

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**
in nome e per conto di SIENA NPL 2018 SRL
C.F. 00399750587

Contro: .. -
C.F.

N° Gen. Rep. 106/2019
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
29/05/2024

Giudice delle
esecuzioni: **Dott.ssa ANDRICCIOLA VINCENZINA**

LOTTI DI STIMA

LOTTO 1 : Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di cinque vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completa la proprietà una corte esclusiva esterna. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 06 (cat A\2).

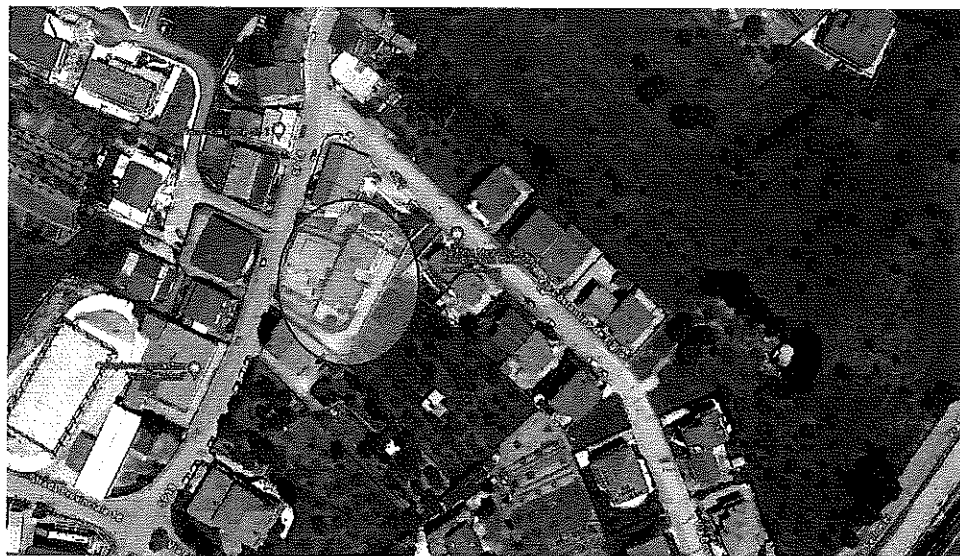
LOTTO 2: Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, di due vani oltre servizi, dislocata al piano Seminterrato, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 07 (cat C\3).

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/slW/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FIO031PU2)
Codice fiscale: **DVICMN73P10B963K**
Studio in: **Via S. Pietro 8 - Durazzano**
Studio in: **Via S. Pietro 8 - Durazzano**
Telefono: **0823 719914 - cell. 392-9050687**
Fax: **0823 719006**
Email: **carmine_iadevaia@yahoo.com**
Pec: **carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it**



**Beni in San Martino Sannita (Benevento)
Via Giulio Carpentieri, 2.**

LOTTO 1 : Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di cinque vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completa la proprietà una corte esclusiva esterna. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 06 (cat A\2).



1. Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA:

Comune censuario di San Martino Sannita (BN), Via Giulio Carpentieri, 2,

A)

C.F.
Foglio : 3
Mappale : 674
Sub. : 6
Zona Cens. : -
cat. : A/2
Classe : 5
Consistenza: 8,0 Vani
Rendita € : 743,70



LOTTO 2: Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, di due vani oltre servizi, dislocata al piano Seminterrato, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 07 (cat C\3).

2. Costituito dal seguente CORPO DI FABBRICA:

Comune censuario di San Martino Sannita (BN), Via Giulio Carpentieri, 2,

B)

C.F.

Foglio : 3

Mappale : 674

Sub. : 7

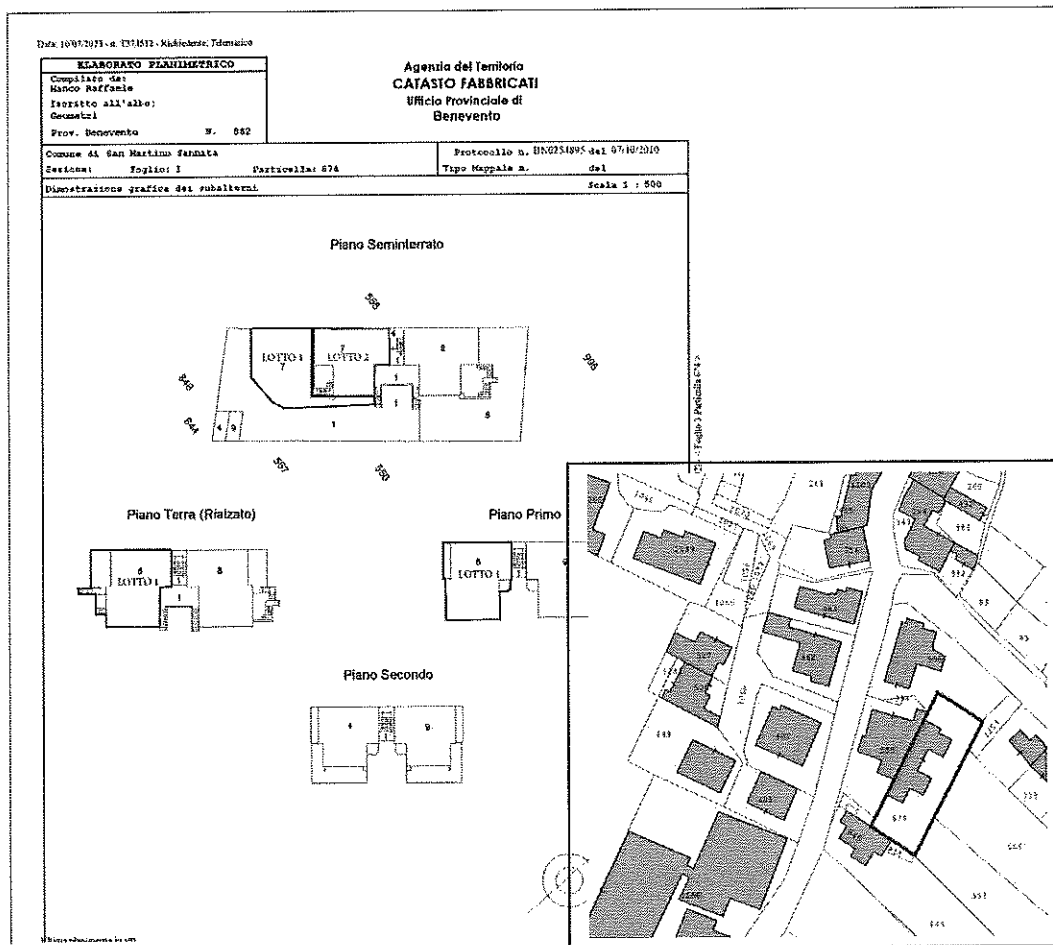
Zona Cens. : -

cat. : C/3

Classe : 2

Consistenza: 90 mq

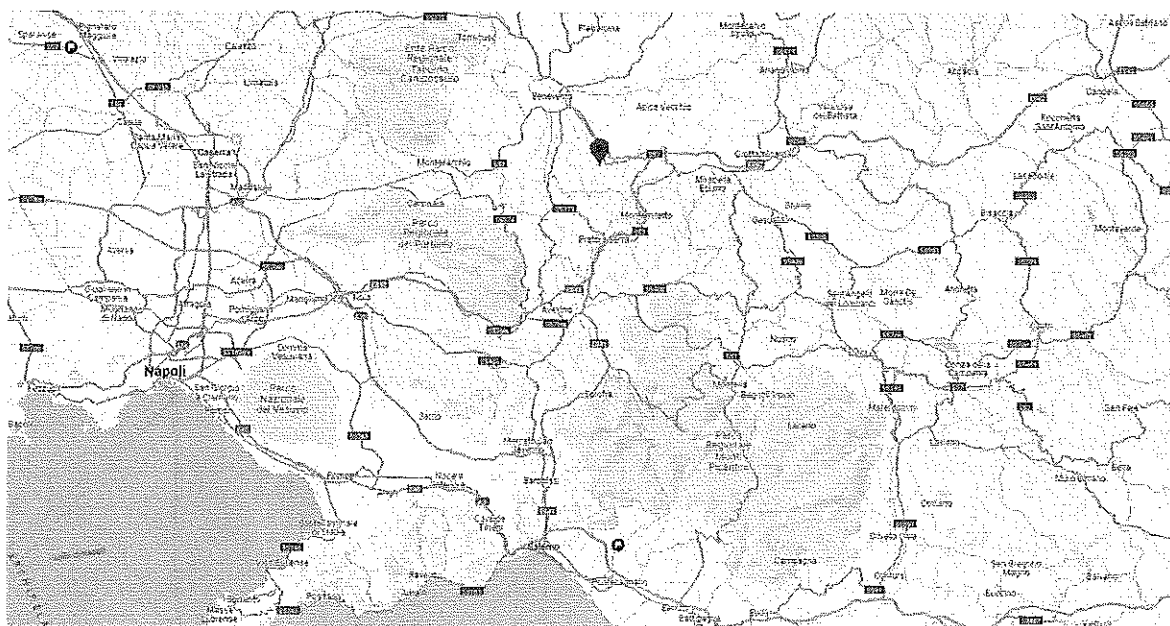
Rendita € : 334,66

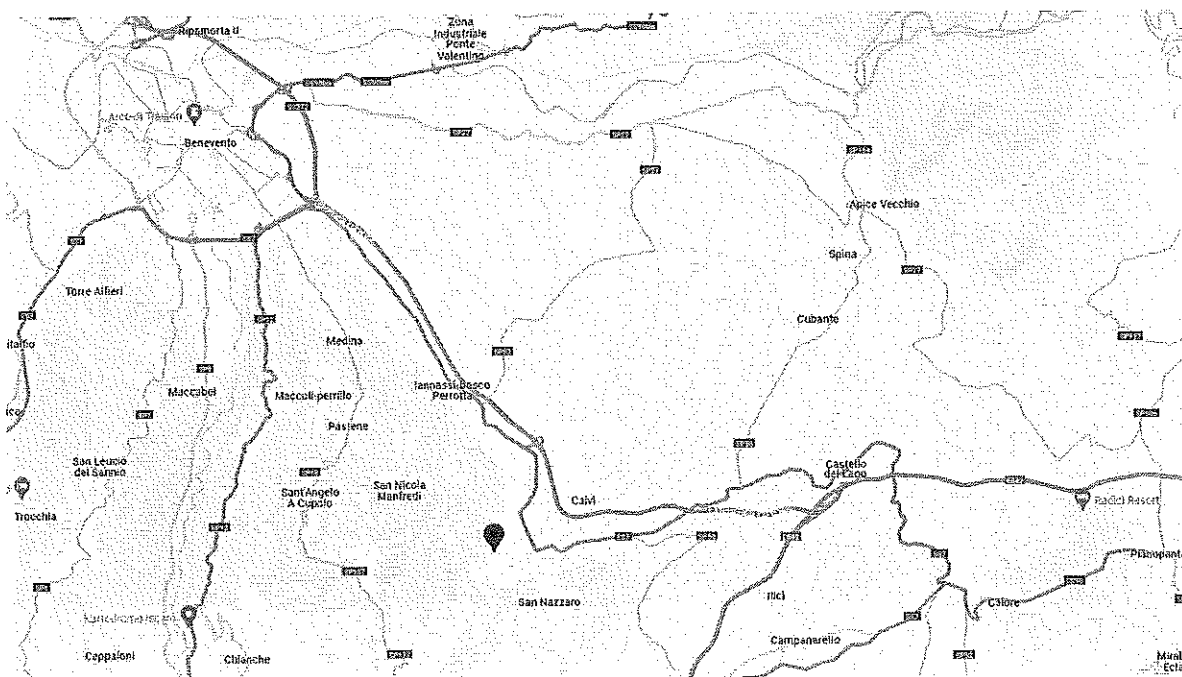


L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

41°03'42.6"N 14°50'42.0"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 due lotti:

- **Lotto "1" - CORPO A) -**
comune di San Martino Sannita: C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 743,70;
- **Lotto "2" - CORPO B) -**
comune di San Martino Sannita: C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Classe 4 Rendita € 334,66;

Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di cinque vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completa la proprietà una corte esclusiva esterna. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.IIa 674 sub 06 (cat A\2).

Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, di due vani oltre servizi, dislocata al piano Seminterrato, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.IIa 674 sub 07 (cat C\3).



Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di cinque vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completa la proprietà una corte esclusiva esterna. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 06 (cat A\2).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo .

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine è, del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al via Giulio Carpentieri, posta a sud, su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato;

La porzione ha accesso dalla via Giulio Carpentieri (SP 18), alla località San Giacomo, dal civico 2, attraverso un vialetto ricadente sul mappale 676 del foglio 03 nonché dalla corte comune identificata con il sub 1 del mappale 674;

L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra e primo:

il piano terra con accesso dalla corte e scale comuni (sub 1-BCNC), è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, pranzo, bagno, ripostiglio sottoscala , terrazzo porticato e corte esclusiva;

il piano primo a cui si accede a mezzo di rampa di scala in c.a., si compone di: disimpegno\corridoio, due bagni, ripostiglio, tre camere e due balconi;

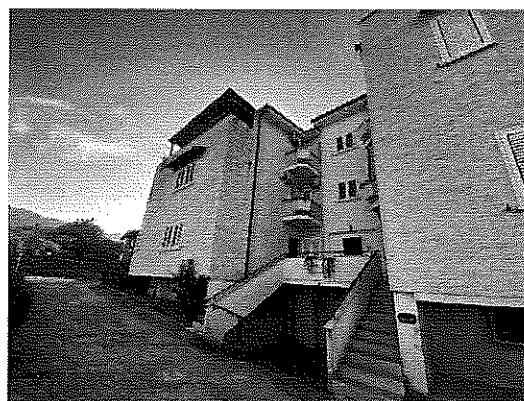
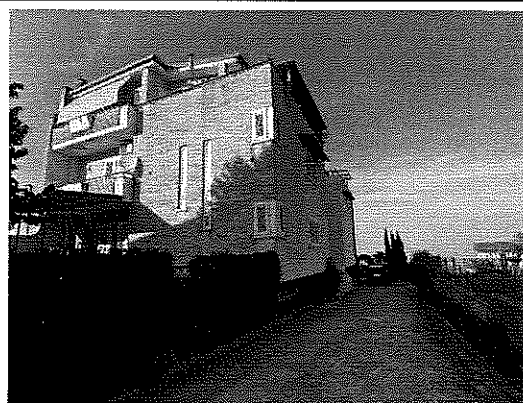
L'intero edificio, è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera;

i solai sono in laterocemento;

La struttura della copertura del tipo a falde inclinate, è in latero-cemento con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le chiusure, per la parte di edificio fuori terra, sono realizzate con elementi in calcestruzzo cellulare precolorato in parte con mattoni a vista ed in parte (la porzione di facciata posta a est) rifinita con intonaco e tinteggiatura. Le chiusure del piano interrato, sono realizzate in parte con pareti in c.a. in opera (contro terra) ed in parte in laterizio (parete di ingresso).

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con tinteggiatura del



Particolare facciata del fabbricato ed ingresso



Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio.

Risulta inoltre presente impianto antifurto ed in alcuni vani è stato installato impianto di condizionamento con elementi a split.

Per quanto alle certificazioni degli impianti, risulta allegato alla richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 Certificazione di conformità del solo impianto elettrico ma, relativo all'originario sub 2; per i restanti impianti e per gli aggiornamenti successivi non risulta fornito alcuna certificazione di conformità.

L'intero fabbricato, è stato edificato nell'anno 1991 con Concessione edilizia n. 784 del 03/16/1991 e successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione prima con Permesso di costruire n. 11 del 10/07/2006; successivamente con DIA prot 407 del 01/02/2008 e prot. n. 990 del 17/03/2008 si procedeva al cambio della destinazione d'uso del piano Seminterrato in "Scuola privata per cucina".

- risulta catastalmente in ditta a:

- 1) _____, nato a _____) " _____ C.F. _____
Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni.
- 2) _____, nata a _____) il _____ C.F. A _____ R; _____
Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni.

L'attuale subalterno deriva dalla divisione dell'originario subalterno 2 mappale 674.

- Confini del **Lotto "1"** Composto dal **CORPO "A"**:

nord: Mappale 555;

est: p.lla 674 sub. 1 (Corte e scale condominiali);

sud: p.lla 674 sub. 1 (Corte e scale condominiali);

ovest: p.lla 674 sub. 1 (Corte e scale condominiali);

Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, di due vani oltre servizi, dislocata al piano Seminterrato, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 07 (cat C\3).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, su unico livello, posto a piano seminterrato, ad uso laboratorio.

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine è, del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al via Giulio Carpentieri, posta a sud, su tre livelli fuori terra oltre piano seminterrato;

La porzione ha accesso dalla via Giulio Carpentieri (SP 18), alla località San Giacomo, dal civico 2, attraverso un vialetto ricadente sul mappale 676 del foglio 03 nonché dalla corte comune identificata con il sub 1 del mappale 674;

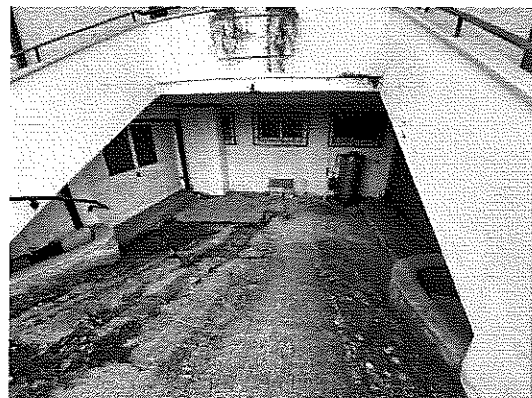
L'unità immobiliare di cui al "CORPO B" è ubicata al piano seminterrato del fabbricato e si compone di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale (scuola privata di cucina), avente accesso dal sub 1 (BCNC), ed è così composta: ingresso-laboratorio, deposito, antibagno e due WC.

L'intero edificio, è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera;

i solai sono in laterocemento;

La struttura della copertura del tipo a falde inclinate, è in latero-cemento con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le chiusure, per la parte di edificio fuori terra, sono realizzate con elementi in calcestruzzo cellulare precolorato in parte con mattoni a vista ed in parte (la porzione di facciata posta a est) rifinita con intonaco e tinteggiatura. Le chiusure del piano interrato, sono realizzate in parte con pareti in c.a. in opera (contro terra) ed in parte in laterizio (parete di ingresso)



Particolare facciata principale e secondaria del fabbricato



Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio.

Gli impianti (idrico, elettrico, gas e di riscaldamento), sono realizzati in parte in canaline esterne (elettrico) ed in parte sottotraccia (idrico, riscaldamento e gas), si presentano in normale stato manutentivo e sono funzionanti ad eccezione dell'impianto di riscaldamento.

Risulta presente impianto di aria Condizionata con elementi a split.

Per quanto alle certificazioni degli impianti, risulta allegato alla richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 Certificazione di conformità del solo impianto elettrico ma, relativo all'originario sub 2; per i restanti impianti e per gli aggiornamenti successivi non risulta fornito alcuna certificazione di conformità.

L'intero fabbricato, è stato edificato nell'anno 1991 con Concessione edilizia n. 784 del 03/16/1991 e successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione prima con Permesso di costruire n. 11 del 10/07/2006; successivamente con DIA prot 407 del 01/02/2008 e prot. n. 990 del 17/03/2008 si procedeva al cambio della destinazione d'uso del piano Seminterrato in "Scuola privata per cucina".

- L'unità di cui al Lotto "2", CORPO "B" , censita al C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Rendita € 334,66;

risulta catastalmente in ditta a:

1)	nato a	(BN)	C.F. /
	Proprieta' 500/1000	in regime di separazione dei beni.	
2)	a, nata a	(NA) il	C.F. /
	Proprieta' 500/1000	in regime di separazione dei beni.	

- Confini del **Lotto "2"**:
 - **nord:** terrapieno - Mappale 555;
 - **est:** p.lla 674 sub. 1 (Corte e scale condominiali);
 - **sud:** corte annessa al sub 6;
 - **ovest:** corte annessa al sub 6;



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 6

Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 7

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona 'SAN GIACOMO', di tipo residenziale, posta ad est del territorio cittadino da cui dista c.ca 1,2 Km, raggiungibile tranquillamente a piedi.

Il Traffico risulta essere limitato.

L'area si presenta completamente urbanizzata, caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici indipendenti e/o in linea di non oltre tre/quattro livelli fuori terra, di tipo uni o plurifamiliare ed a prevalente destinazione residenziale.

Normale risulta la dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 92,5 – **Avellino** a km 36,7 – **Napoli** a km 90,7 – **Salerno** a km 66,5 - **Benevento** a km. 12

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo residenziale caratterizzata da un edificato composto per lo più da edifici indipendenti e/o in linea di non oltre tre/quattro livelli fuori terra, di tipo uni o plurifamiliare ed a prevalente destinazione residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: Surte di Lentace e Sentiero degli Irpini

Attrazioni storiche: Terrazza Marzani.

Principali collegamenti pubblici: Autobus- Stazione Ferroviaria

La stazione di Benevento è posta lungo la linea Napoli-Foggia (distante circa 15 km).

Lo svincolo autostradale Benevento della E842 è posto a circa 7 Km

Servizi offerti dalla zona: Nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano presenti servizi di commercio al dettaglio, istituti scolastici di primo e secondo grado, uffici pubblici, ufficio postale, istituto bancario.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 6
Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 7

3.1-Stato di possesso:

- **Lotto "1" – CORPO A)** - comune di San Martino Sannita, C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Rendita € 743,70;

La porzione di cui al Corpo A) catastalmente censito al Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dell'esecutato.

- **Lotto "2" – CORPO B)** - comune di San Martino Sannita, C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Classe 4 Rendita € 334,66;

La porzione di cui al Corpo B) catastalmente censito al Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3, alla data dell'accesso risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato.

L'esecutato ha fornito, in data 09/05/2024 contratto di Comodato a favore del
() a;

Il Contratto è datato 14/04/2010, registrato a Benevento in data 15/4/20210 al n. 2580, ed all'art. 7) chiarisce che la durata è di anni 4 a partire dalla data di stipula e cesserà non appena il comodante ne avrebbe fatto richiesta a mezzo racc. A | R. tale contratto non è opponibile alla procedura.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 6

Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 7

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 San martino Sannita – C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 R € 743,70;

1. nessuna

- **Corpo "B"** comune di San martino Sannita - C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 R. € 334,66;

1. nessuna

4.3

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

- **Corpo "A"** comune di San martino Sannita – C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 R € 743,70;

1. TRASCRIZIONE del 04/09/2019 - Registro Particolare 7793 Registro Generale 9509
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2449/2019 del 01/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

- **Corpo "B"** comune di San martino Sannita - C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 R. € 334,66;

1. TRASCRIZIONE del 04/09/2019 - Registro Particolare 7793 Registro Generale 9509
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2449/2019 del 01/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali



4.4.

Si precisa che gli attuali sub 6 e 7 del mappale 674 (CORPO "A" e CORPO "B", derivano dalla soppressione dell'originario sub. 2 del mappale 674 .

A seguire si riportano le note relative a tali porzioni, sopprese nell'anno 2016

4.4.1

- **Corpo "A"** comune di San martino Sannita – C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 R € 743,70;
- **Corpo "B"** comune di San martino Sannita - C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 R. € 334,66;

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

1. TRASCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 9661 Registro Generale 16572
Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 17744 del 09/11/2006
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 9661 Registro Generale 16572
Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 17744 del 09/11/2006
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 9661 Registro Generale 16572
Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 17744 del 09/11/2006
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

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

1. TRASCRIZIONE del 04/09/2019 - Registro Particolare 7793 Registro Generale 9509
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2449/2019 del 01/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 6

Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 7

- **5.1 Spese di gestione: Identificativo il Lotto "1"** comune di San Martino Sannita – C.F. : Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Rendita € 743,70;

Spese di gestione condominiale: non presenti**Spese medie annue :**

- IMU: € 1074,50 (aliquota 8,6)

CALCOLO IMU 2024 E STAMPA MODELLO F24

☐ Codice Catastale Comune	1002	SAN MARTINO SANNITA
☐ Selezione categoria/tipologia	Altre abitazioni - Immobili Cat. A (tranne A/10)	
Rendita catastale non rivalutata	743,70 €	Altre abitazioni - Immobili Cat. A (tranne A/10)
☐ Percentuale di possesso	☒ 100 %	
☐ Mese inizio possesso	Gennaio	
☐ Mese fine possesso	Dicembre	
☐ Aliquota IMU acconto	8,6 ‰	
☐ Aliquota IMU Saldo	8,6 ‰	
☐ <= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata	☐	☐ Aliquote base - Comune non censito, controlla qui le aliquote
☐ <= Immobile storico/inagibile	NO	☐ Immobile già presente
☐ Riferimento Immobile (copione)		☐ Riduz. immobile pensionato estero in conv. internaz.
Importo IMU	1.074,50 €	Semestri 1° 537,25 2° 537,25

- TARI: € 450,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili**5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -**

- Il fabbricato di cui al foglio 3 mappale 674 sub 6 non risultava dotato di attestato energetico.

