DATI DERIVANTI DA		SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 10/11/1993 in atti dal 24/11/1993 (n. 4691.428/1)	

6.1.2) Situazione degli intestati dal 10/09/1998 al 02/12/2004**Provenienza: Atto di Compravendita del 10/09/1998 Pubblico ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Rep. n. 45539**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENEVENTO (BN) I		(1) Proprietà fino al 02/12/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/09/1998 - Pubblico ufficiale NOT. DELLI VENERI Repertorio n. 45539 - UR Se Militari n. 3996.1/1998 in atti dal 20/10/1998 registrazione n. 3533 registrato in data 16/09/1998 - COMPRAVENDITA	

6.1.3) Situazione degli intestati dal 02/12/2004 al 25/07/2005**Provenienza: Atto di Compravendita del 25/07/2005 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Rep. n. 50413**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NETTO (AV)	24	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 25/07/2005
DATI DERIVANTI DA		Atto del 02/12/2004 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 50413 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10897.1/2004 Reperto PI di BENEVENTO in atti dal 14/12/2004	

6.1.3) Situazione degli intestati dal 25/07/2005**Provenienza: Atto di Compravendita del 25/07/2005 Pubblico ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Rep. n. 56580**

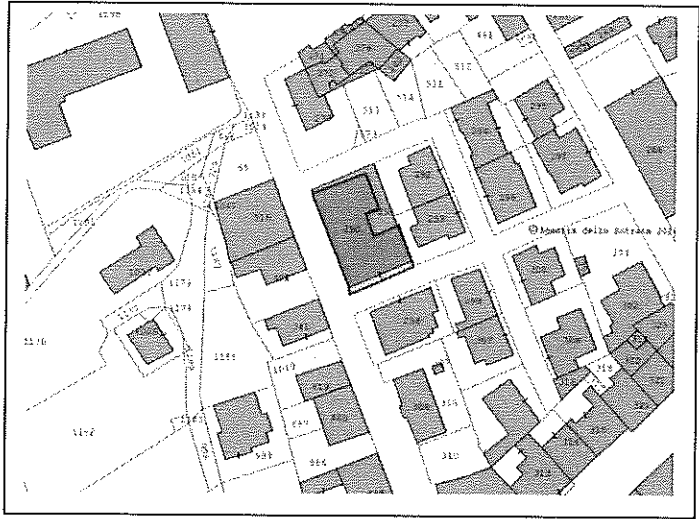
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENEVENTO (BN) II		(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/07/2005 Pubblico ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHELE Sede SAN GIO: n. 7330.1/2005 Reperto PI di BENEVENTO in atti dal 01/08/2005 Atto (BN) Repertorio n. 56580 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico	



6.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI CESPITI

L'immobile risulta nella sua sagoma correttamente inserito in mappa ed identificato al mappale 290 sub. 33 del foglio 24 del Comune di San Giorgio del Sannio.

Risulta inoltre regolarmente acquisita (in data 02/02/1981) e presente in banca dati dell'AE la planimetria catastale; a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata dal sottoscritto CTU in data 18/01/2023 con richiesta N. BN0002537/2023.



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

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di S. GIORGIO DEL S. Via S. NIOLO
Data 18/01/2023
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Territoriale di Benevento

Plano Subalterno int. N. 16

Il numero = n. 29,50

02201766

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:800

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA = 21/01/2023
FOLIO = 20

18/01/2023
R.D. AL 524/33
20.9.01

Completata dal Gen. B. Cante
Data, mese e giorno del lavoro

Incarico all'Atto di Coeservizi
dalla Provvisoria di Benevento
DATA 2/2/81
Firma: [Firma]

Fonte: [Fonte]



Corpo A) Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

L'intero edificio di cui la porzione immobiliare è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, tutti rilasciati dal Comune di San Giorgio del Sannio:

- Licenza Edilizia n° 335 del 28/08/1968
- Licenza Edilizia n° 335 bis del 06/10/1969 (voltura della L.E. : n. 335/68);
- Concessione edilizia n° 91 del 14/09/1979 prot. n. 4961;
- Concessione edilizia n° 120 del 20/12/1979 prot. n. 7165;
- Autorizzazione di Abitabilità n° 20 del 26/01/1981.

COMUNE DI S. GIORGIO DEL SANNIO
PROVINCIA DI BENEVENTO

N. 335 Reg.

LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

del Comune suddetto;

Vista in domanda la data 19.8.1968 presentata dalla Ditta

residente in S. Giorgio del S. ...

ottenga l'autorizzazione a poter costruire un fabbricato per civile abitazione

in via Riserva Nola di questo Comune, secondo il progetto allegato e della

domanda, redatto dall'ing. Sabato Deunhino in data 19.8.1968
contestata che l'area per la costruzione non risulta vincolata con il Piano di
urbanizzazione e l'area della Comunità Comunale di edilizia, essendo in zona edificabile nella zona

edilizia del 25.8.1968.

Visto il vigente Regolamento comunale di edilizia;

Scritto l'Ufficio Sanitario;

Sulgo approvazione da parte

del Sindaco e del Consiglio Comunale di S. Giorgio del S. ...

AUTORIZZA

la Ditta,

residente in ... a costruire un fabbricato

per civile abitazione in via Riserva Nola

di questo Comune in piena conformità del progetto tecnico di cui sopra e della legge 28-1-1967, n. 366.

La costruzione, con tutti gli altri obblighi di cui sopra, dovrà essere completata entro 18
mesi dalla data di rifiuto 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) e dare avviso per iscritto a quest'Ufficio della data di inizio e di ultimazione dei lavori.

COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO
PROVINCIA DI BENEVENTO

N. 335/bis

LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

del Comune suddetto;

Letta l'istanza in data 30 settembre 1969 del sigg. Simons
dr. Porcella e Giuseppe dr. Capozzi intesa ad ottenere il con-
ferimento a loro nome della licenza edilizia intestata alla
ditta Sateriale Stanziale N. 335 del 28.8.1968, a seguito del-
l'acquisto del suolo relativo sito in via X, Nola di questo
Comune, con atto per Notaio dott. Gerardo Lazzardi in data 31
luglio 1969, repertorio n. 14520, registrato a Montefusco il
16 agosto 1969 al n. 332.

Letto il vigente Regolamento Comunale di edilizia;

Letto le norme di legge in vigore;

AUTORIZZA

la vettura della licenza edilizia n. 335 del 28.8.1968, già
rilasciata al dott. Sateriale Stanziale, al nome del sigg.
Porcella dr. Simons e Capozzi dr. Giuseppe per aver acquistato
il suolo in questione e lo stabile in costruzione, con l'osservanza
di tutti gli obblighi contenuti nella licenza vettura della
quale si consegna copia al richiedente,
S. Giorgio del Sannio, il 6 ottobre 1969

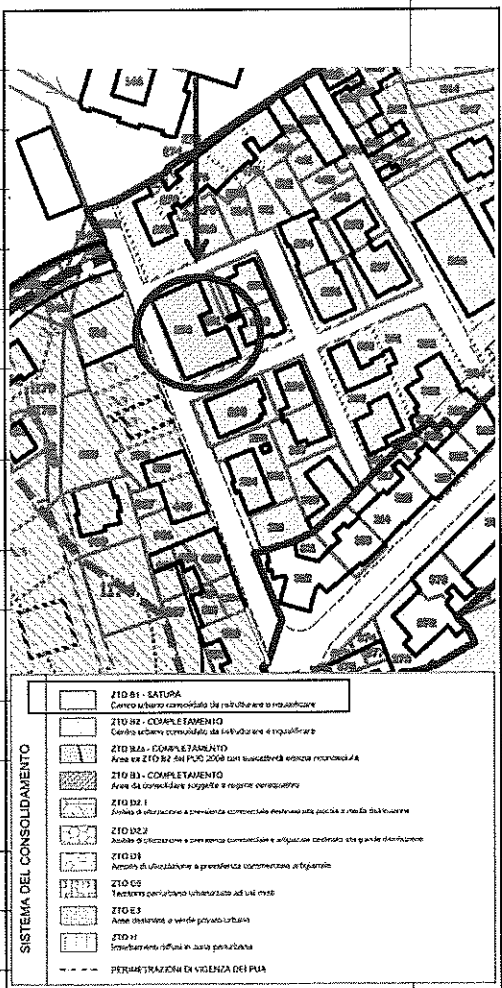
IL SINDACO

per richiesta a tutti
Licenza edilizia
Giuseppe Capozzi
Porcella dr. Simons



Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di SAN GIORGIO DEL SANNIO "B1" – "Centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare";

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA Art. 54 - pagg. 91-92 (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PUC	
Piano Regolatore Generale:	B1	
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:	/	



7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta NON CONFORME.

Si rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

le difformità consistono in:

- diversa distribuzione interna;
- Ampliamento con:
 - recupero di due locali sottotetto sia sul versante nord che sud, entrambi di altezza inferiore a cm 150;
 - realizzazione di una struttura in metallo verandata ad uso salottino sul versante sud;
 - realizzazione di Veranda con elementi in alluminio sul balcone lato Est;
 - realizzazione di ulteriore balcone lato Sud in adiacenza al vano scala condominiale;

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3", si valutano i costi per l'aggiornamento della Scheda catastale con pratica DOCFA.

I costi per le attività di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 1.500,00,

Detti costi sono decurtati dalla stima finale.



7.3 Conformità Urbanistica:

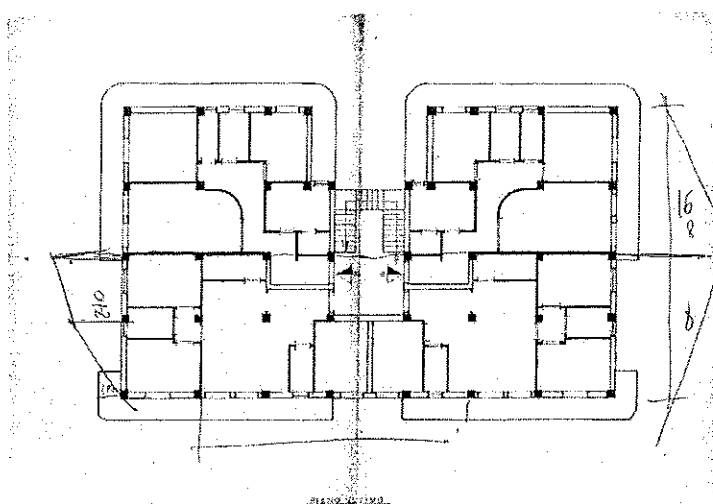
Dal punto di vista urbanistico Rispetto ai titoli edilizi acquisiti **si dichiara la NON CONFORMITA'** dello stato dei luoghi;

Dall'analisi dei titoli rilasciati, si rileva che nella C.E. n. 91/1979 viene Esplicitamente riportato che : *"La presente Concessione viene rilasciata a condizioni che l'attico venga adibito a stenditoio"* ;

Sul certificato di abitabilità l'attestazione è rilasciata facendo esplicito riferimento ai "... 2 sottotetti.." .

Le tavole grafiche reperite agli atti dell'UTC, riportano quale grafico dell'Ultimo piano la semplice riproposizione dei livelli sottostanti con schizzato ai lati il profilo del tetto e le altezze.

Lo stato dei luoghi risulta difforme da tale grafico, rilevando le seguenti anomalie:



- Cambio della destinazione uso da Stenditoio ad abitazione;
- Ampliamento con:
 - realizzazione di una struttura in metallo verandata ad uso salottino sul versante sud;
 - realizzazione di Veranda sul balcone lato Est;

Inoltre trattandosi di sottotetto, il balcone e parte dei vani nelle parti a nord ed a sud non sono ne accessibili e ne fruibili.

