

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT SERVICING  
SPA, PROCURATRICE DI KERDOS SPV SRL**

Contro

N° Gen. Rep. **177/2024**

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

**18/09/2025**

Giudice delle  
esecuzioni:

**Dott.ssa CUBELLI ANTONIETTA**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, del tipo mansardato, sita al piano quarto di un edificio condominiale ubicato in Benevento, alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane), compresa all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palme 2". L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al foglio 57, particella 985, subalterno 22.**

Esperto alla stima

**Ing. Carmine G. Iadevaia**

REV-IT/IsIVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)

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](mailto:carmine_iadevaia@yahoo.com)

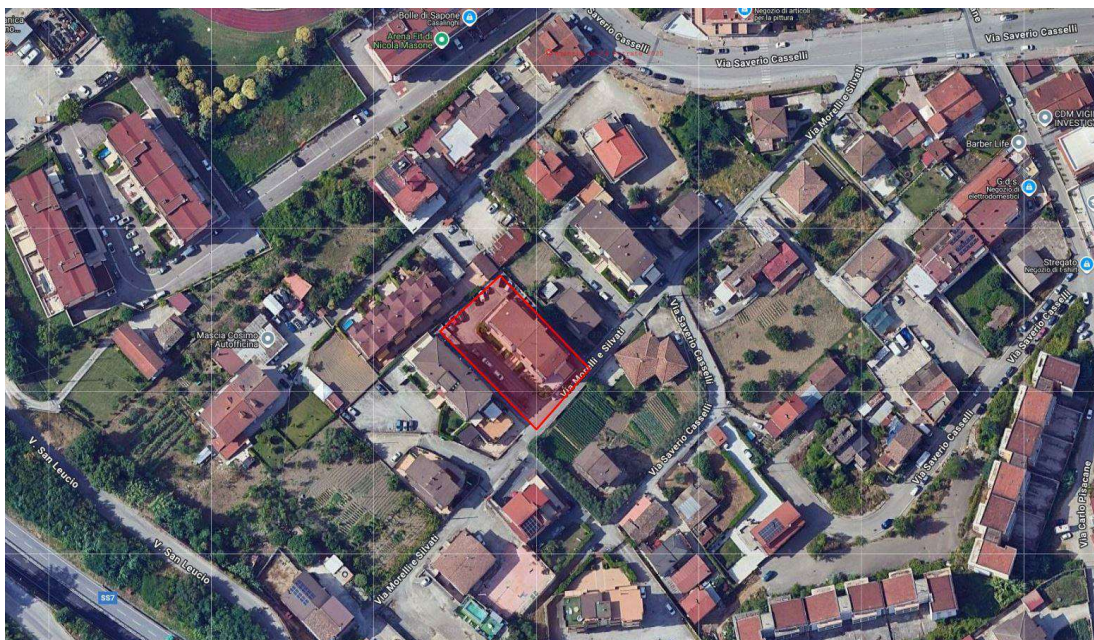
Pec:

[carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it](mailto:carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it)



**Beni in Benevento (Benevento)**  
**alla Morelli e Silvati n. 22, (catastalmente via Carlo Pisacane)**

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, del tipo mansardato, sita al piano quarto di un edificio condominiale ubicato in Benevento, alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane), compresa all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palme 2". L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al foglio 57, particella 985, subalterno 22.



Di seguito il **corpo di fabbrica** identificante il bene oggetto di esecuzione:

**A. Comune censuario di Benevento (BN)**  
**C.F.**

Foglio : 57

Mappale : 985

Sub. : 22

Zona Cens. : 2

cat. : A/3

Classe : 3

Consistenza: 5 VANI

Rendita € : 490,63

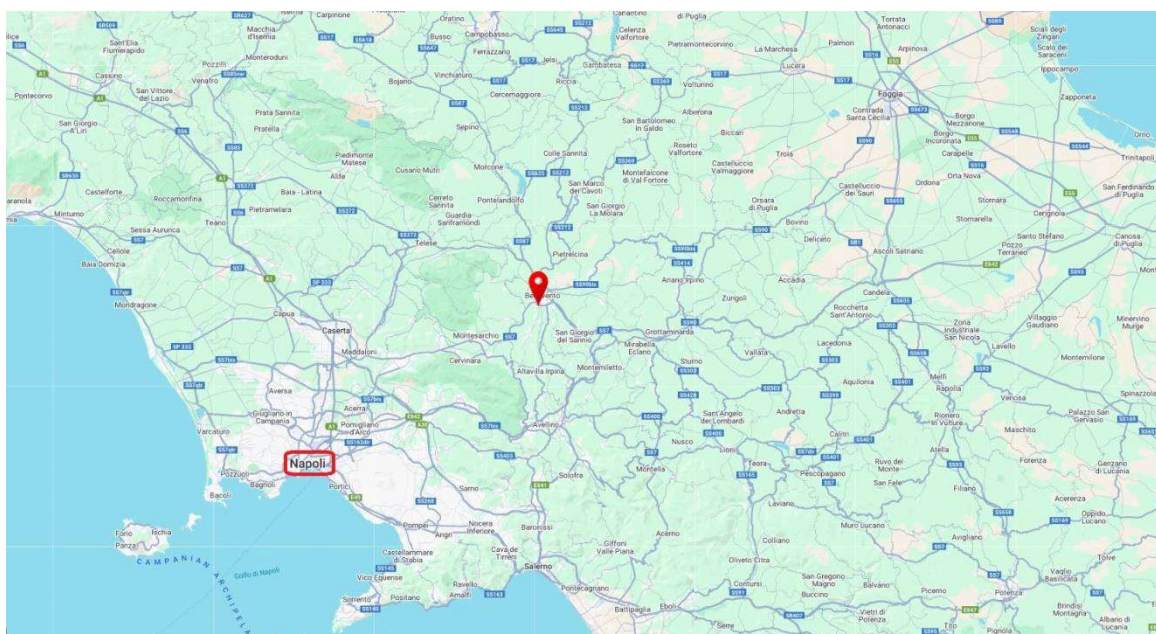
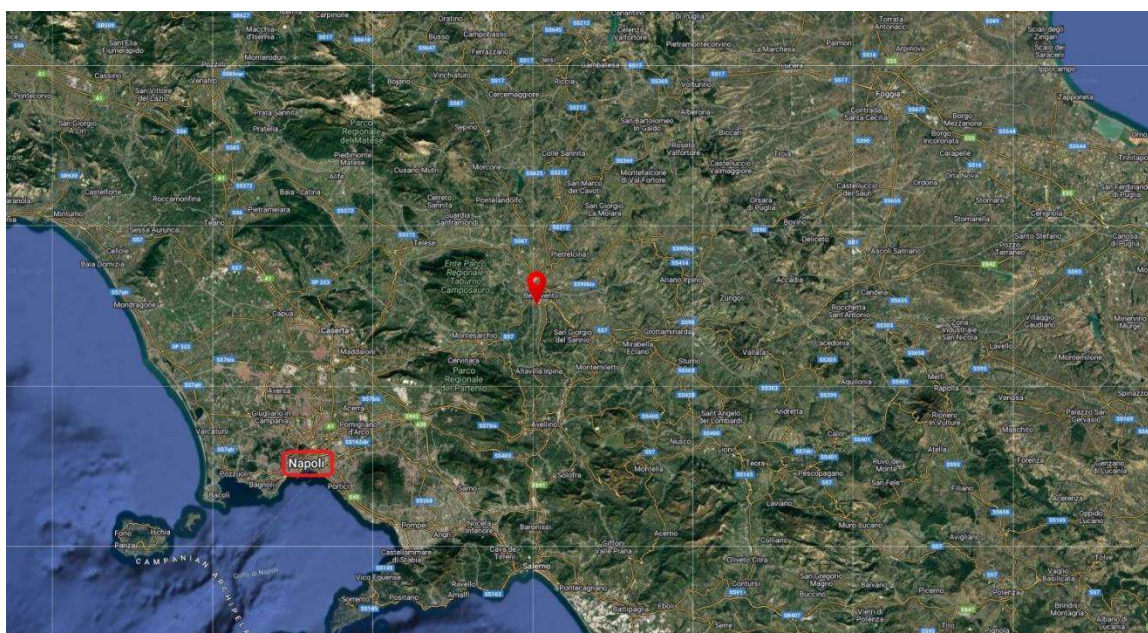




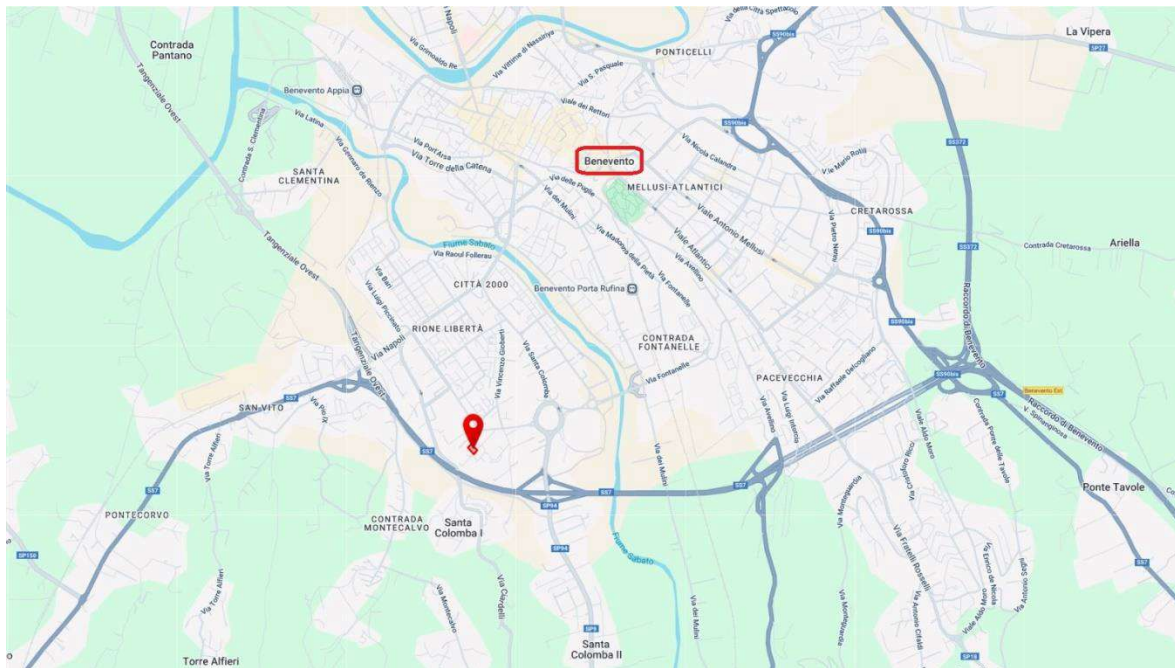
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