Essendo l'unità dotata di impianto di riscaldamento funzionante e per il quale generatore non risulta disponibile ne libretto impianto ne ultima prova fumi, non è stato possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;



- **5.2 Spese di gestione: Identificativo il Lotto "2"** comune di San Martino Sannita - C.F:
Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Rendita € 334,66;

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 423,08 (aliquota 8,6)

CALCOLO IMU 2024 E STAMPA MODELLO F24

☒ Codici Catastrale Comune	1002	SAN MARTINO SANNITA	☒ Controlla la Destinazione	☒ Informazioni sul calcolo IMU
☒ Seleziona categoria/tipologia	Cat C/3 - Lavoratori per arti e mestieri			
Rendita catastale non rivalutata	334,66 €			
☒ Percentuale di possesso	☒	100 %		
☒ Mese inizio possesso	☒	Gennaio		
☒ Mese fine possesso	☒	Dicembre		
☒ Aliquota IMU account	8,6 ‰		Aliquote base - Comune non censito, controlla qui le aliquote	
☒ Aliquota IMU Saldo	8,6 ‰			
☒ <= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata	☐		☒ Immobile già presente	
☒ <= Immobile storico/inagibile	NO			
☒ Riferimento Immobile (opzionale)				
Importo IMU	423,08 €	Semestri	1°	211,54
			2°	211,54

- TARI: € 150,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.2.1 Attestazione Prestazione Energetica -

- Il fabbricato di cui al foglio 3 mappale 674 sub 7 non risultava dotato di attestato energetico.
- Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detta certificazione;



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':

LOTTO 1: Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 6

LOTTO 2: Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 7

6.1 intestati e relativa provenienza**Identificativo corpo:** Lotto "1" – C.F. : Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Rendita € 743,70;**Situazione degli intestati dal 20/09/2006**

Costituzione del 20/09/2006 Pratica n. BN0129420 in atti dal 20/09/2006

Situazione degli intestati dal 20/09/2006

N.	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 250/1000 fino al 09/11/2006
2			(4) Proprietà 250/1000 fino al 09/11/2006
3			(1) Proprietà 250/1000 fino al 09/11/2006
4			(1) Proprietà 250/1000 fino al 09/11/2006
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 20/09/2006 Pratica n. BN0129420 in atti dal 20/09/2006 COSTITUZIONE (n. 1694/1/2006)	

Situazione degli intestati dal 09/11/2006

DIVISIONE del 09/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17744

Situazione degli intestati dal 09/11/2006

N.	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni con 11/2006
2			(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni con 06/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17744 - DIVISIONE Trasmissione n. 9861/2/2006 repertorio n. 17744 in atti dal 09/11/2006	

Situazione degli intestati dal 17/11/2006

COMPRAVENDITA del 17/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17767

Situazione degli intestati dal 17/11/2006

N.	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 28/05/2008
2			(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 28/05/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17767 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9743/1/2006 Reparto PI in BENEVENTO in atti dal 21/11/2006	

Situazione degli intestati dal 28/05/2008 ad oggi

COMPRAVENDITA del 17/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17767

Situazione degli intestati dal 28/05/2008

N.	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17767 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9743/1/2006 Reparto PI in BENEVENTO in atti dal 21/11/2006	



Identificativo corpo: Lotto "2" – C.F. : Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Rendita € 334,66;

Situazione degli intestati dal 20/09/2006

Costituzione del 20/09/2006 Pratica n. BN0129420 in atti dal 20/09/2006

Situazione degli intestati dal 20/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 250/1000 fino al 09/11/2006
2		(1) Proprietà 250/1000 fino al 09/11/2006
3		(1) Proprietà 250/1000 fino al 09/11/2006
4		(1) Proprietà 250/1000 fino al 09/11/2006
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 20/09/2006 Pratica n. BN0129420 in atti dal 20/09/2006 COSTITUZIONE (n. 1494/2006)

Situazione degli intestati dal 09/11/2006

DIVISIONE del 09/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17744

Situazione degli intestati dal 09/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 250/1000 in regime di separazione dei beni con 2906
2		(1) Proprietà 250/1000 in regime di separazione dei beni con 2906
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17744 - DIVISIONE: Trascrizione n. 9093/2/2006 Repertorio n. 9743/1/2006 Reparto PI

Situazione degli intestati dal 17/11/2006

COMPRAVENDITA del 17/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17767

Situazione degli intestati dal 17/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 28/05/2008
2		(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni fino al 28/05/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17767 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9743/1/2006 Reparto PI

Situazione degli intestati dal 28/05/2008 ad oggi

COMPRAVENDITA del 17/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17767

Situazione degli intestati dal 28/05/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni
2		(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/11/2006 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 17767 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9743/1/2006 Reparto PI



6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I lotti oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la particella 674 del foglio 3.

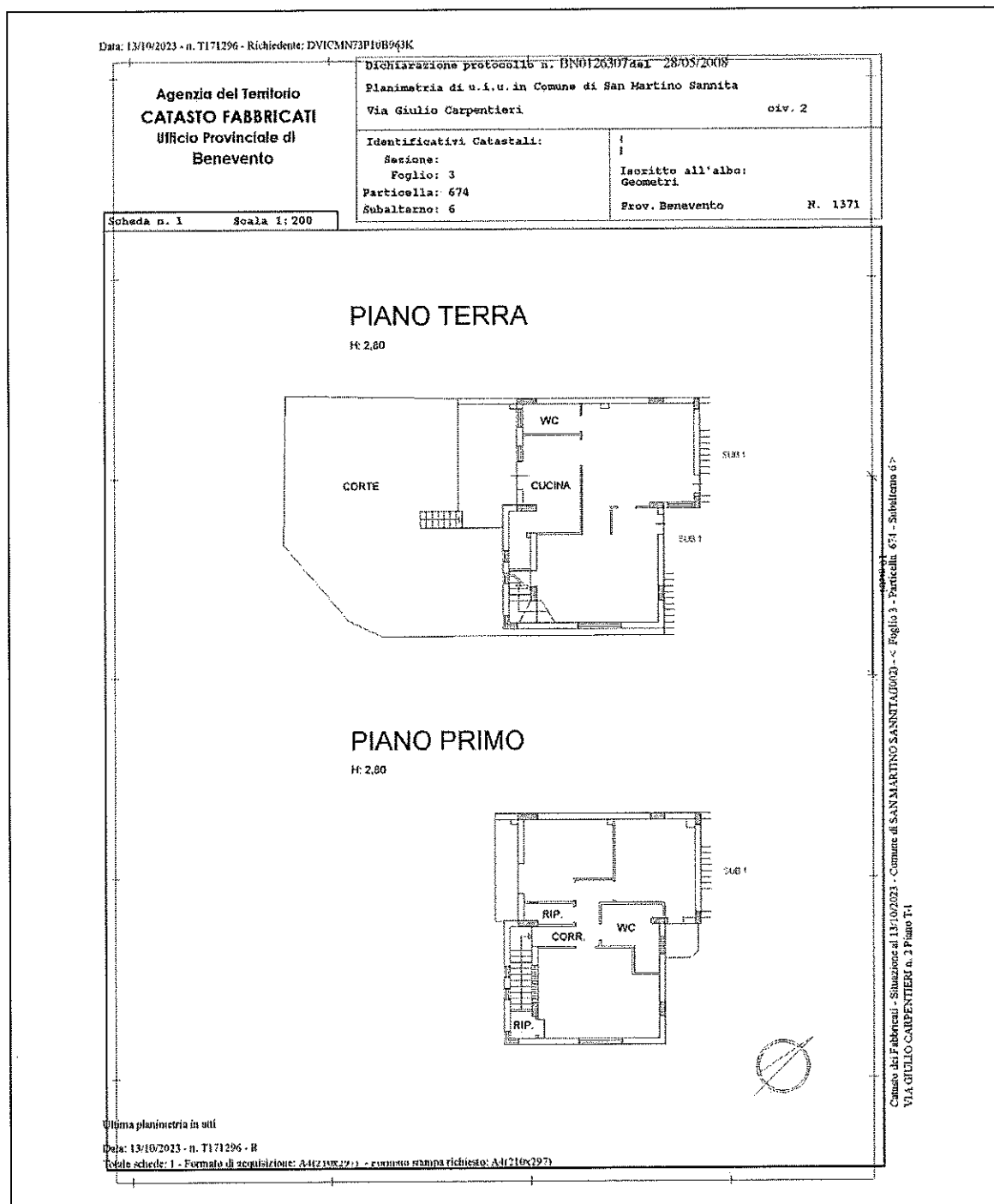


LOTTO 1 -CORPO A) -

- comune di San Martino Sannita – C.F. : Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Rendita € 743,70;

Risulta regolarmente acquisita in data 28/05/2008 con prot BN0126307 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 13/10/2023.



LOTTO 2-CORPO B) -

comune di San Martino Sannita: C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Classe 4 Rendita € 334,66;

Risulta regolarmente acquisita in data 28/05/2008 con prot BN0126307 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 13/10/2023.

Data: 13/10/2023 - n. T171297 - Richiedente: DVICMN73P16B963K Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Benevento		Dichiarazione protocollo n. BN0126307 del 28/05/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di San Martino Sannita Via Giulio Carpentieri civ. 2	
Scheda n. 1 Scala 1: 200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 674 Subalterno: 7	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Benevento N. 1371

PIANO SEMINTERRATO

± 2,80

Cattedrale dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2023 - Comune di SAN MARTINO SANNITA (BN) - c. Foglio 3 - Particella 674 - Subalterno 7 -
 VIA GIULIO CARPENTIERI n. 2 Piano S1

Ultima planimetria in atti
 Data: 13/10/2023 - n. T171297 - Richiedente
 Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)



LOTTO 1: Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 6
LOTTO 2: Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 7

- Lotto "1" CORPO "A"



- **Lotto "2" CORPO "B"**

comune di San Martino Sannita: C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Rendita € 334,66;

L'intero fabbricato IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 674 del foglio 3 del comune di San Martino Sannita è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 784 del 03 giugno 1991.

Successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

Permesso di costruire n. 11 del 10/07/2006 per ristrutturazione;

DIA prot 407 del 01/02/2008 e prot. n. 990 del 17/03/2008 per cambio della destinazione d'uso del piano Seminterrato in "Scuola privata per cucina".

Con prot. n 9292 N. Ord. 11339 del 27/11/1991 veniva depositato il progetto presso il Genio Civile di Benevento

Il collaudo Statico della Struttura veniva depositato presso il competente Ufficio provinciale del genio Civile di Benevento in data 28 ottobre 1998

In data 02 Ottobre 2006 con prot. 3495 veniva inoltrata istanza di richiesta del rilascio del certificato di agibilità per gli originari subb. 2-3-4-5 del foglio 674; per tale istanza non è stata reperita documentazione di definizione del procedimento e né autocertificazione ai sensi dell'Art. 25 DPR 380/2001.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SAN MARTINO SANNITA (BN)

Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ
Ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, denuncio l'inizio attività dei lavori da eseguire nell'immobile di loro proprietà sito in San Martino Sannita alla Via Carpentieri 2, esistente in catasto fabbricati al foglio n. 3 mappale n. 674 sub. 2, consistente in:
Variazione della destinazione d'uso del piano Seminterrato (da deposito-cucina rustica a scuola privata di cucina);

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità:

- che i lavori avranno inizio dopo che saranno trascorsi almeno 30 giorni dalla data di presentazione della presente comunicazione;
- che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale;
- che gli stessi saranno eseguiti dall'impresa Da nominare;
- che l'immobile è stato regolarmente realizzato con concessione edilizia n. 784 del 03/06/1991 rilasciata dal Comune di San Martino Sannita e successivo permesso di costruire n. 11 del 10/07/2006 rilasciato dallo stesso ente;
- che le opere da realizzare rientrano tra quelle elencate alla lettera F, della L.R. 28 novembre 2001 (n. 19) e tra quelle indicate nell'art. 22, comma 1, del T.U. di cui al D.P.R. 380 del 06.06.2001;
- che l'immobile non è soggetto a vincoli di particolare interesse ai sensi del decreto legislativo 2910/1999, n. 490;

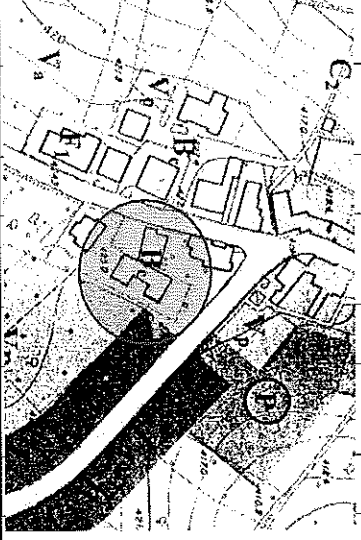
COMUNICA

che l'impresa che eseguirà i lavori sarà **CASIMIRO GIUSEPPE - ARCE-BA**
In possesso del DURC n. **208102206** rilasciato il **13/02/2007**
Inoltre, allega alla presente la fotografia ed il Versamento dei diritti di segreteria.
E' data l'occasione per porgere distinti saluti.
San Martino Sannita, lì 8 febbraio 2008.