A seguito di confronto con i competenti uffici, rilevato che le variazioni presenti non sono sanabili, si valutano per le stesse i necessari costi di ripristino dello stato dei luoghi. I costi di ripristino dello stato dei luoghi sono stimati in € 28.950,00, così' determinato:

- Rimozione veranda balcone lato Est.....€ 500,00
- Rimozione arredi smontaggio bagni etc. - interni unità immobiliare.....€6.000,00
- Rimozione struttura relativa al salottino verandato (mq. 20,00 c.ca di solaio calpestio, mq. 25,0 c.ca di solaio di copertura e mq. 22,00 c.ca di pareti verticali), compresa la rimozione dei canali di gronda ed il ripristino della falda



- originariamente presente (mq 25 c.ca) e rimozione delle scala di accesso a detta struttura€10.450,00
- Trasporto a discarica materiali di risulta etc.....€ 5.000,00
- Autorizzazioni comunali – diritti – oblazioni – oneri sicurezza ed ogni altro onere necessario per l'attuazione dei lavori.....€ 7.000,00

1. La concessione, salvo approvazione dell'Ente, è data in piena libertà di scelta del candidato, alle seguenti condizioni:

a) inizio lavori entro il 30-9-1980

b) ultimazione lavori entro il 30-9-1985

c) Versamento al Comune del contributo di L. 3.335.700 nel seguente modo:

— L. 1.111.900 all'atto dell'approvazione della concessione

— L. 1.111.900 entro il 30-9-1980

— L. 1.111.900 entro il 30-9-1985

— L. 1.111.900 entro il 30-9-1985

e) versamento entro 60 giorni dall'approvazione della concessione.

f) Gli oneri regolati dalla L. 1677/1977 saranno applicati con equità senza appoggiarsi ai parametri regionali.

g) La presente concessione, inoltre, è subordinata all'assunzione della seguente prestazione da parte della ditta concessionaria:

a) che rispetti tutte le vigenti disposizioni in materia edilizia e di igiene in materia ambientale

b) che vengano rispettate tutte le norme del vigente Regolamento comunale di edilizia

c) a dare avviso per iscritto a questo Ufficio della data di inizio e di ultimazione dei lavori

d) ad eseguire la facciata su prospetti a richiesta la stessa conforme all'abitante

e) a controllare il manufatto adottando il tipo di costruzione già in uso nella città e le norme vigenti già adottate nella stessa

f) ad installare le acque di piovra, con canale non visibile dall'esterno, nella pubblica fogna

g) le acque luride o torbide, prima di essere immesse nella pubblica fogna, devono passare per la fossa settica, che deve avere una capacità non inferiore a tre.

h) a pagare i diritti comunali di estero alla foggiatura

i) a versare il contributo dovuto alla Cassa di Previdenza ed Assistenza Geometri.

R.D. LA PRESENTE CONCESSIONE NON HA EFFETTI A CARATTERE PROVVISORIO.

IN FIDUCIA, IL COMITATO IL PARANALISI E CANTIERI
ALLE SUE STATUTARIE SEDUTE DEL 1980 E' QUINDI NON
ERA SOGGETTO NEI CASI DI CONCESSIONE
PERMANENTE E INDISTINGUIBILE DI CARATTERE PROVVISORIO
PERMANENTE E INDISTINGUIBILE DI CARATTERE PROVVISORIO

2. L'Ente, in esecuzione dell'art. 10 della Legge 1089 del 5 novembre 1971, relativa alla norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è tenuto a:

a) il costruttore, di presentare domanda al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.

b) al costruttore di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere visitato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

3. La Ditta incaricata della presente Concessione, e progettazione avvenuta, e prima di dare inizio alle opere, deve dare comunicazione per iscritto, ed ottenere il permesso dalla città, sull'apposito modulo, del sindaco di zona.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa incaricata e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta a presentare per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dovrà dare immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesta una licenza progettuale, la licenza deve essere presentata, nel termine della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nel limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia della opera in C.A., conformemente alla domanda 3. della presente Concessione.

4. Nel cantiere dove si eseguono le opere deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'incaricazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta dal personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la Concessione edilizia.

5. La domanda di abitabilità o agibilità di questo edificio, deve essere proposta alla Divisione Servizi Urbanistici del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

6. Il titolare della Concessione, il direttore dei lavori e l'assistente dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza con le norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come della modalità esecutiva fissate nella presente Concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia Urbanistica.

7. Si è visto che, per tutti gli effetti della presente Concessione, il titolo ha effetto documentale in S. GIORGIO DEL SANNIO presso GEN. MATTEO CONTE