**41°11'56" N 14°77'38"E**

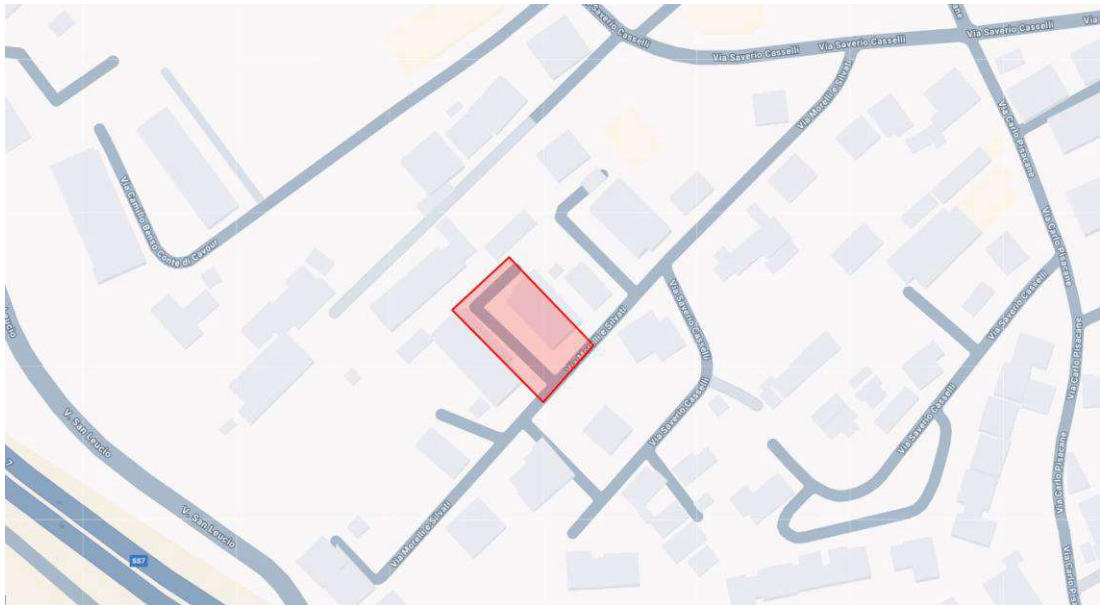
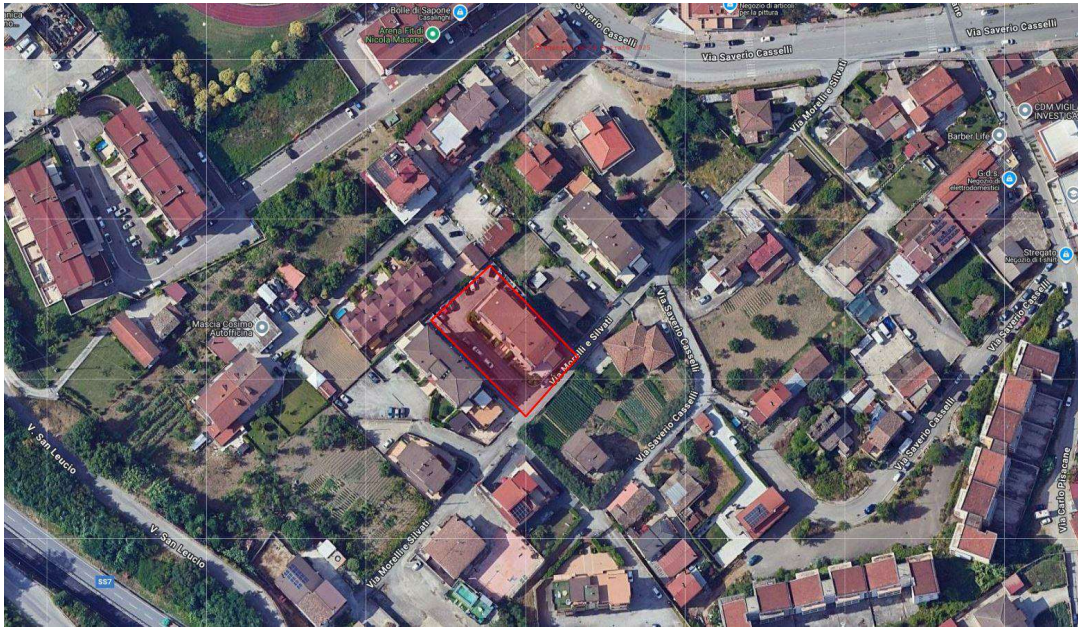
A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :











**Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto:**

- **Corpo "A"** comune di Benevento (BN): C.F: Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 490,63;

## Lotto1

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, del tipo mansardato, sita al piano quarto di un edificio condominiale ubicato in Benevento, alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane), compresa all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palme 2". L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al foglio 57, particella 985, subalterno 22.**

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" individua una porzione di fabbricato con destinazione residenziale, posta al piano quarto del condominio denominato "Le Palme 2", sito in Benevento alla via Morelli e Salvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane).

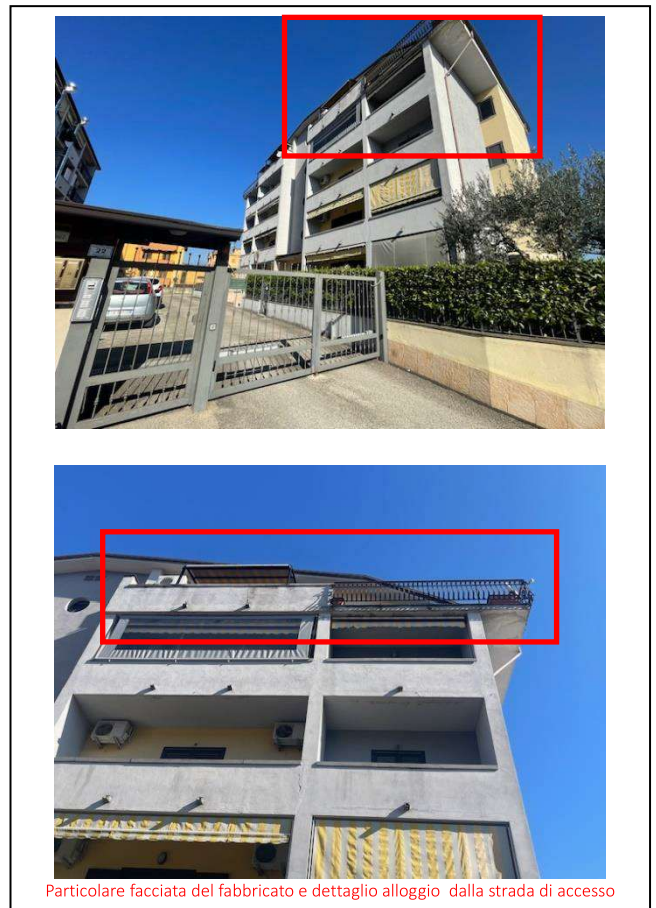
L'accesso alla porzione avviene dalla strada pubblica di Via Morelli e Silvati al civico 22 ed attraverso, corte e scale condominiali.

L'unità abitativa ha ingresso posto a destra per chi, salendo la scala condominiale, raggiunge il pianerottolo ed è composta da: ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, sottotetto/cabina armadio e due balconi.

L'edificio di cui fa parte l'unità è stato realizzato nella seconda metà degli anni 2000, si eleva per cinque livelli fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura del tipo a falde inclinate, anch'essa in laterocemento, con soprastante manto di tegole. Le chiusure perimetrali sono in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura; l'intero lotto è delimitato da muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica.

Dal punto di vista delle finiture interne, l'unità presenta:

- pavimentazione in parte in parquet ed in parte in gres;





- rivestimenti in ceramica nei servizi e nella cucina;
- partizioni interne in laterizio con intonaco civile e pittura lavabile;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con persiane in alluminio;
- impianti tecnologici (idrico, elettrico e riscaldamento) sottotraccia, funzionanti e in normali condizioni manutentive;

La costruzione dell'intero edificio è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli:

- permesso di costruire n. 173/2005 (pratica edilizia n. 306 del 26/10/2005);
- successivo permesso di costruire in variante n. 972/2007 (pratica edilizia n. 756 dell'08/11/2007).

Il progetto è stato depositato al Genio Civile di Benevento in data 02/09/2006 al n. 7136, con successiva variante depositata in data 26/11/2007 prot. 2007\_1006705 (n. deposito 7136).

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

- L'unità di cui al Corpo "A" censita al C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

risulta catastalmente in ditta a:

- 1) proprietà per la quota di 1/1.

Confini del Corpo "A":

**nord:** vano scala condominiale (sub 17) ed altra unità sub. 16;

**est:** proiezione su particella 984 sub. 6;

**sud:** proiezione su particella 984 sub. 6;

**ovest:** proiezione su particella 984 sub. 2;



**2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :**

Fabbricato Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

**2.1 Caratteristiche zona:**

**Area urbanistica:** L'immobile ricade in un'area urbanisticamente classificata come zona residenziale consolidata di completamento del tessuto edilizio cittadino. Il comparto di via Morelli e Salvati si colloca infatti nella parte semicentrale di Benevento, caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali realizzati prevalentemente tra la fine degli anni '90 e i primi anni 2000, con tipologia edilizia medio-signorile e destinazione d'uso prevalente residenziale. L'area è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria completa (rete idrica, fognaria, elettrica, gas metano, pubblica illuminazione, viabilità asfaltata, marciapiedi, verde attrezzato e parcheggi pubblici). La zona è ben servita da esercizi commerciali di vicinato, scuole, servizi pubblici e fermate del trasporto urbano, costituendo un ambito di elevata appetibilità residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** L'immobile in esame, sito in Benevento alla via Morelli e Salvati, si colloca in posizione semicentrale rispetto al capoluogo sannita ed è inserito in un contesto residenziale ben collegato alla viabilità principale. La localizzazione consente di raggiungere in tempi brevi diversi centri urbani limitrofi di interesse, che rappresentano punti di riferimento sia sotto il profilo economico-produttivo che dei servizi.