Autografo Copia del progetto in data 23/1/2008



Gli immobili oggetto di indagine ricadono in Zona Bc – residenziale di Completamento del PRG Vigente presso il comune di San Martino Sannita; Inoltre con Delibera di Giunta Comunale n° 59 del 25.08.2021 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale. All'interno del PUC adottato, l'area oggetto di indagine ricade nella ZTO B2. Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PRG	
Piano Regolatore Generale:	SI	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se sì, di che tipo?	/	Zone e destinazioni d'uso (Criteri adottati dal "P.U.C.") Zone: zone per uso residenziale, artigianale e commerciale nel rispetto del Piano Urbanistico Generale. Indice di destinazione: max 150 Indice commerciale max 200 Altezza massima 10 m Rapporto di copertura di copertura 50% Indice di destinazione d'uso: B2 Altezza massima 10 m Rapporto di copertura di copertura 50% Indice di destinazione d'uso: B2 Altezza massima 10 m Rapporto di copertura di copertura 50% Una volta che l'immobile è stato individuato, la zona è definita e la destinazione d'uso è definita. Nel caso di sviluppo di edifici esistenti è necessario, in ogni caso, che la destinazione d'uso sia compatibile con la destinazione d'uso della zona. 
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:

LOTTO 1 – “CORPO A”:

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al “Lotto 1 - CORPO A”

- comune di San Martino Sannita – C.F. : Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Rendita € 743,70;

risulta **SOSTANZIALMENTE CONFORME**.

Si rilevano lievi variazioni che non incidono né sulla rendita e né sulla consistenza catastale;

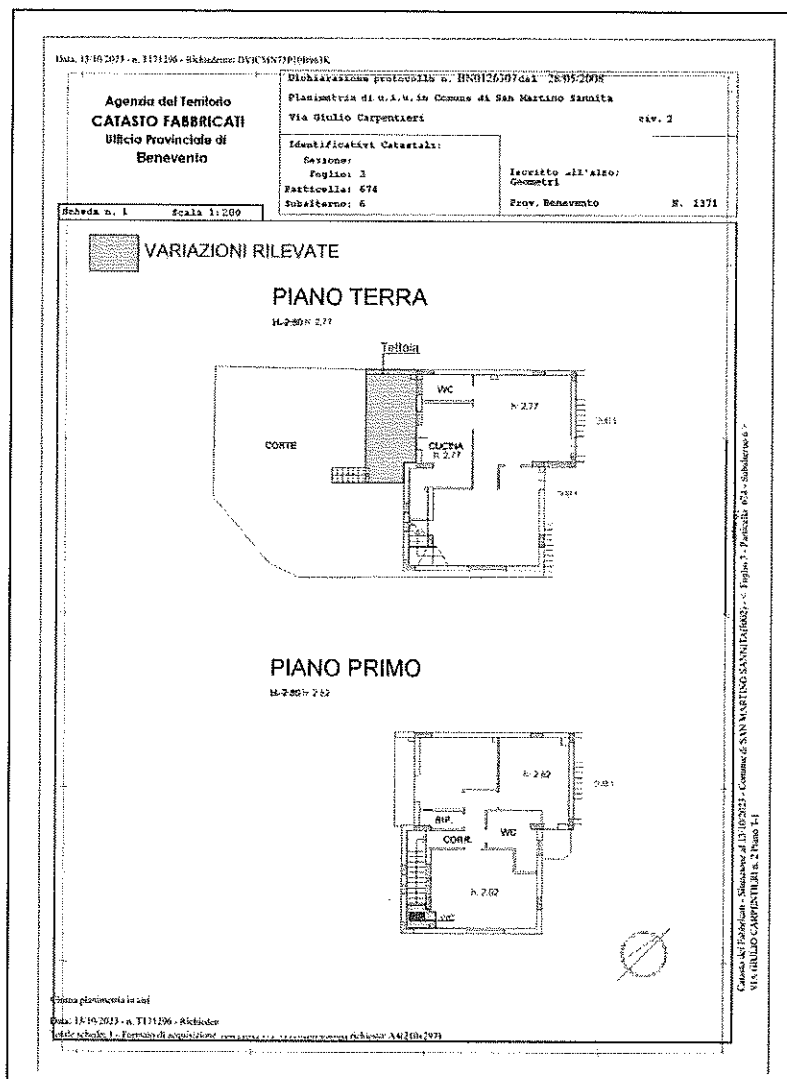
le variazioni rilevate consistono in:

- installazione di tettoia amovibile in metallo sul terrazzo;

- trasformazione del ripostiglio al piano primo in Bagno;

- lievi variazioni delle altezze interne al piano primo indicata in c, 280 rilevata cm 277;

al piano primo indicata cm 280 e rilevata in cm 282;



Per la variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale.

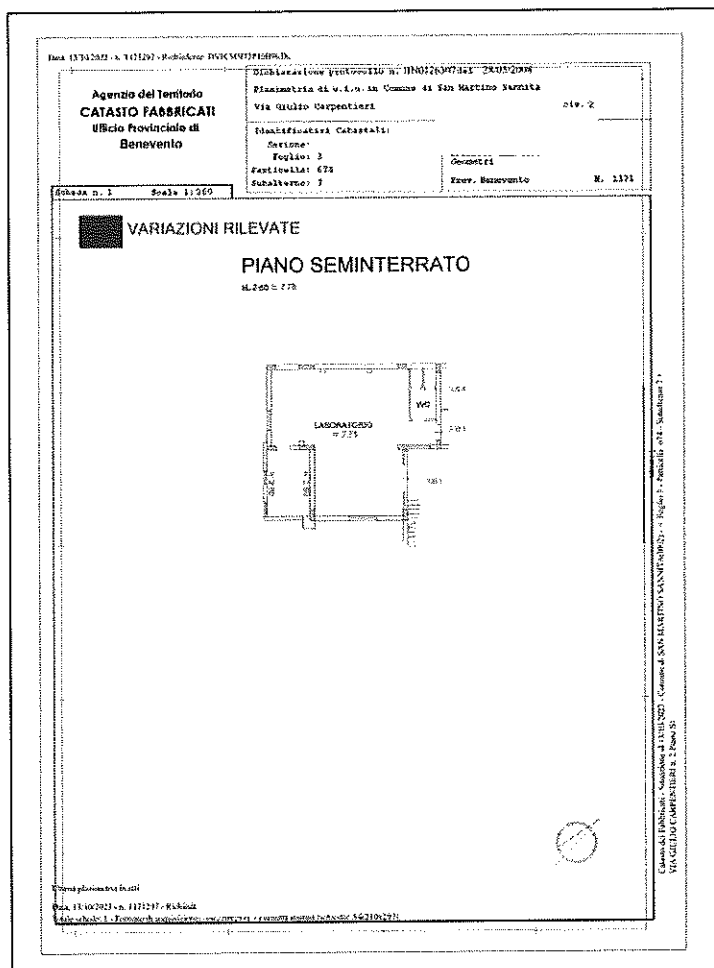
Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 500,00.



comune di San Martino Sannita: C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Rendita € 334,66;

risulta SOSTANZIALMENTE CONFORME.

Si rilevano lievi variazioni che non incidono né sulla rendita né sulla consistenza catastale. Le variazioni rilevate sono relative alle altezze interne indicate in cm 280 e rilevate in cm 277 nel locale principale; nel vano pertinenziale posto nell'angolo nord. L'altezza netta interna è paria cm 260 la minima e cm 280 la massima;



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale;

Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 500,00.



7.3 Conformità Urbanistica:

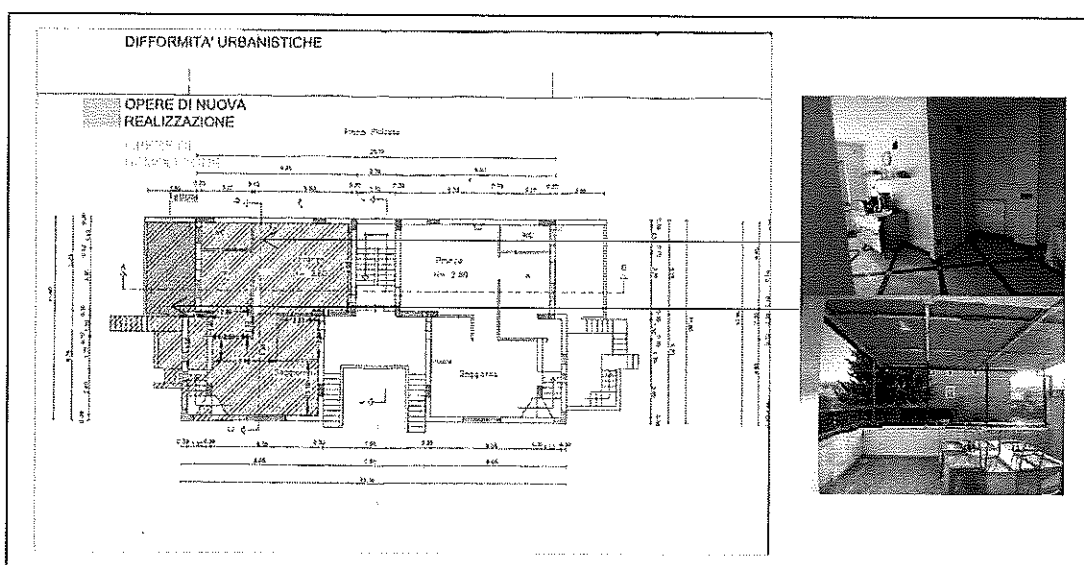
LOTTO 1 – “CORPO A”:

- Comune di San Martino Sannita – C.F. : Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Rendita € 743,70;

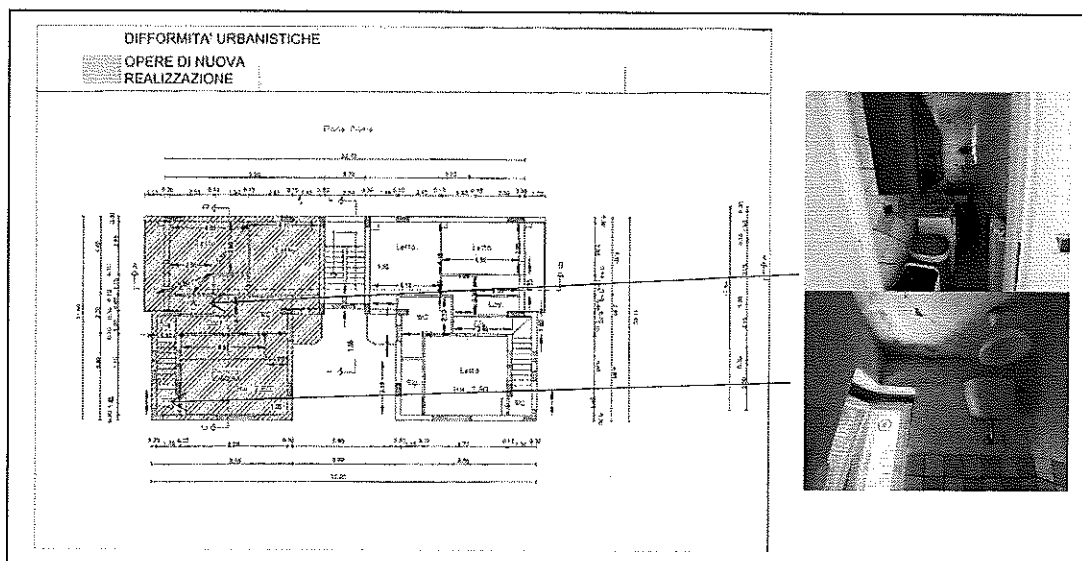
Dal punto di vista urbanistico, rispetto alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo “A”, **si dichiara UNA SOSTANZIALE CONFORMITA' URBANISTICA** ;

Dall'analisi dei grafici allegati ai titoli edilizi acquisiti presso il comune di San Martino Sannita, si rileva che quanto autorizzato è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi variazioni interne e precisamente:

- Al piano terra risulta rimossa una piccola parete posta a sinistra dell'ingresso ed inoltre la porta di accesso al bagno è stata realizzata sulla parete che da verso la sala pranzo e non su quella che da verso la cucina; sul terrazzo risulta installata una tettoia metallica facilmente amovibile;



- Al piano primo, il cucinino previsto nel vano posto a sinistra per chi sale le scale è stato trasformato in ripostiglio, il vano pranzo in camera ed il ripostiglio posto sulla verticale della scala di accesso al piano primo è stato trasformato in bagno;



Si rilevano infine lievi variazioni dimensionali, in ogni caso tutte contenute nei limiti delle tolleranze contemplate dalla vigente normativa urbanistica.