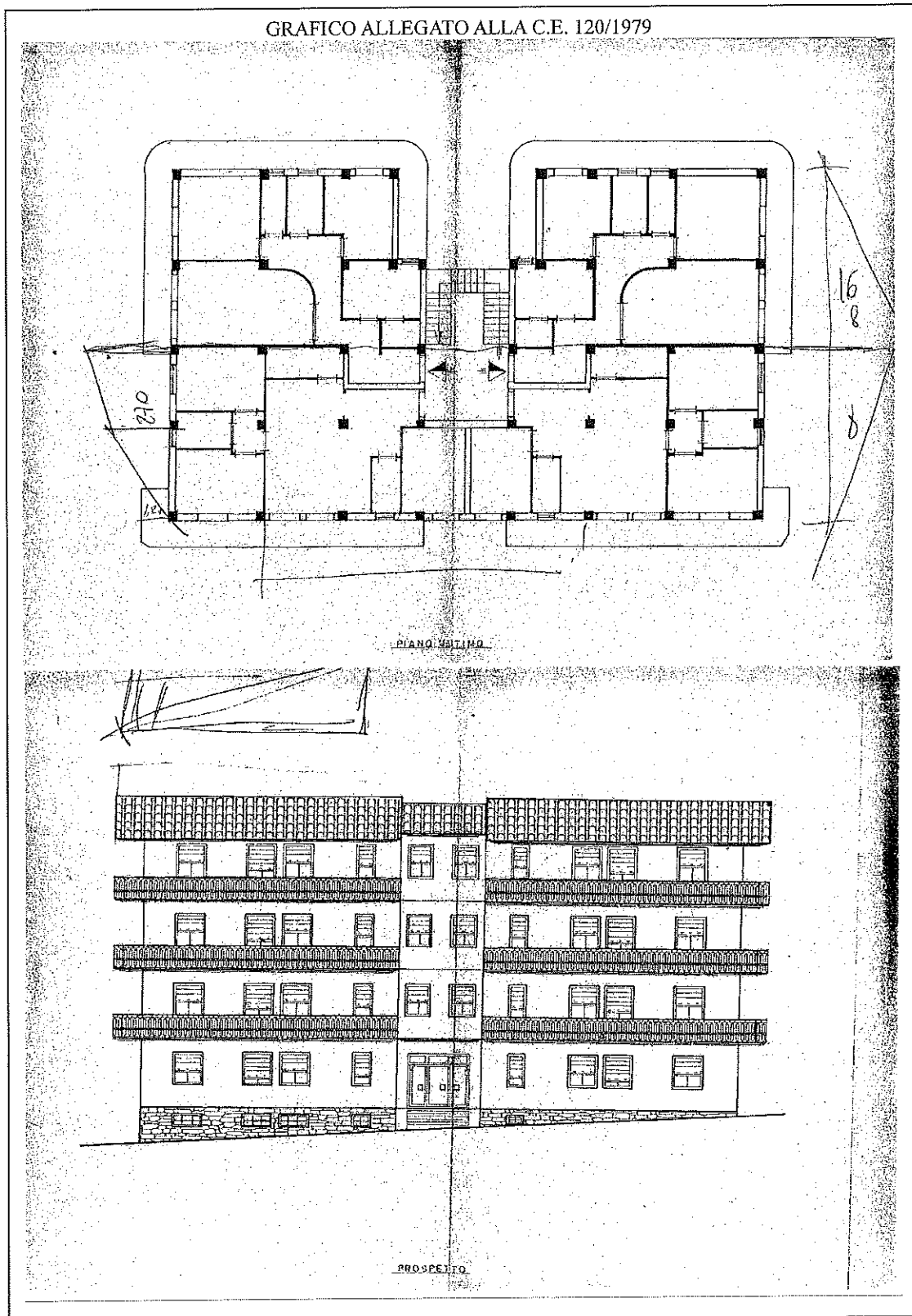
*Per tutti atti simili e
 ammissioni
 in data 19/8/80*



ono
 osti
 ed



GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. 120/1979



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



PIANTA PIANO QUARTO



8.0 Descrizione :**Corpo A)** Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

La porzione immobiliare oggetto di indagine, è identificata in una unità abitativa di tipo mansardata posta al piano quarto (sottotetto) interno 16, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale edificato verso la fine degli anni sessanta del secolo scorso.

L'intero edificio che ospita l'unità si eleva su cinque livelli fuori terra oltre un piano interrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate, con sovrastante manto di tegole, esternamente rifinito con intonaco tinteggiato, presentandosi in normale stato manutentivo.

I vari livelli (dal piano interrato al piano quinto) sono collegati sia da vano scala che da ascensore.

All'immobile si accede dalla strada pubblica di via Ettore Riola al Civico 8 (ex 14) ed attraverso le parti condominiali (androne e vano scala).

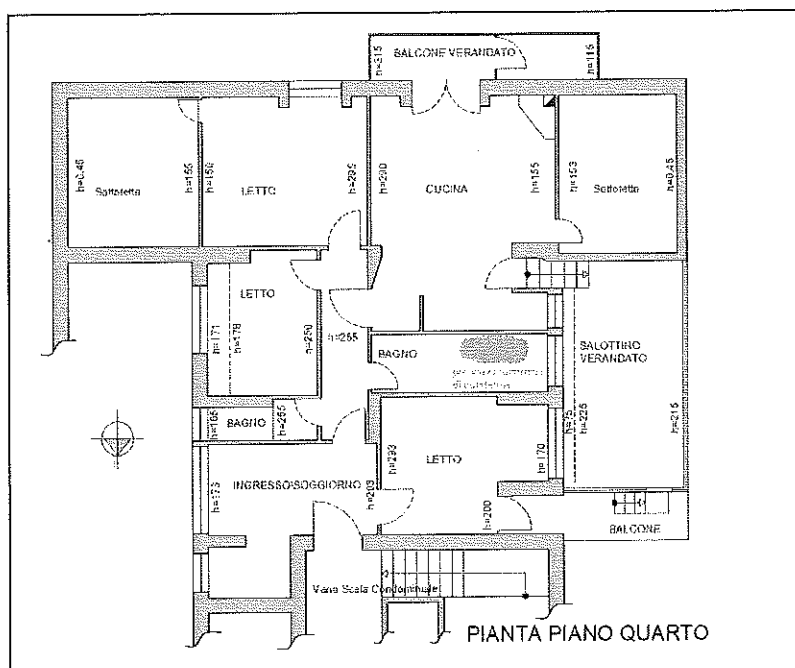
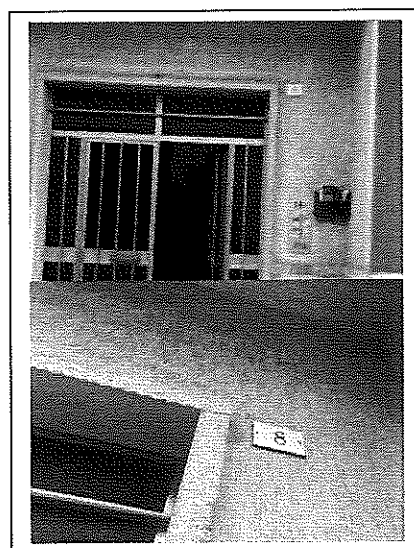
L'appartamento oggetto di indagine è ubicato al piano quarto con ingresso posto sulla destra per chi salendo le scala raggiunge il pianerottolo.