**Avellino** – circa 35 km a sud, capoluogo provinciale confinante, collegato tramite SS 7 Appia e raccordo autostradale A16;

**Caserta** – circa 45 km a sud-ovest, importante polo amministrativo e commerciale regionale;

**Napoli** – circa 70 km a sud-ovest, capoluogo regionale e principale centro metropolitano della Campania

La posizione di Benevento, servita dalla SS 7 Appia, dalla SS 372 Telesina e dal raccordo autostradale Benevento-A16, garantisce una buona accessibilità sia verso i centri limitrofi della provincia sia verso i principali capoluoghi regionali, collocando l'immobile in un'area logisticamente favorevole.

**Caratteristiche zone limitrofe:** L'area di via Morelli e Salvati, ubicata nella fascia semicentrale della città di Benevento, è circondata da comparti urbanizzati che presentano una chiara vocazione residenziale. Le zone limitrofe si caratterizzano prevalentemente per la presenza di:

**Complessi condominiali pluripiano** realizzati tra la fine degli anni '90 e i primi anni 2000, con tipologia edilizia medio-signorile;

**attività commerciali di vicinato** (alimentari, bar, piccole botteghe di servizio) distribuite lungo le vie principali del quartiere;

**servizi pubblici e collettivi** (scuole primarie e secondarie, impianti sportivi, uffici pubblici e presidi sanitari minori);

**spazi a verde attrezzato e parcheggi pubblici**, realizzati a corredo degli interventi residenziali; buona accessibilità al Policlinico Universitario "Gaetano Rummo" – AORN San Pio, principale polo sanitario provinciale.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è servita da viabilità urbana ben conformata, con carreggiate asfaltate, marciapiedi, illuminazione pubblica e collegamenti agevoli con la SS 7 Appia e la SS 372 Telesina. Ciò assicura un collegamento diretto con i comuni della Valle Telesina, la Valle Caudina, nonché con i capoluoghi vicini di Avellino e Caserta.

Il tessuto edilizio delle zone limitrofe può essere definito omogeneo e ordinato, privo di elementi di degrado urbanistico, con un buon equilibrio tra residenze, servizi e aree a verde. La densità edilizia è medio-alta, ma compatibile con gli standard urbanistici previsti.





**Attrazioni paesaggistiche:** L'area in cui ricade l'immobile (via Morelli e Silvati, Benevento) si colloca in un contesto urbano semicentrale, caratterizzato da uno sviluppo edilizio recente e regolare, che lascia comunque intravedere scorci panoramici verso le colline circostanti e la Valle del Sabato.

Le zone limitrofe a Benevento offrono diverse attrazioni di carattere paesaggistico e naturalistico, facilmente raggiungibili:

- le colline del Taburno-Camposauro, a circa 20 km, area montana di notevole pregio ambientale e naturalistico, con percorsi escursionistici e aree boschive tutelate;
- la Valle Telesina, a sud-ovest della città, con paesaggi rurali caratterizzati da vigneti, uliveti e aree agricole di pregio;
- il fiume Calore, che attraversa la città e i suoi dintorni, costituendo un importante elemento paesaggistico e storico-ambientale;
- le aree collinari di Pietrelcina, località di interesse religioso e naturalistico, a circa 12 km da Benevento;
- la Valle Caudina, situata tra il Massiccio del Taburno e il Partenio, ricca di sentieri, boschi e panorami;
- i parchi urbani di Benevento, tra cui il Parco Cellarulo e il Parco archeologico dell'Arco di Traiano, che coniugano valori paesaggistici e storico-culturali.

Nel complesso, il contesto territoriale offre un buon equilibrio tra la funzione residenziale urbana e la possibilità di fruire in tempi rapidi di scenari paesaggistici e naturalistici di pregio, che accrescono l'attrattività dell'area dal punto di vista residenziale e turistico.

**Attrazioni storiche:** La città di Benevento, ove è sito l'immobile, vanta un patrimonio storico e culturale di primaria importanza, stratificato tra epoca sannitica, romana, longobarda e barocca. Le principali attrazioni storico-monumentali, situate a breve distanza dall'area di via Morelli e Silvati, sono:

- Arco di Traiano (114 d.C.), uno dei più importanti archi onorari romani, simbolo della città, in ottimo stato di conservazione;
- Teatro Romano (II sec. d.C.), situato nel cuore del centro storico, ancora oggi sede di eventi culturali e teatrali;
- Chiesa di Santa Sofia (VIII sec.), capolavoro longobardo riconosciuto Patrimonio Mondiale UNESCO, parte del sito seriale "I Longobardi in Italia";
- Complesso di Sant'Ilario a Port'Aurea e Rocca dei Rettori, testimonianze longobarde e medievali di notevole rilievo;
- Duomo di Benevento, ricostruito dopo i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale, che conserva importanti reperti e opere d'arte;
- Complesso Monumentale di San Bartolomeo Apostolo e Chiesa di San Francesco alla Dogana, rappresentativi dell'architettura religiosa tardo-medievale e barocca;
- Museo del Sannio e il Chiostro di Santa Sofia, che custodiscono collezioni archeologiche e storiche legate al territorio.

L'insieme di tali emergenze storiche e monumentali conferisce al contesto urbano una forte identità culturale, che accresce l'attrattività residenziale e turistica della zona.

**Principali collegamenti pubblici:** L'area di via Morelli e Silvati, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, risulta ben servita dai principali collegamenti pubblici cittadini ed extraurbani.

- **Trasporto urbano:** la zona è coperta dal servizio autobus dell'azienda locale di trasporto (AMTS Benevento), con fermate poste lungo via Silvati e le strade adiacenti, che garantiscono collegamenti frequenti con il centro cittadino, la stazione ferroviaria e gli altri quartieri.
- **Trasporto ferroviario:** a circa 1,5 km si trova la Stazione Centrale di Benevento, importante nodo ferroviario della Campania, servito da:
  - linee regionali per Napoli, Caserta, Avellino e Campobasso;
  - collegamenti a lunga percorrenza (Intercity e treni Alta Velocità Italo e Frecciarossa) con Roma, Bari e Lecce.
- **Autolinee extraurbane:** nelle immediate vicinanze della stazione è ubicato il Terminal autobus extraurbani, da cui partono collegamenti diretti per Napoli, Roma, Caserta, Avellino e altre principali città campane e limitrofe.



- **Collegamenti stradali:** il quartiere è ben connesso alla rete viaria principale grazie alla vicinanza con la SS 7 Appia e con la SS 372 Telesina, arterie che consentono un rapido accesso sia al raccordo autostradale Benevento–A16 (Napoli–Bari) sia al casello autostradale di Castel del Lago (A16).

Nel complesso, l'area in esame gode di un livello medio-alto di accessibilità tramite trasporto pubblico locale e di ottimi collegamenti a scala provinciale, regionale e nazionale, fattori che ne accrescono l'appetibilità residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona in cui è ubicato l'immobile, semicentrale rispetto al tessuto urbano di Benevento, risulta ben dotata di servizi e infrastrutture di supporto alla residenza. In particolare, sono presenti:

- Servizi scolastici ed educativi: asili nido, scuole primarie e secondarie di primo grado nel raggio di poche centinaia di metri, facilmente raggiungibili a piedi; istituti superiori ubicati a breve distanza dal centro cittadino.
- Servizi sanitari: la zona è prossima al Policlinico Universitario "Gaetano Rummo" – AORN San Pio, principale presidio ospedaliero provinciale; sono inoltre presenti ambulatori e studi medici privati.
- Servizi commerciali: esercizi di vicinato (alimentari, farmacie, bar, tabacchi) direttamente presenti nel quartiere; grande distribuzione e centri commerciali (es. "I Sanniti") raggiungibili in pochi minuti.
- Servizi religiosi e comunitari: la zona è servita da parrocchie e spazi aggregativi a carattere sociale e ricreativo.
- Servizi sportivi e ricreativi: presenza di impianti sportivi, palestre e aree verdi attrezzate; a poca distanza si trova lo Stadio Ciriaco De Mita, principale struttura calcistica cittadina.
- Servizi pubblici: uffici comunali, postali e bancari localizzati nel vicino centro urbano; buona copertura della rete di trasporto pubblico con fermate autobus lungo le strade principali.

Nel complesso, il quartiere può essere definito completo e ben servito, in grado di soddisfare le principali esigenze della popolazione residente senza necessità di lunghi spostamenti verso altre aree della città.





### **3.0 – STATO DI POSSESSO:**

Fabbricato Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

#### **3.1-Stato di possesso:**

La porzione abitativa di cui al Foglio 57 mappale 985 sub 22, alla data dell'accesso risultava occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.



**4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**Fabbricato Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;**4.1**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

**4.2**

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **Corpo "A"** comune di Benevento (BN): C.F: Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 490,63;

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2009 - Registro Particolare 6776 Registro Generale 9538  
Pubblico ufficiale NOBILE MATTEI NICOLA Repertorio 38342/3978 del 08/07/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

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

- **Corpo "A"** comune di Benevento (BN): C.F: Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Classe 3 Rendita € 490,63;

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2009 - Registro Particolare 6776 Registro Generale 9538  
Pubblico ufficiale NOBILE MATTEI NICOLA Repertorio 38342/3978 del 08/07/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 07/01/2025 - Registro Particolare 73 Registro Generale 79  
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4047 del 28/11/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :**

Fabbricato Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

- **5.1 Spese di gestione: Identificativo corpo: "A"** censita al C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

**Spese di gestione condominiale:** € 400,00 annui

**Spese medie annue :**

- IMU: € 873,73; (aliquota 10,60)

|                                                                               |                                                  |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Codice Catastale Comune</b>                                                |                                                  |                     |
| <b>Seleziona categoria/tipologia</b>                                          | Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) |                     |
| <b>Rendita catastale non rivalutata</b>                                       | 490,63                                           | €                   |
| <b>Percentuale di possesso</b>                                                | 100                                              | %                   |
| <b>Mese inizio possesso</b>                                                   | Gennaio                                          |                     |
| <b>Mese fine possesso</b>                                                     | Dicembre                                         |                     |
| <b>Aliquota IMU acconto</b>                                                   | 10,6                                             | %                   |
| <b>Aliquota IMU Saldo</b>                                                     | 10,6                                             | %                   |
| <b>&lt;= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata</b> | <input type="checkbox"/>                         |                     |
| <b>&lt;= Immobile storico/inagibile</b>                                       | NO                                               |                     |
| <b>Riferimento Immobile (opzionale)</b>                                       |                                                  |                     |
| <b>Importo IMU</b>                                                            | 873,71                                           | €                   |
|                                                                               | Semestri                                         | 1° 436,86 2° 436,85 |

- TARI: € 400,00 c.ca

**Spese scadute:** € 8.000,00 (spese condominiali come da indicazioni fornite)

**5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- Il fabbricato di cui al foglio 57 mappale 985 sub 22 non risultava dotato di attestato energetico.