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

- Rimozione tettoia, si stimano costi in complessivi € 2.000,00;
- Pratica edilizia in Sanatoria, si stimano costi in complessivi € 5.000,00;

Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 7.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 55 par. 9.4.6)



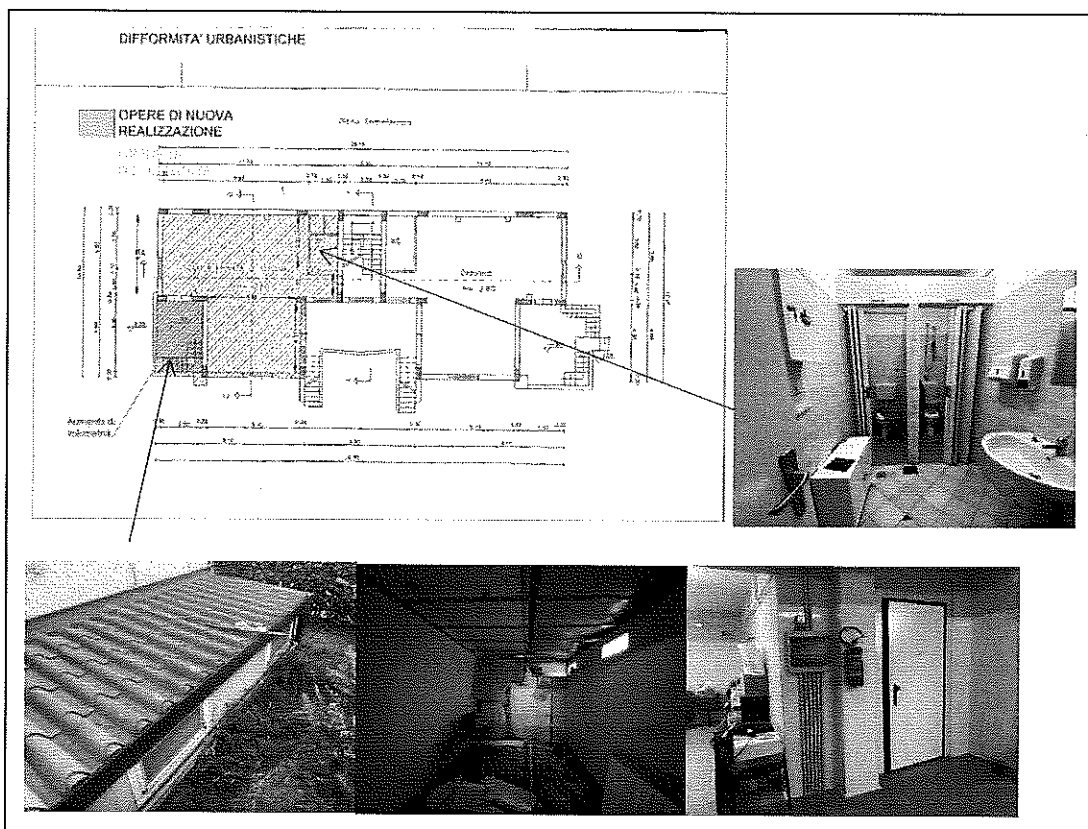
LOTTO 2 – “CORPO B”:

- Comune di San Martino Sannita: C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Classe 4 Rendita € 334,66;

Dal punto di vista urbanistico, rispetto alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo "B", **si dichiara la NON CONFORMITA' URBANISTICA;**

Dall'analisi dei grafici allegati ai titoli edilizi acquisiti presso il comune di San Martino Sannita, si rileva che quanto autorizzato è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi variazioni interne e precisamente:

- Ampliamento con realizzazione di un nuovo volume, in parte interrato ed in parte fuori terra, sul versante sud del fabbricato;
- Lievi variazioni della distribuzione interna;
- Lievi variazioni dimensionali, in ogni caso tutte contenute nei limiti delle tolleranze contemplate dalla vigente normativa urbanistica



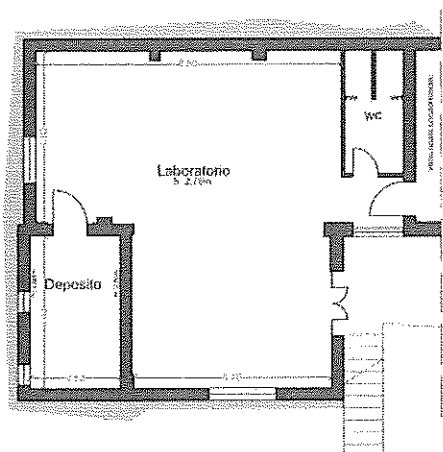
Per le difformità sopra evidenziate, anche a seguito di confronto con l'UTC, non tutte sanabili, si considerano i seguenti interventi:

- Ripristino dello stato dei luoghi per il volume realizzato in assenza di titolo edilizio i cui costi si stimano in complessivi € 7.500,00
- Pratica edilizia in Sanatoria per la regolarizzazione della lievi variazioni interne, i cui costi si stimano in complessivi € 2.500,00

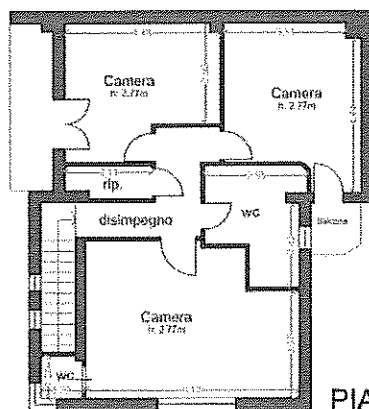
Per gli interventi di regolarizzazione sopra indicati i costi sono stimati in complessivi € 10.000,0 c.ca (contemplati nelle decurtazioni di pag. 56 par. 9.4.8)



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



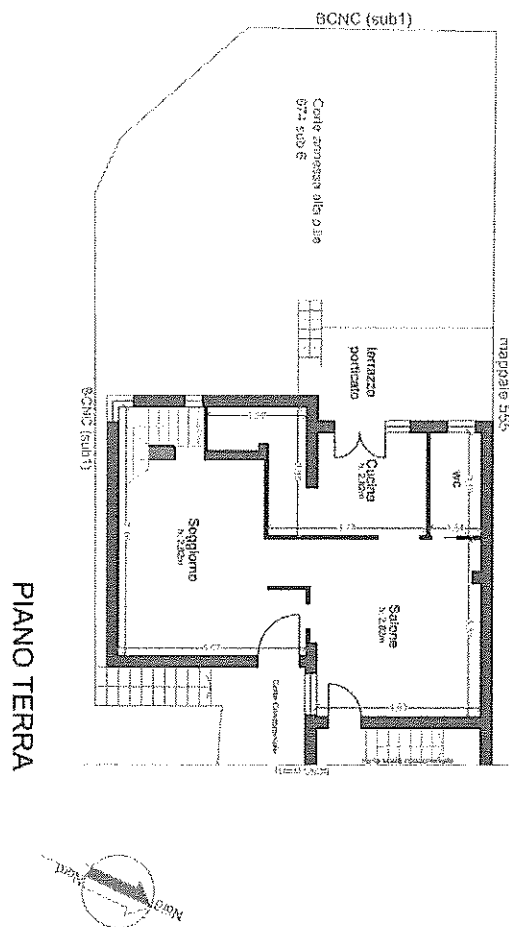
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

LOTTO 1: Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 6

LOTTO 2: Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 7

8.1 Descrizione:**Lotto 1**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di cinque vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completa la proprietà una corte esclusiva esterna. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.la 674 sub 06 (cat A\2).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo .

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine è, del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al via Giulio Carpentieri, posta a sud, su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato;

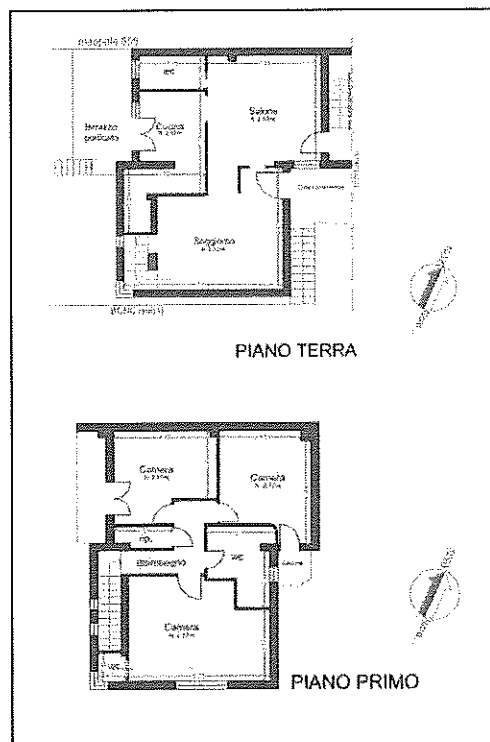
La porzione ha accesso dalla via Giulio Carpentieri (SP 18), alla località San Giacomo, dal civico 2, attraverso un vialetto ricadente sul mappale 676 del foglio 03 nonché dalla corte comune identificata con il sub 1 del mappale 674; L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra e primo;

il piano terra con accesso dalla corte e scale comuni (sub 1-BCNC), è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, pranzo, bagno, ripostiglio sottoscala , terrazzo porticato e corte esclusiva;

il piano primo a cui si accede a mezzo di rampa di scala in c.a., si compone di: disimpegno\corridoio, due bagni, ripostiglio, tre camere e due balconi;

L'intero edificio, è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera; i solai sono in laterocemento;

La struttura della copertura del tipo a falde inclinate, è in latero-cemento con sovrastante



manto di tegole in argilla.

Le chiusure, per la parte di edificio fuori terra, sono realizzate con elementi in calcestruzzo cellulare precolorato in parte con mattoni a vista ed in parte (la porzione di facciata posta a est) rifinita con intonaco e tinteggiatura. Le chiusure del piano interrato, sono realizzate in parte con pareti in c.a. in opera (contro terra) ed in parte in laterizio (parete di ingresso).

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con tinteggiatura del tipo lavabile.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, si presentano in normale stato manutentivo e sono funzionanti.

Risulta inoltre presente impianto antifurto ed in alcuni vani è stato installato impianto di condizionamento con elementi a split.

Per quanto alle certificazioni degli impianti, risulta allegato alla richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 Certificazione di conformità del solo impianto elettrico ma, relativo all'originario sub 2; per i restanti impianti e per gli aggiornamenti successivi non risulta fornito alcuna certificazione di conformità.

L'intera porzione presenta in più punti sia nelle parti interne che esterne ammaloramenti dovuti sia ad infiltrazioni che a condensa; in particolare sulle parti esterne tali fenomeni sono evidenti e visibili nelle porzioni di pareti intonacate e sugli aggetti ove sono presenti rigonfiamenti degli intonaci e distacco di parti di calcestruzzo (copriferro) ;



Nelle parti interne i problemi si manifestano e sono molto marcati nel vano scala e nelle camere al piano primo ove sono diffusi avanzati fenomeni di condensa con formazione di macchie di umidità e muffe.