L'unità si compone di: Ingresso-salottino, cucina-pranzo, corridoio-disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi di cui uno verandato ed un ulteriore ambiente verandato ad uso salotto.

Le altezze interne sono pari a cm 295 la massima e cm. 150 la minima per quanto alla parte abitativa.

La veranda realizzata sul balcone ha altezza massima di cm 315 e 115 la minima.

Il salottino verandato, ha altezza massima di cm 225 e 215 la minima.



L'intera unità è rifinita con:

- pavimentazione interna in gres porcellanato esterna in clinker;
- rivestimenti in ceramica;
- infissi interni in legno tamburato e vetro;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- Sono presenti gli impianti : idrico, elettrico e di riscaldamento; l'unità è inoltre dotata di impianto aria condizionata con elementi a Split ed all'interno della cucina è presente il camino.
- Le partizioni interne sono in laterizio forato;
- Intonaci, sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura lavabile;

All'interno del bagno(quello posto tra la cucina e la camera da letto, si rileva presenza di condensa all'intradosso del solaio. Si valutano i necessari costi per il ripristino dei luoghi in complessivi € 1.500,00.

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



8.1.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura in Elevazione: C.A. in opera

Solai: Latero cemento

Chiusure in mattoni in laterizi - rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni.

Condizioni: sufficienti

Porta di ingresso



Ingresso Condominio: In Alluminio a doppia Anta

Ingresso unità Immobiliare: Portoncino in legno /tipo blindato

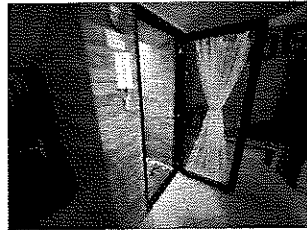


Condizioni: sufficienti

Infissi esterni:

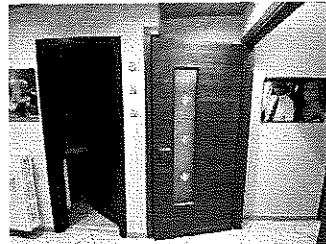


Infissi in vetro - struttura in alluminio con Avvolgibili in pvc;



condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



tipologia: Tipo Infissi ad anta unica in legno tamburato e vetro;

Condizioni: in Normali condizioni.



Rivestimento zona cottura



mattonelle in ceramica, posate a colla



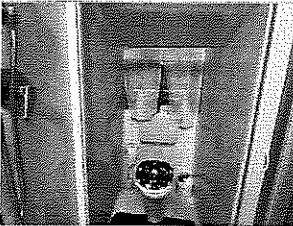
condizioni: buone

**Pavimento e rivestimento
bagni:**



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posate 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



pavimento in Gres Porcellanato formato cm. 33 x 33, posato su massetto di sabbia e
cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;



condizioni: Normali



Divisori non portanti:



Partizioni realizzate in parte con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

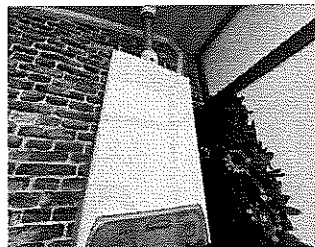
Citofonico:



Impianto citofonico: realizzato sottotraccia

condizioni: normali

Gas:



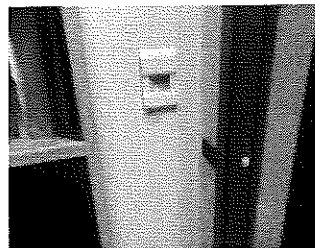
Impianto di adduzione gas metano per uso domestico – Riscaldamento (Caldaia e cucina)

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

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: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente



Idrico:



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

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

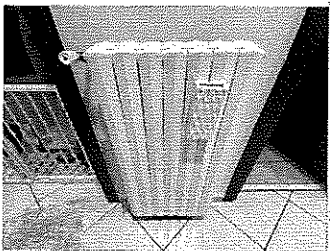
Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alimentato da Caldaia del quale non risulta fornita alcuna certificazione relativa a libretto di installazione e prova fumi

Conformità e condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.

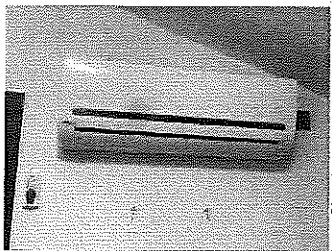
L'impianto si presenta in mediocri condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.



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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Climatizzazione:



Impianto di climatizzazione realizzato con elementi a split

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Impianto Fotovoltaico:

Assente

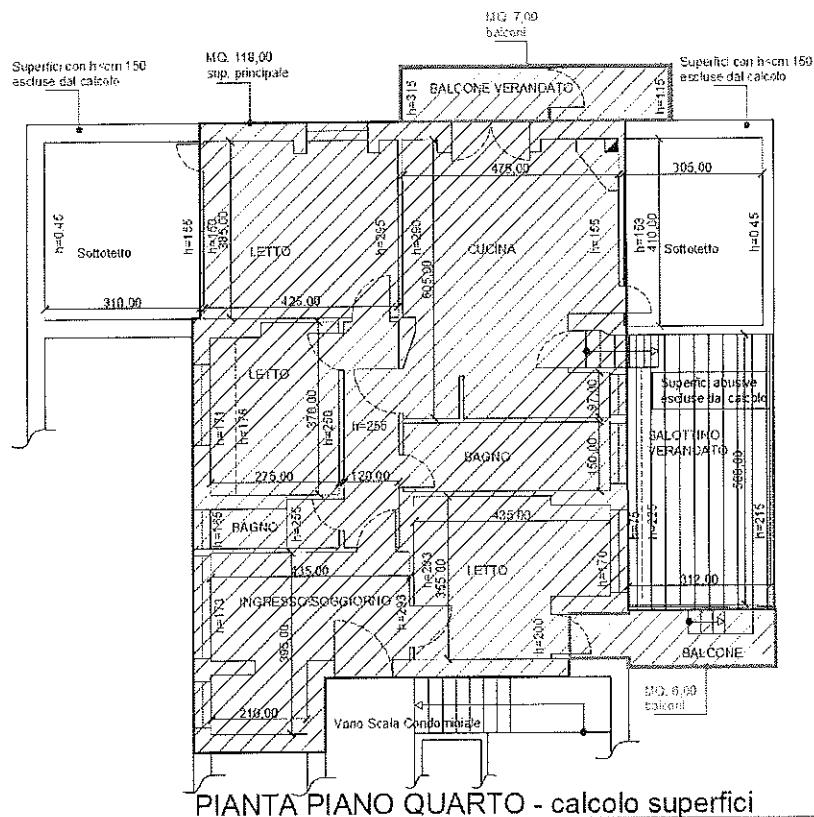
Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in Normale stato manutentivo.



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :**Corpo A)** Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - Porzione Abitativa fg 24 mappale 290 sub 33****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO****LOTTO N. 1****CORPO "A"-** Porzione abitativa in San Giorgio del Sannio Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33

Porzione San Giorgio del Sannio Fabbricato 17 part.lla 750 sub 18					
N. ordine	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Stenditoio - P5	Sup. Lorda Pavimento	118,00	0,70	82,60
2	Balconi - P5	Sup. Lorda Pavimento	13,00	0,30	3,90
superficie Rilevata			131,00		
Totale superficie commerciale mq					86,50

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138
 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo e nel rispetto della originaria destinazione e sagoma assentita (escludendo quindi gli ampliamenti). Date le altezze e lo stato di finitura si ritiene congruo attribuire alla consistenza principale un coefficiente di ragguaglio pari a 0,70



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima e analisi del mercato relativi al : LOTTO N.1

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

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nel centro abitato di San Giorgio del Sannio medio 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, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 26,0 Km.

L'immobile da stimare è ubicato in zona centrale.

Esso è facilmente accessibile ed ha una buona ubicazione. Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobile, per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trova continua a mantenere quotazioni ancora apprezzabili.

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

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

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

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

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

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

Le indagini condotte, relative prima ad immobili del tipo appartamento con destinazione abitativa, in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili fra un minimo di 455,00 €/mq (richiesta € 50.000 - immobile di mq 110,0_ link annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/91316102/?entryPoint=map>) fino ad un massimo di 1.131,00 €/mq (richiesta € 138.000 - immobile di mq 122,00 - link annuncio : <https://www.immobiliare.it/annunci/106193453/?entryPoint=map>), con

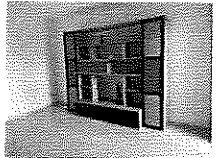


AGENZIA IMMOBILIARE CENTRO
Via Roma 60
San Giorgio del Sannio (BN)

Se ne ricerca
Per info: 0848 910100

Appartamento in Vendita
Via Roma 60/19, San Giorgio del Sannio (BN)
Zona: Centro

€ 50.000
Riferimento: Via Roma 60

Livello 3
Ristrutturato, Capotetto
Piano Piano, Cucina
Cucina, Bagno, WC
Cucina, Bagno, WC

Livello 4
Cucina, Bagno
Cucina, Bagno
Cucina, Bagno, WC
Cucina, Bagno, WC

Superficie: 110 mq
Balcone: 10
Patio: 10
Ristrutturato, Non Arredato

Classificazione: Classe energetica A (Emissioni CO2 max 10 kg CO2/mq/anno) - Classe energetica A (Emissioni CO2 max 10 kg CO2/mq/anno)

Caratteristiche: Classe energetica A (Emissioni CO2 max 10 kg CO2/mq/anno) - Classe energetica A (Emissioni CO2 max 10 kg CO2/mq/anno)



Grimaldi
Via Roma 60
San Giorgio del Sannio (BN)

Se ne ricerca
Per info: 0848 910100

Appartamento in Vendita
Via Roma 60/19, San Giorgio del Sannio (BN)
Zona: Centro

€ 138.000
Riferimento: Immobiliare 2 B 515




Livello 4
Ristrutturato, Capotetto
Piano Piano, Cucina
Cucina, Bagno, WC
Cucina, Bagno, WC

Livello 5
Cucina, Bagno
Cucina, Bagno
Cucina, Bagno, WC
Cucina, Bagno, WC

Superficie: 112 mq
Balcone: 10
Patio: 10
Ristrutturato, Non Arredato

Classificazione: Classe energetica A (Emissioni CO2 max 10 kg CO2/mq/anno) - Classe energetica A (Emissioni CO2 max 10 kg CO2/mq/anno)

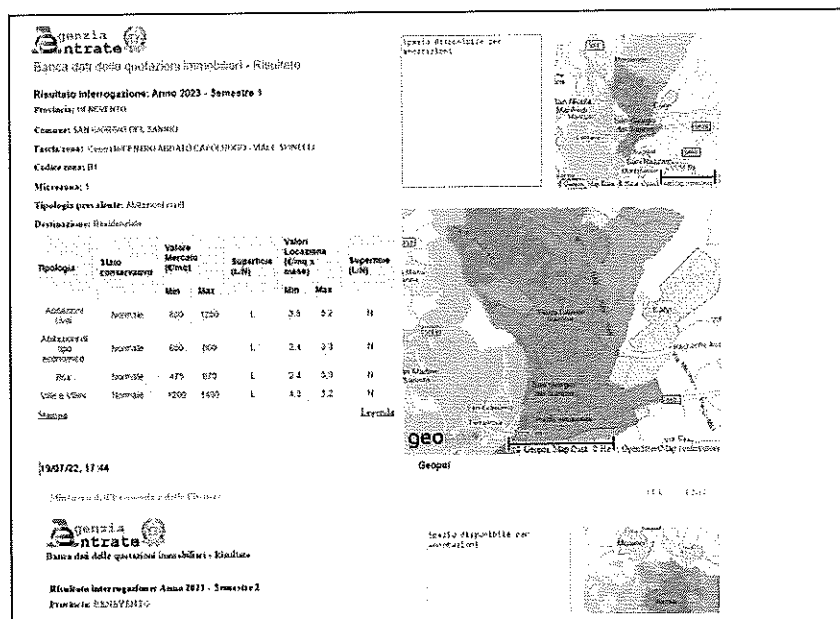
Caratteristiche: Classe energetica A (Emissioni CO2 max 10 kg CO2/mq/anno) - Classe energetica A (Emissioni CO2 max 10 kg CO2/mq/anno)