Nella presente si considerano i costi per la redazione di detta certificazione stimati in € 500,00 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 34 par. 9.2.5).





**6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:**

Fabbricato Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

**6.1 intestati e relativa provenienza**

- **Identificativo corpo: "A"** censita al C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

**6.1.1) Situazione degli intestati dal 15/11/2007 al 08/07/2009**

Provenienza: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2838.1/2007)

| N.                       | DIRITTI E ONERI REALI                                                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                        | (1) Proprietà' 1000/1000 Fino al 17/03/2008                                                                                                                            |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 15/11/2007 Pratica n. BN0316910 in atti dal 15/11/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2838.1/2007) |

**6.1.2) Situazione degli intestati dal 08/07/2009 ad oggi**

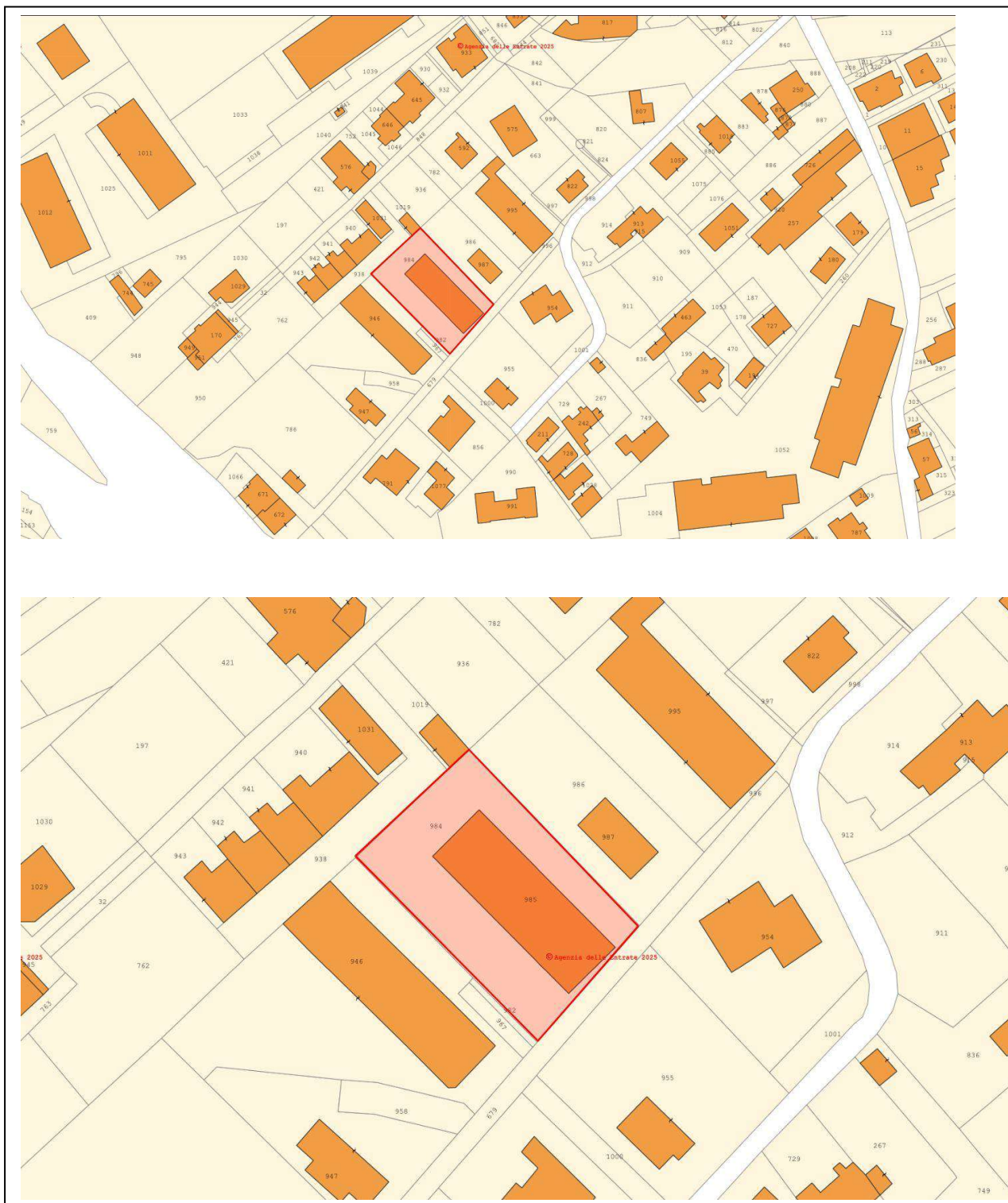
Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Nobile Mattei Nicola del 08/07/2009 rep. 38342

| N. | DATA ANGIODARICI | CODICE RISCATE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|------------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                  |                | (1) Proprietà' 1/1    |



### 6.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la particella 985 del foglio 57 del comune censuario di Benevento.









Il Comune di Benevento è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 315/2012 e Decreto del Presidente della Provincia n. 54/2012, pubblicato sul BURC n. 78 del 24/12/2012. Attualmente è in corso la fase preliminare della variante al PUC, avviata con Delibera di Giunta Comunale n. 77 del 06/04/2023.

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Benevento in Zona "B2" – B2-tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare. Costituite da spazi edificati ed aree libere e/o verde urbano privato quali orti e giardini.

Per gli indici e le norme si rinvia all' Art. 92 delle NTA PAG. 102( vedi allegato)

|                                                                 |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico vigente:                                  | PUC      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Piano Regolatore Generale:                                      | I        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO       | <p><b>ARTICOLO 92 Zona del tipo B2</b></p> <p>1. Tessuto insediativo di tipo residenziale di recente formazione di completamento.</p> <p>2. <b>Disciplina d'uso:</b></p> <p><b>Modalità d'intervento:</b> intervento diretto</p> <p><b>Destinazioni ammesse (articolo 10):</b> a1 e a2, b1, b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.</p> <p><b>Categorie d'intervento (articolo 14):</b> MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU. E' ammesso un incremento volumetrico del 20%.</p> <p>Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18.</p> <p>3. <b>Interventi di completamento:</b></p> <p>IT = 0,20 mq/mq</p> <p>HE = 10,5 metri (numero dei piani 3)</p> <p>AC = 0,3 ST</p> <p>Tipologia: palazzi, palazzine</p> <p>DE = 10 metri</p> <p>DS = 10 metri (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art.65, c.4)</p> <p>DC = 5 metri (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)</p> <p>Sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi (secondo l'articolo precedente, comma 5).</p>  |
| Se sì, di che tipo?                                             | /        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Estremi delle convenzioni:                                      | /        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Obblighi derivanti:                                             | /        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Se sì, di che tipo?                                             |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Se sì, quali?                                                   | /        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | vedi NTA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rapporto di copertura:                                          | vedi NTA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Altezza massima ammessa:                                        | vedi NTA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Volume massimo ammesso:                                         | vedi NTA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Se sì, quanto:                                                  | /        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Altro:                                                          | /        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Note:                                                           |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## 7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al Corpo "A" censito al C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

**risulta NON CONFORME.**

Dall'esame dell'unità immobiliare e dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata in banca dati dell'AE, si rilevano difformità catastali che determinano la non conformità dell'immobile rispetto ai titoli registrati. In particolare, si evidenzia:

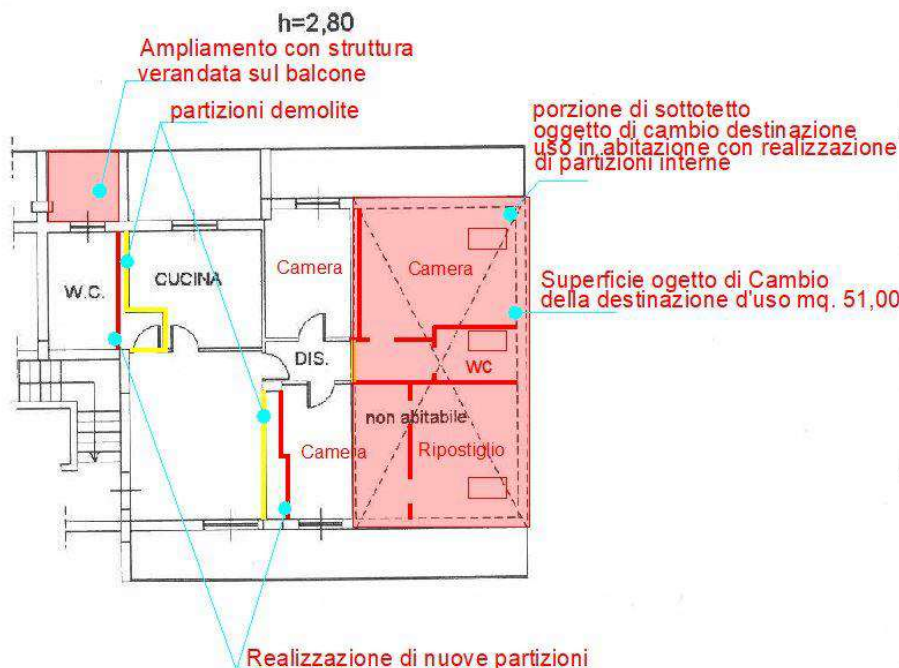
- **diversa distribuzione interna** degli ambienti rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e realizzazione di lucernai nel solaio di copertura;

- **ampliamento** nella porzione originariamente assentita come sottotetto, per una superficie di circa mq 51,00, sono state realizzate partizioni interne e ulteriori vani ad uso abitativo, in difformità rispetto al titolo edilizio originario. Inoltre, sul balcone in adiacenza al bagno, posto accanto alla cucina, è stato eliminato il vano porta ed eseguito un ampliamento del servizio, mediante la chiusura in muratura su due lati e l'installazione di vetrate in alluminio sul versante Nord-Est.;

- **cambio di destinazione d'uso** ad abitazione, nella porzione di alloggio originariamente assentita come sottotetto, con realizzazione di ulteriore camera, bagno ed ampliamento della superficie delle due camerette assentite e del corridoio.