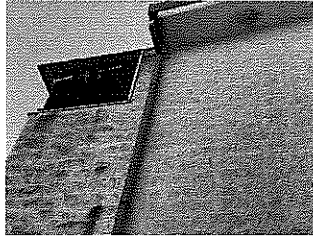
Per le problematiche sopra esposte, si contemplanò i necessari costi per limitare ed evitare l'ulteriore deperimento dell'immobile. Detti costi si stimano in complessivi € 25.000,0.



8.1.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo: LOTTO 1

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura Verticale: c.a. in opera;

Chiusure con elementi in calcestruzzo cellulare precolorato

Rifinitura in parte a vista ed in parte con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.



Condizioni: Sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate:



Solai: in laterocemento

Aggetti: con soletta a sbalzo in c.a.;



condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso



Portoncino in metallo ad anta unica

Condizioni: normali



Infissi esterni:



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

Protezione: Persiane in metallo



condizioni: funzionanti ed in sufficiente stato.

Infissi interni:



tipologia: ante a battente;

materiale: tamburate con struttura in legno.

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

Rivestimento zona cottura



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze evariabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; :

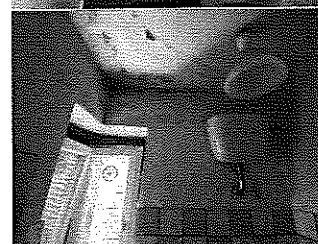
Condizioni Normali

Pavimento e rivestimento bagni:



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; :

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 Normali



Pavimentazione interna

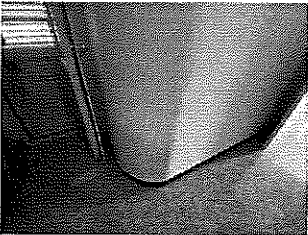


Nella zona abitativa: pavimento in gres formato cm. 50x50 al piano terra e formato 33x33 al piano primo.

I balconi sono pavimentati con mattonelle in clinker formato 15x15

condizioni: Normali

Divisori non portanti:

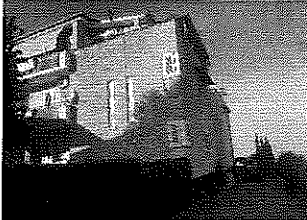


tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali

Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Citofonico:



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Gas:



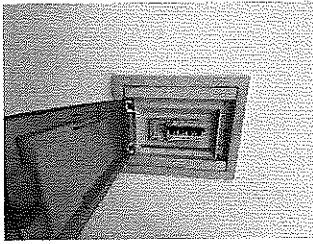
Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. 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 apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Risulta presente certificato di conformità allegato alla Richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 relativo all'originario sub 2.

Allarme:



Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Idrico:



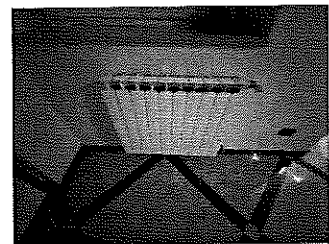
Impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.



Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

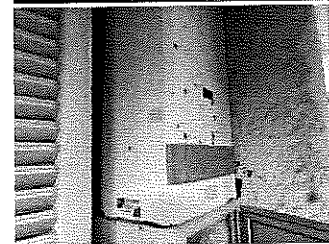
Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Climatizzazione:



Impianto di A.C. con elementi a split.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. 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 Sufficiente stato manufentivo.



8.2 Descrizione:**Lotto2**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, di due vani oltre servizi, dislocata al piano Seminterrato, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.IIIa 674 sub 07 (cat C\3).

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, su unico livello seminterrato.

L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine è, del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al via Giulio Carpentieri, posta a sud, su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato;

La porzione ha accesso dalla via Giulio Carpentieri (SP 18), alla località San Giacomo, dal civico 2, attraverso un vialetto ricadente sul mappale 676 del foglio 03 nonché dalla corte comune identificata con il sub 1 del mappale 674;

L'unità immobiliare di cui al "CORPO B" è posta al piano seminterrato del fabbricato e si compone di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, adibita a "Scuola di Cucina" avente accesso dal sub 1 (BCNC), ed è così composto: ingresso-laboratorio, deposito, antibagno e due WC.

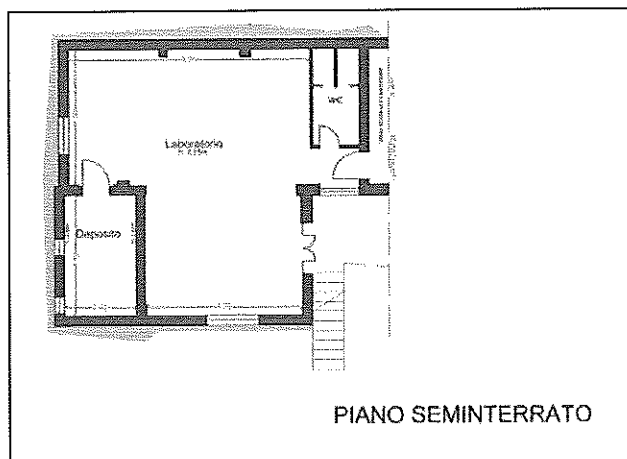
L'intero edificio, è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera;

i solai sono in laterocemento;

La struttura della copertura del tipo a falde inclinate, è in latero-cemento con sovrastante manto di tegole in argilla.

Le chiusure dell'intero complesso, per la sua parte fuori terra sono realizzate con elementi in calcestruzzo cellulare precolorato in parte con mattoni a vista ed in parte (la porzione di facciata posta a est) rifinita con intonaco e tinteggiatura. Le chiusure del piano interrato, sono realizzate in parte con pareti in c.a. in opera (controterra) ed in parte in laterizio (parete di ingresso).

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con tinteggiatura del tipo lavabile.



Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio.

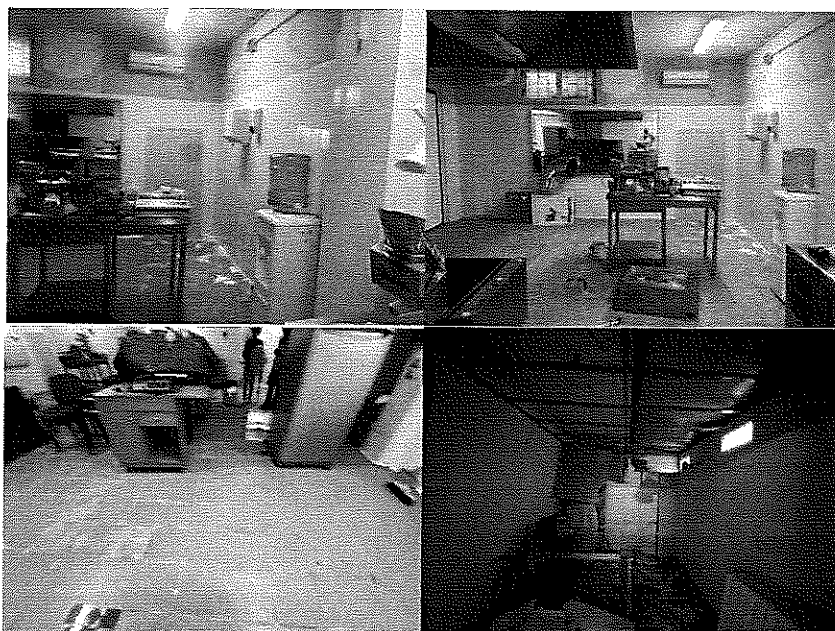
Gli impianti (idrico, elettrico, gas e di riscaldamento), sono realizzati in parte in canaline esterne (elettrico) ed in parte sottotraccia (idrico, riscaldamento e gas), si presentano in normale stato manutentivo e sono funzionanti ad eccezione dell'impianto di riscaldamento.

Risulta presente impianto di aria Condizionata con elementi a split.

Per quanto alle certificazioni degli impianti, allegato alla richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 è stato reperita la Certificazione di conformità del solo impianto elettrico ma, relativo all'originario sub 2; per i restanti impianti e per gli aggiornamenti successivi non risulta fornito alcuna certificazione di conformità.

La porzione presenta in più punti sia nelle sue parti interne che esterne ammaloramenti dovuti sia ad infiltrazioni che a condensa; in particolare, i fenomeni si manifestano sia sulla pavimentazione oltre che in qualche punto sulle pareti. Il Vano uso deposito, si presenta con controsoffittature crollate e con all'interno vari cumuli di materiali di risulta.

Per le problematiche sopra esposte, si contemplanò i necessari costi per limitare ed evitare l'ulteriore deperimento dell'immobile. Detti costi si stimano in complessivi € 5.500,0.



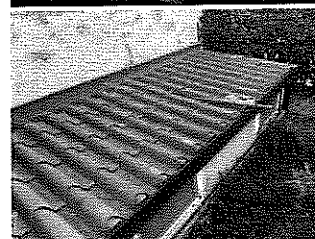
8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo: LOTTO 2**Componenti edilizie e costruttive:****Strutture verticali:**

Struttura Verticale: c.a. in opera;

Chiusure con elementi in calcestruzzo cellulare precolorato

Rifinitura in parte a vista ed in parte con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.

Condizioni: Sufficienti

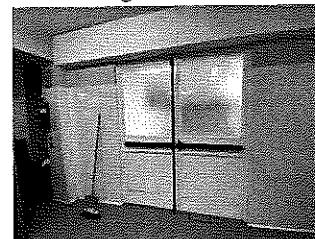
Strutture orizzontali e inclinate:

Solai: in laterocemento

Aggetti: con soletta a sbalzo in c.a.;

La copertura del locale deposito, è in parte formato all'aggetto in laterocemento ed in parte da lamiera grecata coibentata

condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso

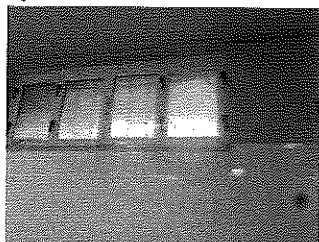
Porta di ingresso dall'esterno : A doppia anta in alluminio con parte in vetro camera

Dalle scale condominiali: portoncino blindato in metallo con pannellatura di finitura in legno

Portoncino in metallo ad anta unica



Infissi esterni:



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



Protezione: in parte presenti grate in ferro

condizioni: funzionanti ed in sufficiente stato.

Infissi interni:



tipologia: ante a battente e nei servizi a soffietto;

materiale: tamburate con struttura in pvc.

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

Rivestimento zona scuola cucina



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;

Condizioni Normali

Pavimento e rivestimento bagni:



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;

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 Normali



Pavimentazione interna



pavimento in gres formato cm. 25x25



condizioni: Normali

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: Normali

Impianti:

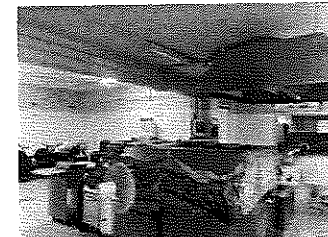
Antenna:

Impianto di antenna Assente.

Citofonico:

Impianto citofonico: assente

Gas:



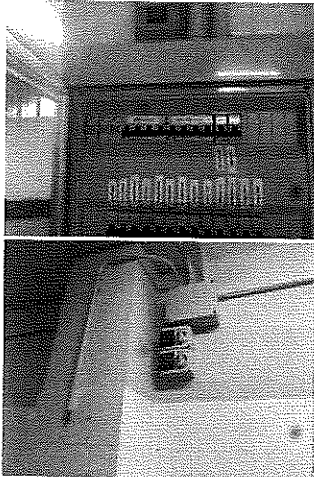
Impianto di adduzione gas per uso domestico, alimentato a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. 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 in canaline esterne, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio;

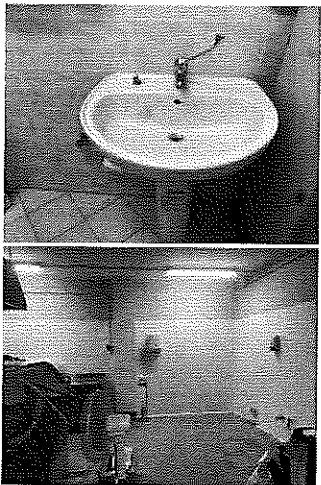
Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato reperito e/o fornito alcun certificato di conformità degli impianti

Allarme:

Impianto 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 apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Termico:



Impianto termico con corpi scaldanti composti da elementi in alluminio ed alimentato con caldaia a metano.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in parte rimosso e non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Climatizzazione:



Impianto di A.C. con elementi a split.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di erogazione delle pubbliche utenze. 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 Sufficiente stato manutentivo.