Indagini di mercato

una richiesta media pari ad €/mq 792.50.

Nello stesso stabile risulta in offerta appartamento al piano secondo di mq 110 per € 85.000 (€/mq 772,00
link annuncio : <https://www.immobiliare.it/annunci/92148174/>)

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2023, relative alla zona B1/ Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE SPINELLI restituiscono per abitazioni civili in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 850.00 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1250,0 €/mq (media €/mq 1.050,0) ;



9.2. 3 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di San Giorgio del Sannio (Bn), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Giorgio del Sannio (Bn). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per immobili del tipo appartamento con destinazione abitativa ubicati nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 455.00 €/mq (richiesta € 50.000 – immobile di mq 110,0_ link annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/91316102/?entryPoint=map>) fino ad un massimo di 1.131,00 €/mq (richiesta € 138.000 – immobile di mq 122,00 – link annuncio : <https://www.immobiliare.it/annunci/106193453/?entryPoint=map>), con una richiesta media pari ad €/mq 792.50.

Nello stesso stabile risulta in offerta appartamento al piano secondo di mq 110 per € 85.000 (€/mq 772,00 link annuncio : <https://www.immobiliare.it/annunci/92148174/>)

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 comprensivo 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 800.00 per un ipotetico appartamento con destinazione abitativa.



9.3 Valutazione corpi: PRIMO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Piena Proprietà della porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano quarto (sottotetto); il tutto ubicato nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla via Ettore Riola, civico 8 - interno 16, in catasto al foglio 24 mappale 290 sub. 33	86,50	131,00	€ 69.200,00	€ 69.200,00

€ 69.200,00

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	86,50	800,00	69200,00
2					0,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				69200,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

CORPO "A" - comune di San Giorgio del Sannio Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33;

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Differenza catastali €	Differenza urbanistiche € 28950 e infiltrazioni € 1500 €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	69200	1500,00	30450,00	37250,00
2					
	TOTALE DECURTAZIONI		1500,00	30450,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				37250,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

.....RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE € 30.450,00

.....RIDUZIONE PREZZO PER PRESENZA DI PUNTI DI INFILTRAZIONE\ CONDENZA ETC. € 1.500,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 37.250,00



VALORE DEL LOTTO DI VENDITA**LOTTO DI VENDITA = € 37.250,00****CORPO "A" - comune di San Giorgio del Sannio Fabbricato fg 24 mappale 290 sub 33;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	38700	nata a BENEVENIO (BN) if	Proprietà	1,00	37250,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						37250,00

9.5. 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 € 37.250,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato: € 27.250,00

Nello specifico si chiarisce che :

il bene oggetto di esecuzione è occupato dal nucleo familiare Dell'esecutato
e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.



9.2.6 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

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

C.F.

**1) Comune censuario di San Giorgio del Sannio (BN) fg 24 mappale 290 sub 33
cat. A/2, classe 1, Consistenza 6,0 Vani-, rendita € 253,17;**

La p.lla sopra elencata risulta catastalmente in ditta a :

1) [redacted] nata a BENEVENTO (BN) [redacted] proprietà 1/1;

- **Conformità catastale:**

Per il fabbricato di cui alla p.lla 290 sub 33 Non si dichiara la conformità Catastale:

SI rilevano variazioni che incidono sia sulla rendita che sulla consistenza catastale;

Conformità catastale:

Rispetto al "**Corpo A**" (mappale 290 sub.33), si dichiara la **NON CONFORMITA' CATASTALE:**

le difformità consistono in:

- diversa distribuzione interna;
- Ampliamento con:
 - recupero di due locali sottotetto sia sul versante nord che sud, entrambi di altezza inferiore a cm 150;
 - realizzazione di una struttura in metallo verandata ad uso salottino sul versante sud;
 - realizzazione di Veranda con struttura in alluminio sul balcone lato Est;
 - realizzazione di ulteriore balcone lato Sud in adiacenza al vano scala condominiale;

Conformità Urbanistica:

L'intero edificio che compone il "Lotto 1" è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967;
L'intero edificio di cui la porzione immobiliare è parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, tutti rilasciati dal Comune di San Giorgio del Sannio:

- Licenza Edilizia n° 335 del 28/08/1968
- Licenza Edilizia n° 335 bis del 06/10/1969 (voltura della L.E. n. 335/68);
- Concessione edilizia n° 91 del 14/09/1979 prot. n. 4961;



- Concessione edilizia n° 120 del 20/12/1979 prot. n. 7165;
- Autorizzazione di Abitabilità n° 20 del 26/01/1981;

Sul certificato di abitabilità l'attestazione è rilasciata facendo esplicito riferimento ai "... 2 sottotetti..".

Le tavole grafiche reperite agli atti dell'UTC, riportano quale grafico dell'Ultimo piano la semplice riproposizione dei livelli sottostanti con schizzato ai lati il profilo del tetto e le altezze.