Le difformità sopra indicate, unitamente alle regolarizzazioni già riportate nel paragrafo relativo alla situazione urbanistica, rendono necessaria una regolarizzazione catastale. costi per l'adeguamento della planimetria e la relativa pratica di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, comprensivi di oneri tecnici e diritti di segreteria, sono stimati in via prudenziale in complessivi € 1.000,00 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 34 par. 9.2.5)

### PIANO QUARTO



### **7.3 Conformità Urbanistica:**

Dal punto di vista urbanistico e Rispetto ai titoli assentiti, per **l'immobile di cui al Corpo "A"** censito al C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;

#### **SI DICHIARA LA NON CONFORMITA'.**

Rispetto ai titoli assentiti (vedi grafico allegato al P.di C. n 972/2007 sotto riportato) si evidenzia:

•**diversa distribuzione interna** degli ambienti rispetto a quanto riportato sul grafico progettuale assentito e realizzazione di lucernai nel solaio di copertura;

•**ampliamento** nella porzione originariamente assentita come sottotetto, per una superficie di circa mq 51,00, sono state realizzate partizioni interne e ulteriori vani ad uso abitativo, in difformità rispetto al titolo edilizio originario. Inoltre, sul balcone in adiacenza al bagno, posto accanto alla cucina, è stato eliminato il vano porta ed eseguito un ampliamento del servizio, mediante la chiusura in muratura su due lati e l'installazione di vetrate in alluminio sul versante Nord-Est;

•**cambio di destinazione d'uso** ad abitazione, nella porzione di alloggio originariamente assentita come sottotetto, con realizzazione di ulteriore camera, bagno ed ampliamento della superficie delle due camerette assentite e del corridoio.

Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- Per L'ampliamento della porzione abitativa all'interno della porzione sottotetto e sul balcone in corrispondenza del bagno, si valutano i costi di ripristino dello stato dei luoghi nelle originarie destinazioni assentite (sottotetto e balcone), stimati in complessivi € 16.000,00 (tra demolizioni, ripristini di pareti, smaltimenti e ripristino impianti).
- Per la Diversa distribuzione interna e la realizzazione dei lucernai all'interno del solaio di copertura, si valuta la pratica edilizia di regolarizzazione urbanistica (€ 5.000,00 comprensivi di diritti, sanzioni e competenze tecniche) nonché regolarizzazione strutturale per i lucernai realizzati all'interno del solaio di copertura (intervento locale) i cui costi si stimano in € 6.000,00 ( tra oneri, diritti, sanzioni, calcoli strutturali, valutazione di tipo geologico etc.)

**Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 27.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 34 par. 9.2.5)**



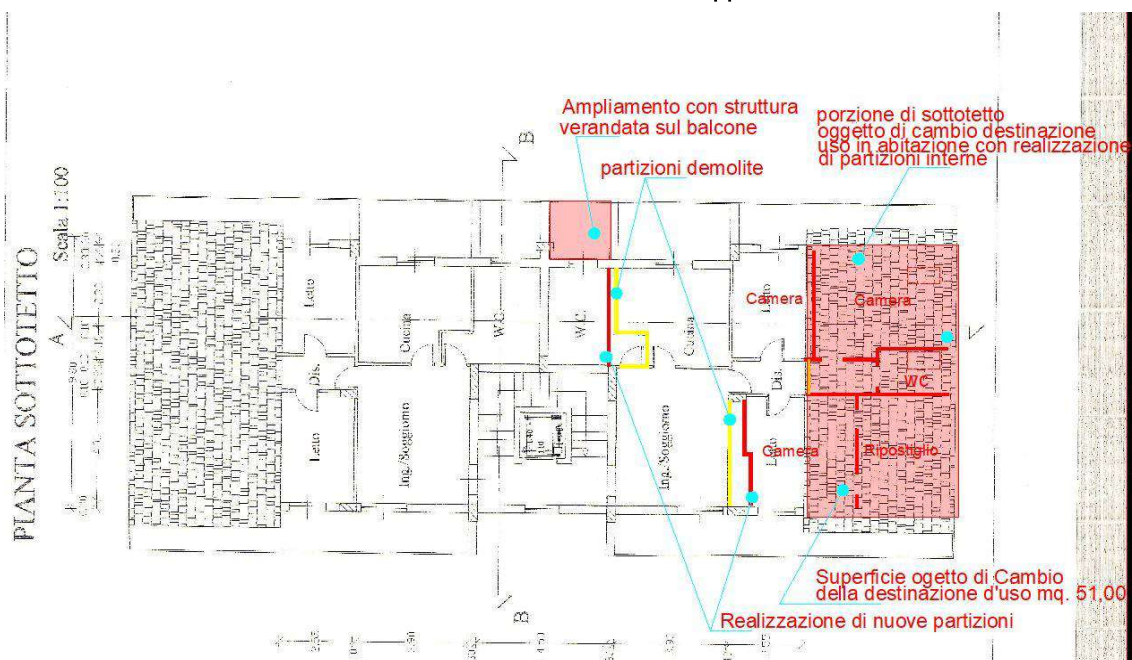
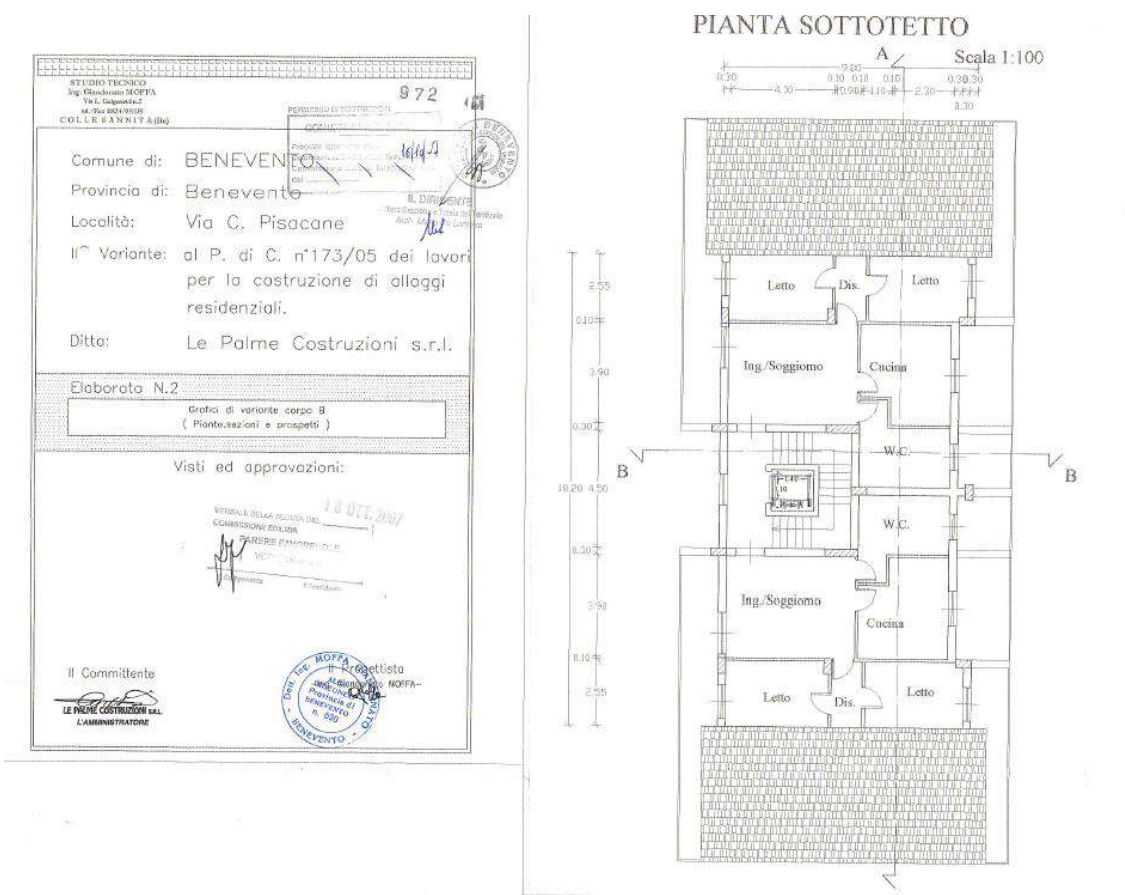


Grafico Assentito nel PdC n. 972/2007





**8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:**

Fabbricato Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63;3;

**8.1 Descrizione:****Lotto 1**

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, del tipo mansardato, sita al piano quarto di un edificio condominiale ubicato in Benevento, alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastralmente via Carlo Pisacane), compresa all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palme 2". L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al foglio 57, particella 985, subalterno 22.**

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" individua una porzione di fabbricato con destinazione residenziale, posta al piano quarto del condominio denominato "Le Palme 2", sito in Benevento alla via Morelli e Salvati n. 22 (catastralmente via Carlo Pisacane).

L'unità abitativa ha ingresso posto a destra per chi, salendo la scala condominiale, raggiunge il pianerottolo ed è composta da: ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, sottotetto/cabina armadio e due balconi. I vari livelli dell'edificio sono collegati sia a mezzo di scala del tipo a doppia rampa in c.a. che da ascensore. L'accesso alla porzione avviene dalla strada pubblica di Via Morelli e Silvati al civico 22 ed attraverso, corte e scale condominiali.