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :

LOTTO 1: Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 6

LOTTO 2: Fabbricato fg. 3 Mappale 674 sub 7

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO****LOTTO N. 1**

LOTTO "1" - Comune di San Martino Sannita: – C.F.: Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2

Rendita € 743,70;

LOTTO 1 - Immobile in San Martino Sannita (BN) fg. 3 mappale 674 sub 6					
N. ordine	Corpo-Piano-Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Lotto "1" Mappale 674 sub 6 - P1- Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	202,00	1,00	202,00
2	Lotto "1" Mappale 674 sub 6 - PT- P1 Balconi entro 25mq	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,30	7,50
3	Lotto "1" Mappale 674 sub 6 - PT- Balcone oltre 25mq	Sup. Lorda Pavimento	2,00	0,10	0,20
	Lotto "1" Mappale 674 sub 6 - PT- Corte	Sup. Lorda Pavimento	115,00	0,10	11,50
	superficie Rilevata		227,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. immobili	221,20

IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO**LOTTO N. 2**

LOTTO "2" comune di San Martino Sannita: C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3

Rendita € 334,66;

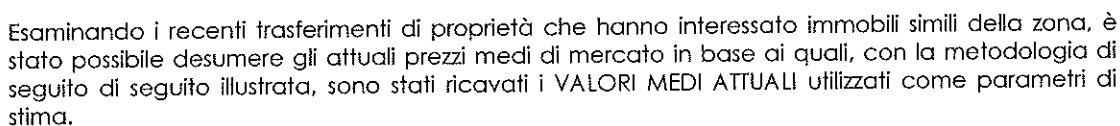
LOTTO 2 - Immobile in San Martino Sannita fg. 3 mappale 674 sub 7					
N. ordine	Corpo-Piano-Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Lotto "2" Mappale 674 sub 7 - S1 - Laboratorio	Sup. Lorda Pavimento	106,00	1,00	106,00
	superficie Rilevata		106,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. Immobili	106,00

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.



9.2.1 Criterio di stima:

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



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

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

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi

qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 708,00 €/mq (richiesta € 85.000 – immobile di mq 120 di superficie commerciale lorda)

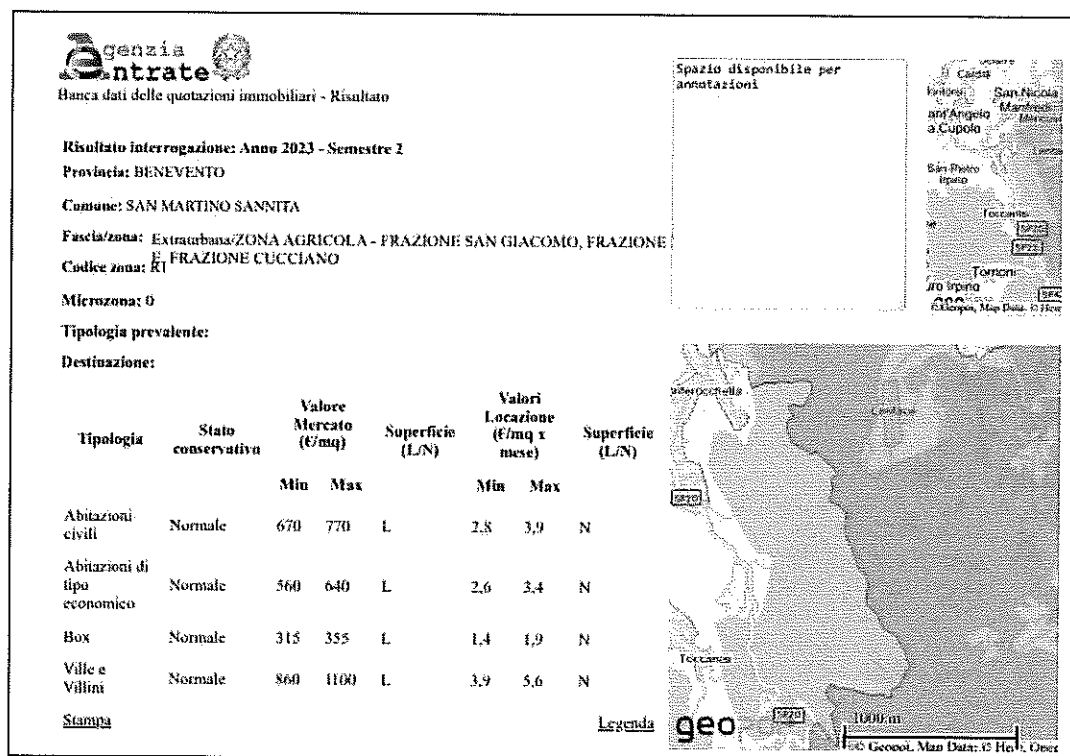
Rif. annuncio: <https://www.idealista.it/immobile/28045259/>

fino ad un massimo di 898,00 €/mq (richiesta € 115.000 – immobile di mq 128,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: https://www.casa.it/immobili/48428099?utm_medium=aggreg&utm_campaign=it-sale-premium&utm_source=lfc&utm_content=listing&at_medium=agregators&at_campaign=feed&at_campaigntype=allUsers&at_project=leadGeneration&at_provider=lfc&at_providercampaignname=it-sale-premium&at_providercampaignid=3965

con una richiesta media pari ad €/mq 803,00.

le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2023, relative alla zona R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA - FRAZIONE SAN GIACOMO, FRAZIONE LENTACE, FRAZIONE CUCCIANO – Per le abitazioni DI TIPO CIVILE in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 670,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 770,0 €/mq (media €/mq 720,0);



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 SAN MARTINO SANNITA (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di SAN MARTINO SANNITA (BN), hanno tra un minimo di 708,0 €/mq (richiesta € 85.000 – immobile di mq 120 di superficie commerciale lorda) fino ad un massimo di 898,0 €/mq (richiesta € 115.000 – immobile di mq 128,0 di superficie commerciale lorda), con una richiesta media pari ad €/mq 803,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta, 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 850.00.



9.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

9.3.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

La zona risulta dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Il centro cittadino posto a c.ca 3 Km;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 14 Km.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona semiperiferica 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."

20/05/2019 18:44 Laboratorio in Vendita in Via Tommasi e San Martino Sannita - 250mq - Casa.it



Laboratorio in Vendita in Via Tommasi e San Martino Sannita
CASA.IT

€ 60.000 - 100 mq € 600/mq
250 mq - 1 bagno - piano terra

[Italiano](#) [English](#)

San Martino Sannita: vendita, tra il comune di S. Martino Sannita e S. Nicola Manfredi, in zona comoda e rinviata, capannone ad uso artigianale con terreno circostante e risultato di circa 4.250 mq.

Caratteristiche immobile

Metri quadri:	250
Bagni:	1
Piano:	piano terra
Categoria:	SI
Condizione:	abitabile
Anno di costruzione:	1998

Classe energetica

Max.Chiamata (chiama il numero 02.12175)

Vedi qualche errore?
Faccelo sapere per potersi correggere e aiutare altre persone.

Chiamami subito
Numero: 19564424

Locale in vendita in via Princip
San Martino Sannita
65.000 €
418 mq - 1500 mq



Se hai dei dubbi, cerca che puoi parlare con Vincenza via chat.

Caratteristiche specifiche

- 100 mq commerciali
- Buono stato
- Distribuzione 2 locali
- 1 toilet o bagno
- Situato piano terra
- Classe energetica: Non indicato

Costruzione
Piano terra

Annuncio aggiornato un giorno fa

Posizione
Via Principe Umberto, 11



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

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

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

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

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 240,00 €/mq (richiesta € 60.000 – immobile di mq 250 di superficie commerciale lorda)

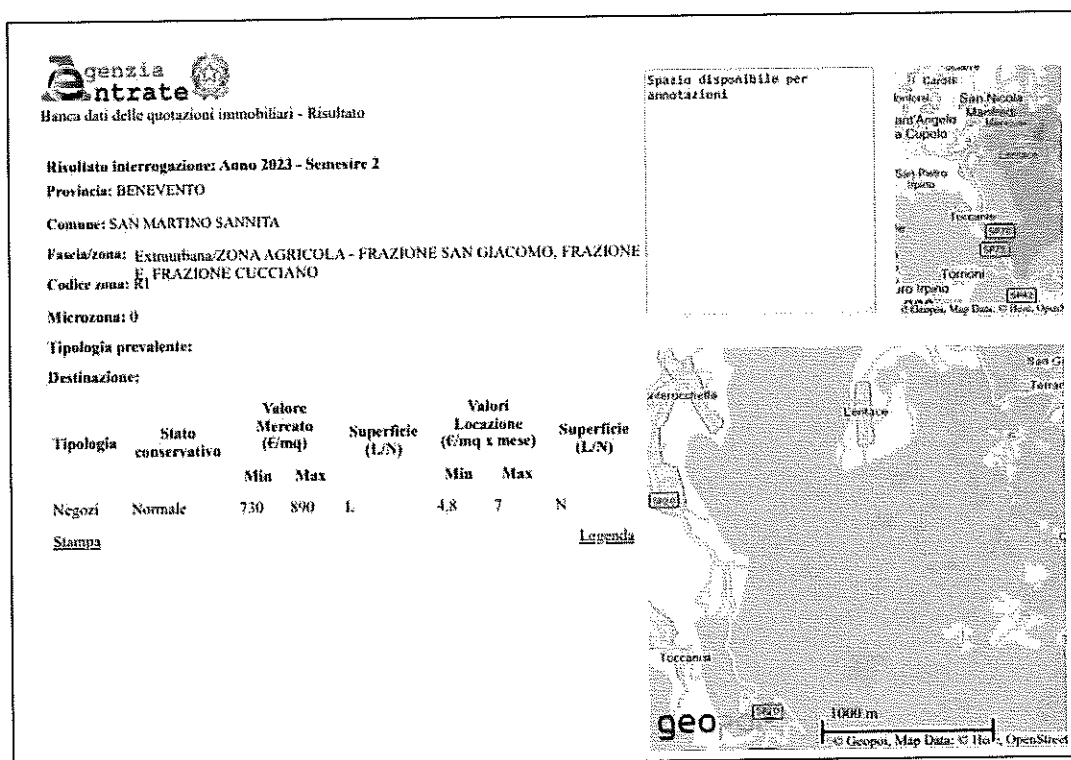
Rif. annuncio: <https://www.casa.it/immobili/45101776/>

fino ad un massimo di 590,00 €/mq (richiesta € 65.000 – immobile di mq 110,0 di superficie commerciale lorda),

Rif. annuncio: <https://www.idealista.it/immobile/29664704/>

con una richiesta media pari ad €/mq 415,00.

Le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2023, relative alla zona R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA - FRAZIONE SAN GIACOMO, FRAZIONE LENTACE, FRAZIONE CUCCIANO – Per i NEGOZI in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 730,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 890,0 €/mq (media €/mq 810,0) (non risulta presente la destinazione produttiva si indica quella commerciale);



9.3.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di SAN MARTINO SANNITA (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di SAN MARTINO SANNITA (BN), hanno tra un minimo di 240,0 €/mq (richiesta € 60.000 – immobile di mq 250 di superficie commerciale lorda) fino ad un massimo di 590,0 €/mq (richiesta € 65.000 – immobile di mq 110,0 di superficie commerciale lorda), con una richiesta media pari ad €/mq 415,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta, 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 500,00.