Lo stato dei luoghi risulta difforme da tale grafico, rilevando le seguenti anomalie:

- Cambio della destinazione uso da Stenditoio ad abitazione;
- Ampliamento con:
 - realizzazione di una struttura in metallo verandata ad uso salottino sul versante sud;
 - realizzazione di Veranda sul balcone lato Est;

Inoltre trattandosi di sottotetto, il balcone e parte dei vani nelle parti a nord ed a sud non sono ne accessibili e ne fruibili.

A seguito di confronto con i competenti uffici, rilevato che le variazioni presenti non sono sanabili, si valutano per le stesse i necessari costi di ripristino dello stato dei luoghi. I costi di ripristino dello stato dei luoghi sono stimati in € 28.950,00.

- **IMPIANTI:** l'immobile risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia - apparentemente in sufficiente stato manutentivo; risulta presente impianto di Aria condizionata con elementi del tipo a split e camino. Gli impianti risultano funzionanti ma per gli stessi non sono stati prodotti i certificati di conformità

- **APE:** L'immobile è dotato di Impianto di riscaldamento regolarmente funzionante ma, non risultava dotato di attestato energetico. Rilevato che gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, visti inoltre gli abusi e le difformità sia catastali che urbanistiche, non è stato possibile redigere l'APE.

- **POSSESSO:** Gli immobili oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità dell'esecuta

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



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1 PREZZO BASE D'ASTA € 37.250,00 Piena Proprietà della porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano quarto (sottotetto); il tutto ubicato nel comune di San Giorgio del Sannio (BN) alla via Ettore Riola, civico 8 - interno 16, in catasto al foglio 24 mappale 290 sub. 33			
UBICAZIONE:	Comune di San Giorgio del Sannio (BN) via Ettore Riola, Civico 8 interno 16 – Piano IV.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - foglio 24 p.lla 290 sub 33;		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione è nata a BENEVENTO (BN) il	Quota di possesso proprietà 1/1	Valore quota € € 37.250,00
TIPOLOGIA BENI:	Piena Proprietà della porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano quarto (sottotetto)	SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq 86,50
DESCRIZIONE:	La porzione immobiliare oggetto di indagine, è identificata in una unità abitativa di tipo mansardata posta al piano quarto (sottotetto) interno 16, parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale edificato verso la fine degli anni sessanta del secolo scorso. L'intero edificio che ospita l'unità si eleva su cinque livelli fuori terra oltre un piano interrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, con solai in laterocemento e copertura a falde inclinate, con sovrastante manto di tegole, esternamente rifinito con intonaci tinteggiati, presentandosi in normale stato manutentivo. I vari livelli (dal piano interrato al piano quinto) sono collegati sia da vano scala che da ascensore. All'immobile si accede dalla strada pubblica di via Ettore Riola al Civico 8 (ex 14) ed attraverso le parti condominiali (androne e vano scala). L'appartamento oggetto di indagine è ubicato al piano quarto con ingresso posto sulla destra per chi salendo le scaie raggiunge il pianerottolo. L'unità si compone di: Ingresso-salottino, cucina-pranzo, corridoio-disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi di cui uno verandato ed un ulteriore ambiente verandato ad uso salotto. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato manutentivo.		
Conformità Catastale:	<u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u> Si rilevano lievi variazioni che non incidono né sulla rendita che sulla consistenza catastale; le difformità consistono in: - diversa distribuzione interna; - Ampliamento con: recupero di due locali sottotetto sia sul versante nord che sud, entrambi di altezza inferiore a cm 150;		



	realizzazione di una struttura in metallo verandata ad uso salottino sul versante sud; realizzazione di Veranda sul balcone lato Est; realizzazione di ulteriore balcone lato Sud in adiacenza al vano scala condominiale;
Conformità urbanistica:	<u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> Dalle indagini condotte si rileva che l'intero edificio di cui l'unità è parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi, tutti rilasciati dal Comune di San Giorgio del Sannio: - Licenza Edilizia n° 335 del 28/08/1968 - Licenza Edilizia n° 335 bis del 06/10/1969 (voltura della L.E. n. 335/68); - Concessione edilizia n° 91 del 14/09/1979 prot. n. 4961; - Concessione edilizia n° 120 del 20/12/1979 prot. n. 7165; - Autorizzazione di Abitabilità n° 20 del 26/01/1981; Dal punto di vista urbanistico, premettendo che nella C.E. n. 91/1979 viene Esplicitamente riportato che : "La presente Concessione viene rilasciata a condizioni che l'attico venga adibito a stendiloio" (tale vincolo è richiamato anche nella certificazione di abitabilità); si rilevano le seguenti difformità:: - Cambio della destinazione uso da Stendiloio ad abitazione; - Ampliamento con: realizzazione di una struttura in metallo verandata ad uso salottino sul versante sud; realizzazione di Veranda sul balcone lato Est; Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica", si valutano i costi di RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI non essendo possibile regolarizzare gli abusi riscontrati .
Confini del lotto:	nord: Proiezione su Via Ettore Riola; sud: Proiezione su Traversa di via Ettore Riola di distacco con mappale 270; est: Proiezione su mappale 291; ovest: Vano scala condominiale ed altra ui;
APE:	L'immobile di cui al foglio 24 mappale 290 sub 33 non risultava dotato di attestato energetico. Rilevato che gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, visti inoltre gli abusi e le difformità sia catastali che urbanistiche, non è stato possibile redigere l'APE
Possesso:	La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare
Accesso alla proprietà :	All'immobile, si accede direttamente dalla strada pubblica di via Ettore Riola al Civico 8 (ex 14) ed attraverso le parti condominiali (androne e vano scala).
Divisibilità :	Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile.
Note :	All'interno del bagno(quello posto tra la cucina e la camera da letto, si rileva presenza di condensa all'intradosso del solaio. Si valutano i necessari costi per il ripristino dei luoghi in complessivi € 1.500,00



11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 12/06/2023 e 30/11/2023

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 30/12/2023

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.



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

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

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

Data generazione:

06/01/2024

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