L'edificio di cui fa parte l'unità è stato realizzato nella seconda metà degli anni 2000, si eleva per cinque livelli fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura del tipo a falde inclinate, anch'essa in laterocemento, con soprastante manto di tegole. Le chiusure perimetrali sono in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura; l'intero lotto è delimitato da muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica. Dal punto di vista delle finiture interne, l'unità presenta:

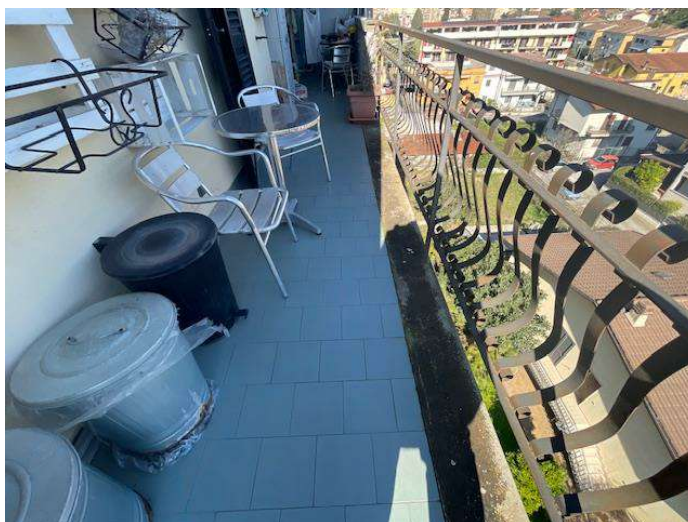
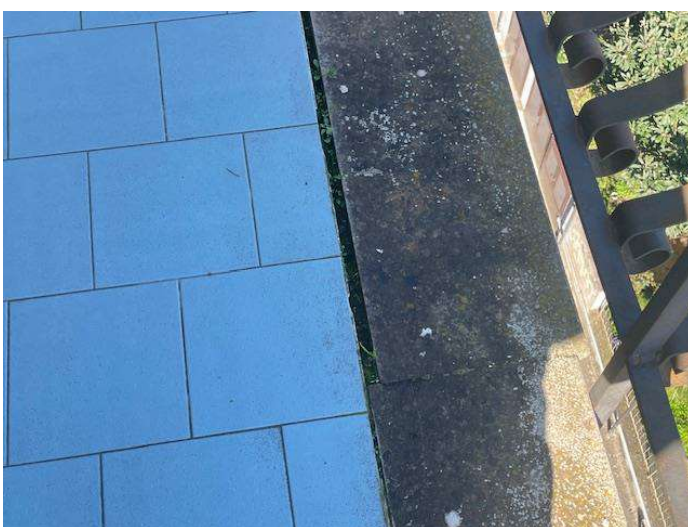
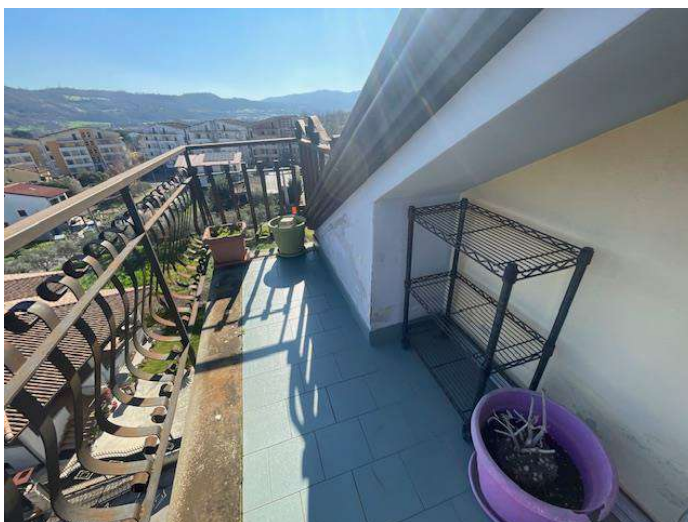
- pavimentazione in parte in parquet ed in parte in gres;
- rivestimenti in ceramica nei servizi e nella cucina;
- partizioni interne in laterizio con intonaco civile e pittura lavabile;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con persiane in alluminio;
- impianti tecnologici (idrico, elettrico e riscaldamento) sottotraccia, funzionanti e in normali condizioni manutentive;

Per quanto concerne gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico), si precisa che non risultano disponibili le relative certificazioni di conformità previste dalla normativa vigente. Pertanto, si rende necessario procedere con le attività di verifica, con gli eventuali interventi di adeguamento alle norme tecniche e di sicurezza attualmente in vigore, nonché con la successiva redazione delle dichiarazioni di conformità da parte di tecnici abilitati. I costi complessivi per tali operazioni sono stimati in circa € 4.000,00, (contemplati nelle decurtazioni di pag. 34 par. 9.2.5);



In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità manutentive che incidono negativamente sullo stato di conservazione generale dell'immobile, riconducibili principalmente a fenomeni di umidità di risalita e di infiltrazioni. La risalita di umidità si manifesta a causa di un malfunzionamento delle strutture di chiusura verticale, le quali presentano evidenti fenomeni di condensa interstiziale; tali problematiche sono imputabili alla mancanza o inefficace applicazione di idonei strati coibenti e impermeabilizzanti, circostanza che ha favorito la formazione di muffe e aloni sia sulle superfici interne che esterne, oltre al progressivo deterioramento degli intonaci. Le infiltrazioni sono invece dovute prevalentemente a difetti costruttivi della copertura, realizzata con manto di tegole, che presenta punti di disconnessione e rottura, tali da compromettere la regolare impermeabilità e determinare il passaggio di acqua meteorica negli strati sottostanti. Ulteriori problematiche sono state riscontrate in corrispondenza dei balconi, ove si evidenzia il distacco delle soglie perimetrali in marmo e l'insorgere di infiltrazioni, con manifestazioni visibili sia all'estradosso, attraverso screpolature e distacco dell'intonaco e della tinteggiatura, sia all'intradosso, con proliferazione di funghi, efflorescenze saline e degrado delle soglie stesse. La risoluzione di tali vizi richiede una serie di

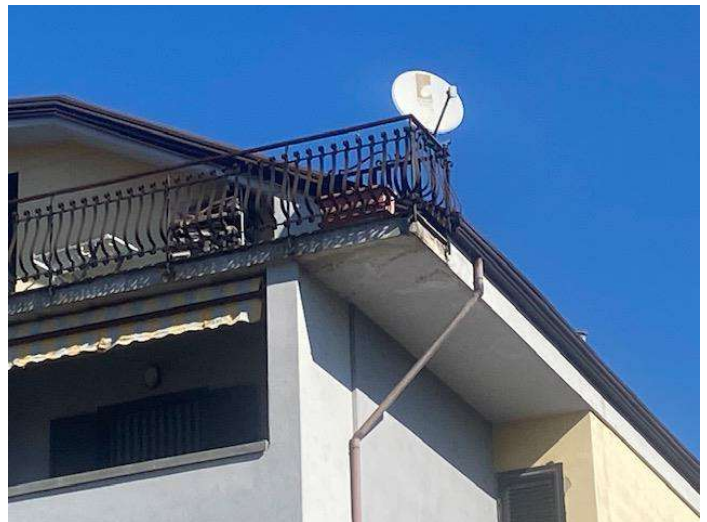
interventi mirati di manutenzione straordinaria, consistenti, per la copertura, nella sostituzione e nel corretto riposizionamento del manto di tegole, accompagnato dal rifacimento dei sottostanti strati impermeabilizzanti e coibenti, così da ripristinare la funzionalità e la durabilità della struttura;



per i balconi, nel rifacimento completo delle pavimentazioni e delle soglie in marmo, oltre al rifacimento dei pacchetti impermeabilizzanti sottostanti, così da eliminare definitivamente le infiltrazioni e garantire la corretta protezione degli oggetti; per le murature interessate da condensa e risalita capillare, nella rimozione delle porzioni di intonaco ammalorato, nell'applicazione di intonaci traspiranti e deumidificanti e nella successiva tinteggiatura con prodotti idonei e resistenti all'umidità. **Il costo complessivo degli interventi di ripristino è stato prudenzialmente**

**stimato in € 25.000,00**, di cui € 12.000,00 per la copertura, € 9.000,00 circa per i balconi e € 4.000,00 per le superfici verticali interne (detti costi sono contemplati nelle decurtazioni di pag. 34 par. 9.2.5)

Tale importo rappresenta la spesa necessaria per il ritorno a condizioni di ordinarietà dell'immobile e per l'eliminazione delle attuali problematiche di degrado, con un conseguente miglioramento sia in termini di sicurezza e funzionalità sia di vivibilità complessiva degli ambienti.



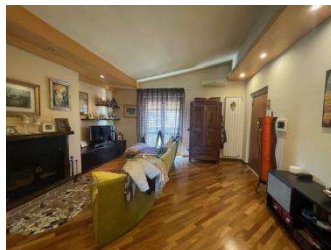


**8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:****Componenti edilizie e costruttive:***Strutture verticali:*

Struttura Verticale: c.a. in opera ;

Strutture Orizzontali: Solai in Latero Cemento – Scale in ca in opera del tipo a soletta rampante

rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura sulla verticale del piano terra del prospetto principale, nel mentre con intonaco civile per la restante parte.

*Strutture orizzontali e inclinate:* solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.c.a.;

condizioni: Sufficienti.

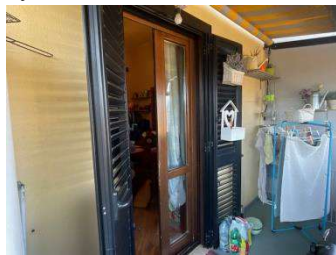
*Porta di ingresso*

Portoncino blindato in metallo

Condizioni: buone





**Infissi esterni:**

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

condizioni: funzionanti ed in sufficiente stato – Presenti evidenti fenomeni di avanzata vetustà.

Protezione: persiane in alluminio



Condizioni: Sufficiente stato

**Infissi interni:**

tipologia: ante a battente;

materiale: tamburate con struttura in legno.

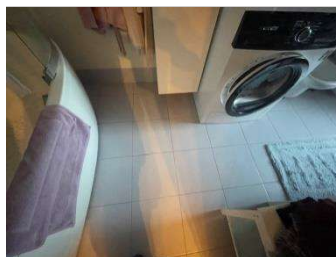
Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.

**Pavimento e rivestimento bagni:**

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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Buone



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;

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

condizioni: Buone.



*Pavimentazione interna*

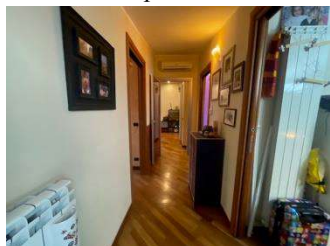


pavimento in parquet ad eccezione dei servizi ove risulta posata pavimentazione in ceramica;



condizioni: Buone

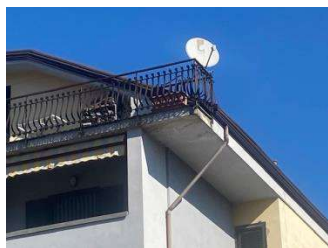
*Divisori non portanti:*



tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone



**Impianti:***Antenna:*

Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

*Citofonico:*

impianto citofonico normale

*Gas:*

impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a metano.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

*Elettrico:*

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

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in 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: 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:**

Caldaia a gas metano.



Conformità e condizioni: 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:**

Presenti split



Conformità e condizioni: 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.

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





**9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :**

Fabbricato Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3 Rendita € 490,63

**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO****LOTTO N. 1****CORPO "A" - comune di Benevento: C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3;****LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Benevento del Sannio Fg 57 mappale 985 sub 22**

| N. ordine | Corpo-<br>Piano -Destinazione                        | Parametro            | Superficie mq | Coeff. Ponderazione        | Sup. Equivalente |
|-----------|------------------------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------------|------------------|
| 1         | Corpo "A"<br>Mappale 985 sub 22 - P4 -<br>Abitazione | Sup. Lorda Pavimento | 70,00         | 1,00                       | 70,00            |
| 2         | Corpo "A"<br>Mappale 985 sub 22 - P4 -<br>Sottotetto | Sup. Lorda Pavimento | 51,00         | 0,50                       | 25,50            |
| 3         | Corpo "A"<br>Mappale 985 sub 22 - P4 -<br>Balconi    | Sup. Lorda Pavimento | 25,00         | 0,30                       | 7,50             |
| 4         | Corpo "A"<br>Mappale 985 sub 22 - P4 -<br>Sottotetto | Sup. Lorda Pavimento | 17,00         | 0,10                       | 1,70             |
|           | superficie Rilevata                                  |                      | 163,00        |                            |                  |
|           | <b>Totale superficie commerciale mq</b>              |                      |               | <b>Sup. Comm. immobili</b> | <b>104,70</b>    |



## 9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9. 2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che 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 in zona Semicentrale del Comune di Benevento.

La zona risulta dotata sia della urbanizzazione primaria che secondaria con vicinanza ai principali servizi;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 1,50 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona Semicentrale e completamente urbanizzata.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma 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.

Immobiliare Affari  
Benevento (BN)

Tel. 0824 156 0741

**Mansarda in Vendita**  
Via Fontanelle 68 82100, Benevento (BN)  
Zona: Mulini, Porta Rufina

**€ 45.000**  
Riferimento: EK-122852296

Locali: 2  
Cucina: A vista  
Totale piani: 4  
Stato: Nuovo / In costruzione

Bagni: 1  
Disponibilità: libero  
Ascensore: SI  
Spese condominio: € 50/mese

Superficie: 96 m²  
Piano: 4  
Posti Auto: 2  
Balcone: SI

**Classe energetica** EP globale non rinnovabile ≥ 3,51 kWh/m² anno

Descrizione: \*\*Attico in Vendita a Benevento - Un'opportunità da non perdere! \*\* Situato a pochi chilometri dal centro di Benevento, questo attico offre una combinazione perfetta di modernità e comfort. In un palazzo signorile e di recente costruzione, la mansarda è da utilizzare secondo i propri gusti, con predisposizioni già pronte per cucina e bagno. La possibilità di personalizzare gli spazi consente di creare un ambiente unico...

Benevento • Via Fontanelle 68 82100, Benevento (BN), 68

© OpenStreetMap contributors  
15/08/2025

Immobiliare Affari  
Benevento (BN)

Tel. 0824 156 0741

**Mansarda in Vendita**  
Via Fontanelle 70, Benevento (BN)  
Zona: Mulini, Porta Rufina

**€ 110.000**  
Riferimento: EK-117240816

Locali: 3  
Disponibilità: libero  
Ascensore: SI  
Balcone: SI

Bagni: 1  
Piano: 4  
Garage: 2  
Arredamento: Arredato

Superficie: 70 m²  
Totale piani: 4  
Stato: Buono / Abitabile

Benevento • Via Fontanelle 70, Benevento (BN), 70

© OpenStreetMap contributors  
15/08/2025



Le indagini condotte, relative immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di €mq 468,00 fino ad un massimo di €mq 1570,00, con una richiesta media pari ad €mq 1060,00, come di seguito riportato:

Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/117240819/>

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2024, relative alla1 zona C2/ Semicentrale/RIONE%20LIBERTA%20%20-%20VIA%20NAPOLI restituiscono per ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 800,0 €/mq (media €/mq 700,0);



**Spazio disponibile per annotazioni**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **BENEVENTO**

Fascia/zona: **Semicentrale/RIIONE%20LIBERTA%20%20%20VIA%20NAPOLI**  
 Codice zona: **C2**

Microzona: **4**

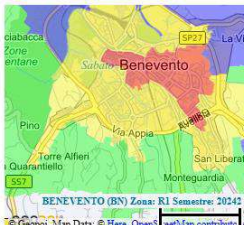
Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 850                   | 1100 | L                | 4                              | 5,2 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 600                   | 800  | L                | 3,4                            | 4,7 | N                |
| Autorimesse                  | Normale            | 500                   | 700  | L                | 2,5                            | 3,5 | N                |
| Box                          | Normale            | 550                   | 750  | L                | 2,8                            | 3,6 | N                |

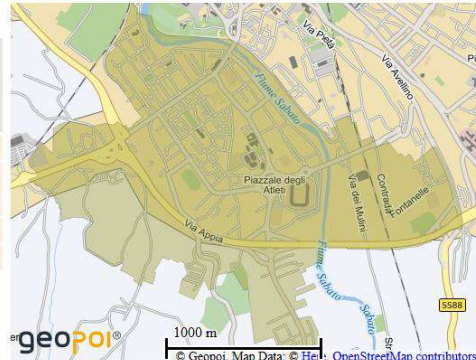
[Stampa](#)

**Legenda**



BENEVENTO (BN) Zona: R1 Semestre: 20242

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors



geopoi®

1000 m

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

### 9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,  
Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di Benevento (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, è stata rilevata una richiesta in offerta con una media pari ad €/mq 1.060,00.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.000,00.*

### 9.2.3 Valutazione corpi:

| Lotto 1   |                                |           |                           |                          |                  |
|-----------|--------------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| N. ordine | Lotto                          | Corpo     | Superficie Commerciale mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori €         |
| 1         | <b>Lotto "1"</b>               | Corpo "A" | 104,70                    | 1000,00                  | 104700,00        |
|           | <b>Totale Valore "LOTTO 1"</b> |           |                           |                          | <b>104700,00</b> |





## 9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

## LOTTO N. 1

CORPO "A" comune di Benevento(BN): C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3;

| Lotto 1   |                                |          |               |                          |                  |
|-----------|--------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------|
| N. ordine | Lotto                          | Porzioni | Superficie mq | Quotazione Unitaria €/mq | Valori €         |
| 1         | <b>Lotto "1"</b>               | Corpo A  | 104,70        | 1000,00                  | 104700,00        |
|           | <b>Totale Valore "LOTTO 1"</b> |          |               |                          | <b>104700,00</b> |

## 9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

CORPO "A" - comune di Benevento(BN): C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3;

| Lotto 1   |                                                            |                |                                                     |                                                                |                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| N. ordine | Corpo                                                      | Valore Lordo € | costi di regolarizzazione Urbanistica e Catastale € | Detrazioni per Vizi certificazioni e Rate Condominiali Scadute | Valore Netto del Corpo e del Lotto € |
| 1         | <b>Corpo A</b>                                             | 104.700        | 28.000,00                                           | 39500,00                                                       | 37.200,00                            |
|           |                                                            |                |                                                     |                                                                |                                      |
|           | TOTALE DECURTAZIONI                                        |                | 28.000,00                                           | 39500,00                                                       | <b>37.200,00</b>                     |
|           | <b>Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b> |                |                                                     |                                                                |                                      |

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

|    |                                                        |                    |
|----|--------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' URBANISTICHE</b>   | <b>€ 27.000,00</b> |
| 2. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' CATASTALI</b>      | <b>€ 1.000,00</b>  |
| 3. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER VIZI</b>                       | <b>€ 27.000,00</b> |
| 4. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER OTTENIMENTO CERTIFICAZIONI</b> | <b>€ 4.500,00</b>  |
| 5. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER RATE CONDOMINIALI SCADUTE</b>  | <b>€ 8.000,00</b>  |

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

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** **€ 37.200,00**



**VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA****PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 37.200,00****CORPO "A" - comune di Benevento : C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3;**

| Lotto 1   |                                                            |                                            |              |                            |                 |                  |
|-----------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------|------------------|
| N. ordine | Corpo                                                      | Valore Lotto al netto delle decurtazioni € | Intestazione | Titolarità                 | Quote Proprietà | Valore quote €   |
| 1         | Corpo A                                                    | 37.200                                     |              | Proprietà - bene personale | 1,00            | 37.200,00        |
|           | <b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b> |                                            |              |                            |                 | <b>37.200,00</b> |

| Lotto 1   |                                |                 |              |                  |
|-----------|--------------------------------|-----------------|--------------|------------------|
| N. ordine | Intestazione                   | Titolarità      | Valore Quota | Valori €         |
| 1         |                                | Piena Proprietà | 37.200,00    | 37.200,00        |
|           |                                |                 |              |                  |
|           | <b>Totale Valore "LOTTO 1"</b> |                 |              | <b>37.200,00</b> |

**9.3 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 € 37.200,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 27.200,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare Dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.



**9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:**

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, del tipo mansardato, sita al piano quarto di un edificio condominiale ubicato in Benevento, alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastralmente via Carlo Pisacane), compresa all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palme 2". L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al foglio 57, particella 985, subalterno 22.

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

C.F.

**1) Comune censuario di Benevento (BN) C.F. Foglio 57 mappale 985 sub 22 cat. A/3  
Classe 3 Rendita € 490,63;**

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

1) |  
Proprietà 1/1;

- **Conformità catastale:**

**Per il fabbricato di cui alla p.lla 985 sub 22 (CORPO "A") Non si dichiara la conformità Catastale:**

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

Le difformità rilevate consistono in:

- diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e realizzazione di lucernai nel solaio di copertura;
- ampliamento nella porzione originariamente assentita come sottotetto, per una superficie di circa mq 51,00, sono state realizzate partizioni interne e ulteriori vani ad uso abitativo, in difformità rispetto al titolo edilizio originario. Inoltre, sul balcone in adiacenza al bagno, posto accanto alla cucina, è stato eliminato il vano porta ed eseguito un ampliamento del servizio, mediante la chiusura in muratura su due lati e l'installazione di vetrate in alluminio sul versante Nord-Est;
- cambio di destinazione d'uso ad abitazione, nella porzione di alloggio originariamente assentita come sottotetto, con realizzazione di ulteriore camera, bagno ed ampliamento della superficie delle due camerette assentite e del corridoio.

Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.

Per i dettagli si rinvia al paragrafo 7.2 "Conformità Catastale" di pagina 19.



- **Conformità urbanistica:**

**Per il fabbricato di cui alla 985 sub 22 (CORPO "A") Non si dichiara la conformità Urbanistica:**

Si rileva difformità consistenti in:

- diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto riportato sul grafico progettuale assentito e realizzazione di lucernai nel solaio di copertura;
- ampliamento nella porzione originariamente assentita come sottotetto, per una superficie di circa mq 51,00, sono state realizzate partizioni interne e ulteriori vani ad uso abitativo, in difformità rispetto al titolo edilizio originario. Inoltre, sul balcone in adiacenza al bagno, posto accanto alla cucina, è stato eliminato il vano porta ed eseguito un ampliamento del servizio, mediante la chiusura in muratura su due lati e l'installazione di vetrate in alluminio sul versante Nord-Est;
- cambio di destinazione d'uso ad abitazione, nella porzione di alloggio originariamente assentita come sottotetto, con realizzazione di ulteriore camera, bagno ed ampliamento della superficie delle due camerette assentite e del corridoio.

Per le variazioni di cui sopra, e meglio illustrate nel paragrafo 7.3 "Conformità Urbanistica" pag. 20 della presente relazione, si valutano i costi di regolarizzazione urbanistica e strutturale OVE POSSIBILE; ove non ricorrono le condizioni di sanabilità si valutano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

- **AGIBILITA':** Per il bene di cui al foglio 57 particella 985 sub 22 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità;
- **IMPIANTI:** Il bene di cui al foglio 57 particella 985 sub 22 (CORPO "A"), risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento), realizzati sottotraccia e funzionanti; Non sono stati prodotti i certificati di conformità;
- **APE:** il fabbricato di cui al foglio 57 particella 985 sub 22 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;
- **POSSESSO:** Le porzioni immobiliari (Corpo "A") oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato;
- **LOTTO DI VENDITA:** Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 1**";





## 10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

| <b>LOTTO N° 1</b><br><b>PREZZO BASE D'ASTA € 37.200,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                          |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, del tipo mansardato, sita al piano quarto di un edificio condominiale ubicato in Benevento, alla via Morelli e Silvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane), compresa all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palme 2". L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al foglio 57, particella 985, subalterno 22. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                          |                                          |
| <b>UBICAZIONE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | L'immobile è ubicato nel comune di Benevento (BN) alla via Morelli e Silvati n. 22<br>(catastalmente via Carlo Pisacane)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                          |                                          |
| <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Catasto fabbricati:<br>- <b>foglio 57 p.lla 985 subalterno 22 (cat. A/3);</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                          |                                          |
| <b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Intestazione<br><br> <br><br>i                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Quota di possesso<br><br>proprietà 1/1                                   | Valore quota €<br><br><b>€ 37.200,00</b> |
| <b>TIPOLOGIA BENI:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Porzione abitativa del tipo Mansardato a piano Quarto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b><br><br>fabbricati con relative pertinenze) | <b>Mq 104,70</b>                         |
| <b>DESCRIZIONE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1" individua una porzione di fabbricato con destinazione residenziale, posta al piano quarto del condominio denominato "Le Palme 2", sito in Benevento alla via Morelli e Salvati n. 22 (catastalmente via Carlo Pisacane). L'unità abitativa ha ingresso posto a destra per chi, salendo la scala condominiale, raggiunge il pianerottolo ed è composta da: ingresso-soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, sottotetto/cabina armadio e due balconi. I vari livelli dell'edificio sono collegati sia a mezzo di scala del tipo a doppia rampa in c.a. che da ascensore. L'edificio di cui fa parte l'unità è stato realizzato nella seconda metà degli anni 2000, si eleva per cinque livelli fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura del tipo a falde inclinate, anch'essa in laterocemento, con soprastante manto di tegole. Le chiusure perimetrali sono in laterizio, rifinite con intonaco e tinteggiatura; l'intero lotto è delimitato da muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica. Dal punto di vista delle finiture interne, l'unità presenta: pavimentazione in parte in parquet ed in parte in gres, rivestimenti in ceramica nei servizi e nella cucina, partizioni interne in laterizio con intonaco civile e pittura lavabile, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con persiane in alluminio, impianti tecnologici (idrico, elettrico e di riscaldamento) sottotraccia, funzionanti e in normali condizioni manutentive;</p> <p>Per quanto agli impianti si precisa che non sono presenti le certificazioni di conformità.</p> <p>In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità manutentive che incidono negativamente sullo stato di conservazione generale dell'immobile, riconducibili principalmente a fenomeni di umidità di risalita e di infiltrazioni. La risalita di umidità si manifesta a causa di un malfunzionamento delle strutture di chiusura verticale, le quali presentano evidenti fenomeni di condensa interstiziale; tali problematiche sono imputabili alla mancanza o inefficace applicazione di idonei strati coibenti e impermeabilizzanti, circostanza che ha favorito la formazione di muffe e aloni sulle superfici interne, oltre al progressivo deterioramento degli intonaci. Le infiltrazioni sono invece dovute prevalentemente a difetti costruttivi della copertura, realizzata con manto di tegole, che presenta punti di disconnessione e rottura, tali da compromettere la regolare impermeabilità e determinare il passaggio di acqua meteorica negli strati sottostanti. Ulteriori problematiche sono state riscontrate in corrispondenza dei balconi, ove si evidenzia il distacco delle soglie perimetrali in marmo e l'insorgere di infiltrazioni, con manifestazioni visibili sia all'estradosso, attraverso screpolature e distacco dell'intonaco e della tinteggiatura, sia all'intradosso, con proliferazione di funghi, efflorescenze saline e degrado delle</p> |                                                                          |                                          |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Conformità Catastale:</b></p>   | <p>soglie stesse. La risoluzione di tali vizi richiede una serie di interventi mirati di manutenzione straordinaria, consistenti, per la copertura, nella sostituzione e nel corretto riposizionamento del manto di tegole, accompagnato dal rifacimento dei sottostanti strati impermeabilizzanti e coibenti, così da ripristinare la funzionalità e la durabilità della struttura; per i balconi, nel rifacimento completo delle pavimentazioni e delle soglie in marmo, oltre al rifacimento dei pacchetti impermeabilizzanti sottostanti, così da eliminare definitivamente le infiltrazioni e garantire la corretta protezione degli oggetti; per le murature interessate da condensa e risalita capillare, nella rimozione delle porzioni di intonaco ammalorato, nell'applicazione di intonaci traspiranti e deumidificanti e nella successiva tinteggiatura con prodotti idonei e resistenti all'umidità.</p> <p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b></p> <p>Rispetto a quanto riportato sulla cartografia catastale presenta in banca dati dell'AE, si rileva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e realizzazione di lucernai nel solaio di copertura;</li> <li>• ampliamento nella porzione originariamente assentita come sottotetto, per una superficie di circa mq 51,00, sono state realizzate partizioni interne e ulteriori vani ad uso abitativo, in difformità rispetto al titolo edilizio originario. Inoltre, sul balcone in adiacenza al bagno, posto accanto alla cucina, è stato eliminato il vano porta ed eseguito un ampliamento del servizio, mediante la chiusura in muratura su due lati e l'installazione di vetrate in alluminio sul versante Nord-Est;</li> <li>• cambio di destinazione d'uso ad abitazione, nella porzione di alloggio originariamente assentita come sottotetto, con realizzazione di ulteriore camera, bagno ed ampliamento della superficie delle due camerette assentite e del corridoio.</li> </ul> <p>Per le difformità sopra rilevate si calcolano, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.3" della relazione, si valutano i costi per aggiornamento catastale.</p> |
| <p><b>Conformità urbanistica:</b></p> | <p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>L'intero edificio che ospita la porzione immobiliare oggetto di indagine è stato edificato in virtù di PdiC n. 173/2005 del 26/10/2005 e successiva variante con PdiC n. 972/2007 del 08/11/2007. Dalle indagini condotte si rileva che rispetto ai titoli assentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto riportato sul grafico progettuale assentito e realizzazione di lucernai nel solaio di copertura;</li> <li>• ampliamento nella porzione originariamente assentita come sottotetto, per una superficie di circa mq 51,00, sono state realizzate partizioni interne e ulteriori vani ad uso abitativo, in difformità rispetto al titolo edilizio originario. Inoltre, sul balcone in adiacenza al bagno, posto accanto alla cucina, è stato eliminato il vano porta ed eseguito un ampliamento del servizio, mediante la chiusura in muratura su due lati e l'installazione di vetrate in alluminio sul versante Nord-Est;</li> <li>• cambio di destinazione d'uso ad abitazione, nella porzione di alloggio originariamente assentita come sottotetto, con realizzazione di ulteriore camera, bagno ed ampliamento della superficie delle due camerette assentite e del corridoio.</li> </ul> <p>- L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Confini del lotto:</b></p>      | <p><b>nord:</b> vano scala condominiale (sub 17) ed altra unità sub. 16;</p> <p><b>est:</b> proiezione su particella 984 sub. 6;</p> <p><b>sud:</b> proiezione su particella 984 sub. 6;</p> <p><b>ovest:</b> proiezione su particella 984 sub. 2;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>APE:</b>                     | il fabbricato di cui al foglio 57 particella 985 sub 22 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; data l'assenza di certificazioni, libretto e prova fumi dell'impianto non è stato possibile redigere tale documento;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Possesso:</b>                | Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato e del suo nucleo familiare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Accesso alla proprietà :</b> | L'accesso alla porzione avviene dalla strada pubblica di Via Morelli e Silvati al civico 22 ed attraverso, corte e scale condominiali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Divisibilità :</b>           | Alla luce delle verifiche svolte e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, si evidenzia che il lotto non risulta comodamente divisibile. La particolare disposizione planimetrica degli ambienti, la morfologia mansardata e la pezzatura complessiva dell'unità immobiliare, infatti, non consentono una suddivisione funzionale e autonoma in più porzioni abitative, senza compromettere la fruibilità e la conformità normativa delle singole parti. Un'eventuale divisione risulterebbe oltremodo antieconomica e tecnicamente non attuabile, in quanto richiederebbe consistenti interventi edilizi di ristrutturazione, con modifica degli accessi, adeguamento degli impianti e realizzazione di nuovi servizi igienici, opere che non solo inciderebbero in modo significativo sui costi ma comporterebbero altresì problematiche di natura urbanistica e catastale. Pertanto, si ritiene che la soluzione più logica e conforme alla reale natura del bene sia quella di considerare il lotto come unico e indivisibile, escludendo ipotesi di frazionamento, le quali risulterebbero non consigliabili e contrarie ai principi di economicità e funzionalità che devono orientare la valutazione tecnico-estimativa.. |



**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 21/02/2025 e 01/05/2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 26/08/2025.

**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:

26/08/2025

L'Esperto alla stima

**ing. Carmine Giuseppe Iadevaia**