9.4.3 Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"		221,20	850,00	188020,00
2	Lotto "2"		106,00	500,00	53000,00
Totale Valore "LOTTO 1"					241020,00



9.4.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

9.4.5 Valutazione:

LOTTO "1" comune di San Martino Sannita: C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Mappale 674 sub 6	221,20	850,00	188020,00
	superficie Rilevata		221,20		
	Totale Valore				188020,00

9.4.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO "1": comune di San Martino Sannita: C.F. Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino e vizi €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Lotto "1"	188020	27000,00	5500,00	155520,00
	TOTALE DECURTAZIONI		27000,00	5500,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				155520,00

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

- | | |
|---|-------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 5.500,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 500,00 |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 27.000,00 |

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

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

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1" € 155.520,00



LOTTO N. 2**9.4.7 Valutazione:**

LOTTO "2": comune di San Martino Sannita : C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Classe 2 Rendita € 334,66;

Lotto 2					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €\mq	Valori €
1	LOTTO "2"	Mappale 674 sub 7	106,00	500,00	53000,00
	superficie Rilevata		106,00		
	Totale Valore				53000,00

9.4.8 Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO "2" comune di San Martino Sannita : C.F: Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Rendita € 334,66;

N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino-smaltimento €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	LOTTO "2"	53000	17500,00	3000,00	32500,00
	TOTALE DECURTAZIONI		17500,00	3000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				32500,00

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

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 1. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 2.500,00 |
| 2. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 500,00 |
| 3. | RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 27.500,00 |

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

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

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 2" **€ 32.500,00**



9.5

VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 155.520,00****- LOTTO "1" - CORPO "A" -****Comune di San Martino Sannita – C.F. : Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Rendita € 743,70;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	155520	Intestato a 2	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	77760,00
2	Corpo A		Intestato a 1	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	77760,00
		Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				155520,00

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	LOTTO	Intestazione	Titolarità	Valore quote €
1	Corpo A	LOTTO 1	B	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	77760,00
2			Intestato a	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	77760,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"					155520,00

9.5.1 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 € 155.520,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 145.520,00**

Nello specifico si chiarisce che la porzione di cui al Corpo A) catastalmente censito al Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dell'esecutato dell'esecutato.



9.5.2 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di cinque vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completa la proprietà una corte esclusiva esterna. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 06 (cat A\2).

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

C.F.

1) Comune censuario di San Martino Sannita:

Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 743,70;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- | | | | | | |
|----|--|---|--------|------|---|
| 1) | | nato a | (BN) i | C.F. | ; |
| | | Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni.. | | | |
| 2) | | nata a | il | C.F. | |
| | | Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni. | | | |

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui al Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 (CORPO "A")

Si dichiara la conformità Catastale:

Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale;

Le variazioni rilevate consistono in :

- installazione di tettoia amovibile in metallo sul terrazzo;
- trasformazione del ripostiglio al piano primo in Bagno;
- lievi variazioni delle altezze interne al piano primo indicata in cm 280 rilevata cm 277;
al piano primo indicata cm 280 e rilevata in cm 282;

Per la variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale

- Conformità urbanistica:

Per il fabbricato di cui al Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 (CORPO "A")

si dichiara UNA SOSTANZIALE CONFORMITA' URBANISTICA:

Dall'analisi dei grafici allegati ai titoli edilizi acquisiti presso il comune di San Martino Sannita, si rileva che quanto autorizzato è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi variazioni interne e precisamente:



- Al piano terra risulta rimossa una piccola paretina posta a sinistra dell'ingresso ed inoltre la porta di accesso al bagno è stata realizzata sulla parete che da verso la sala pranzo e non su quella che da verso la cucina; sul terrazzo risulta installata una tettoia metallica amovibile;

- Al piano primo, il cucinino previsto nel vano posto a sinistra per chi sale le scale è stato trasformato in ripostiglio, il vano pranzo in camera ed il ripostiglio posto sulla verticale della scala di accesso al piano primo è stato trasformato in bagno;

Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.

- **AGIBILITA':** Per il bene di cui al foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 (CORPO "A"), non risulta presente il Certificato di Agibilità, precisando che in data 02 Ottobre 2006 con prot. 3495 veniva inoltrata istanza di richiesta del rilascio del certificato di agibilità per gli originari subb. 2-3-4-5 del foglio 674; per tale istanza non è stata reperita documentazione di conclusione del procedimento e né autocertificazione ai sensi dell'Art. 25 DPR 380/2001
- **IMPIANTI:** Il bene di cui al foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 (CORPO "A"), Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, si presentano in normale stato manutentivo e sono funzionanti. Risulta inoltre presente impianto antifurto ed in alcuni vani è stato installato impianto d'aria condizionata con elementi a split. Per quanto alle certificazioni degli impianti, risulta allegato alla richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 Certificazione di conformità del solo impianto elettrico ma, relativo all'originario sub 2; per i restanti impianti e per gli aggiornamenti successivi non risulta fornito alcuna certificazione di conformità.;
- **APE:** il fabbricato di cui al foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 (CORPO "A") non risultava dotato di attestato energetico; Essendo l'unità dotata di impianto di riscaldamento funzionante e per il quale generatore non risulta disponibile ne libretto impianto ne ultima prova fumi, non è stato possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- **POSSESSO:** la porzione di cui al Corpo A) catastalmente censito al Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dell'esecutato dell'esecutato;
- **LOTTO DI VENDITA:** Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita identificati dai due Corpi di fabbrica;



9.6

VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = 32.500,00****- LOTTO "2" - CORPO "B" -****Comune di San Martino Sannita – C.F. : Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Rendita € 334,66;**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	32500	b nato a 2	Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	16250,00
2	Corpo A		i nata a 1	Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	16250,00
		Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"			32500,00	

lotto 1					
N. ordine	Corpo	LOTTO	Intestazione	Titolarità	Valore quote €
1	Corpo B	LOTTO 2	... nato a 2	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	16250,00
2			... nata a ...	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	16250,00
	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"				32500,00

9.6.1 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 € 32.500,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 22.500,00**

Nello specifico si chiarisce che la porzione di cui al Corpo B) catastalmente censito al Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3, alla data dell'accesso risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato. L'esecutato ha fornito, in data 09/05/2024 contratto di Comodato a favore del sig. Bartolo Gallo Carlotta; Il Contratto è datato 14/04/2010, registrato a Benevento in data 15/4/20210 al n. 2580, ed all'art. 7)



chiarisce che la durata è di anni 4 a partire dalla data di stipula e cesserà non appena il comodante ne avrebbe fatto richiesta a mezzo racc. A | R. tale contratto non è opponibile alla procedura.

9.6.2 CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, di due vani oltre servizi, dislocata al piano Seminterrato, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 07 (cat C\3).

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

C.F.

1) Comune censuario di San Martino Sannita:

Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Rendita € 334,66;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- | | | | | |
|----|--|--------|------|----|
| 1) | , nato a | (BN) i | C.F. | ; |
| | Proprietà' 500/1000 in regime di separazione dei beni. | | | |
| 2) | ia, nata a | il | C.F. | R; |
| | Proprietà' 500/1000 in regime di separazione dei beni. | | | |

- Conformità catastale:

Per il fabbricato di cui al Foglio 3 mappale 674 sub 7 (CORPO "B")

risulta SOSTANZIALMENTE CONFORME:

Si rilevano lievi variazioni che non incidono né sulla rendita e né sulla consistenza catastale consistenti in: altezze interne indicate in cm 280 e rilevate in cm 277 nel locale principale; nel vano pertinenziale posto nell'angolo nord. L'altezza netta interna è pari a cm 260 la minima e cm 280 la massima);

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

- Conformità urbanistica:

Per il fabbricato di cui al Foglio 3 mappale 674 sub 7 (CORPO "B")

NON si dichiara la conformità Urbanistica:

Dall'analisi dei grafici allegati ai titoli edilizi acquisiti presso il comune di San Martino Sannita, si rileva che quanto autorizzato è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi variazioni interne e precisamente:

- Ampliamento con realizzazione di un nuovo volume, in parte interrato ed in parte fuori terra, sul versante sud del fabbricato;
- Lievi variazioni della distribuzione interna;



- Lievi variazioni dimensionali, in ogni caso tutte contenute nei limiti delle tolleranze contemplate dalla vigente normativa urbanistica

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

- Ripristino dello stato dei luoghi per il volume realizzato in assenza di titolo;
- Pratica edilizia in Sanatoria per la regolarizzazione della lievi variazioni interne;

- **AGIBILITA'**: Per il bene di cui al foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 (CORPO "B"), non risulta presente il Certificato di Agibilità, precisando che in data 02 Ottobre 2006 con prot. 3495 veniva inoltrata istanza di richiesta del rilascio del certificato di agibilità per gli originari subb. 2-3-4-5 del foglio 674; per tale istanza non è stata reperita documentazione di conclusione del procedimento e né autocertificazione ai sensi dell'Art. 25 DPR 380/2001
- **IMPIANTI**: Gli impianti (idrico, elettrico, gas e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia in parte in canaline esterne (elettrico) ed in parte sottotraccia (idrico, riscaldamento e gas), si presentano in normale stato manutentivo e sono funzionanti ad eccezione dell'impianto di riscaldamento. Risulta presente impianto di aria Condizionata con elementi a split. Per quanto alle certificazioni degli impianti, risulta allegato alla richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 Certificazione di conformità del solo impianto elettrico ma, relativo all'originario sub 2; per i restanti impianti e per gli aggiornamenti successivi non risulta fornito alcuna certificazione di conformità..;
- **APE**: il fabbricato di cui al foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 (CORPO "B"), non risultava dotato di attestato energetico; Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detta certificazione;
- **POSSESSO**: la porzione di cui al Corpo B) catastalmente censito al Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3, alla data dell'accesso risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato. L'esecutato ha fornito, in data 09/05/2024 contratto di Comodato a favore del sig. Bartolo Gallo Carlotta; Il Contratto è datato 14/04/2010, registrato a Benevento in data 15/4/20210 al n. 2580, ed all'art. 7) chiarisce che la durata è di anni 4 a partire dalla data di stipula e cesserà non appena il comodante ne avrebbe fatto richiesta a mezzo racc. A | R. tale contratto non è opponibile alla procedura;
- **LOTTO DI VENDITA**: Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita identificati dai due Corpi di fabbrica;



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1 PREZZO BASE D'ASTA € 155.520,00 Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione residenziale, di cinque vani ed accessori, dislocata tra piano terra e primo, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. Completa la proprietà una corte esclusiva esterna. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 06 (cat A/2).																		
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2																	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 743,70																	
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Valore lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th>Intestazione</th> <th>Titolarità</th> <th>Quote Proprietà</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">155520</td> <td></td> <td>Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni</td> <td>50,00%</td> <td>77760,00</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni</td> <td>50,00%</td> <td>77760,00</td> </tr> </tbody> </table>				Valore lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	155520		Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	77760,00	"	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	77760,00
Valore lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €														
155520		Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	77760,00														
	"	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	77760,00														
TIPOLOGIA BENI:	porzione abitativa dislocata tra piano terra e primo	SUPERFICIE COMMERCIALE abitazione con relative pertinenze		Mq 221,20														
DESCRIZIONE:	Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo. L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al via Giulio Carpentieri, posta a sud, su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato; La porzione ha accesso dalla via Giulio Carpentieri (SP 18), alla località San Giacomo, dal civico 2, attraverso un vialetto ricadente sul mappale 676 del foglio 03 nonché dalla corte comune identificata con il sub 1 del mappale 674; L'unità immobiliare di cui al "CORPO A", si sviluppa tra piano terra e primo; il piano terra con accesso dalla corte e scale comuni (sub 1-BCNC), è composto da: ingresso- soggiorno, cucina, pranzo, bagno, ripostiglio sottoscala, terrazzo porticato e corte esclusiva; il piano primo a cui si accede a mezzo di rampa di scala in c.a., si compone di: disimpegno\corridoio, due bagni, ripostiglio, tre camere e due balconi; L'intero edificio, è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera; i solai sono in laterocemento; La struttura della copertura del tipo a falde inclinate, è in latero-cemento con sovrastante manto di tegole in argilla. Le chiusure, per la parte di edificio fuori terra, sono realizzate con elementi in calcestruzzo cellulare precolorato in parte con mattoni a vista ed in parte (la porzione di facciata posta a est) rifinita con intonaco e tinteggiatura. Le chiusure del piano interrato, sono realizzate in parte con pareti in c.a. in opera (contro terra) ed in parte in laterizio (parete di ingresso). Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con tinteggiatura del tipo lavabile. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia, si presentano in normale stato manutentivo e sono funzionanti. Risulta inoltre presente impianto antifurto ed in alcuni vani è stato installato impianto di aria condizionata con elementi a split. Per quanto alle certificazioni degli impianti, risulta reperita ed allegata alla richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 Certificazione di conformità del solo impianto elettrico ma, relativa all'originario sub 2; per i restanti impianti e per gli aggiornamenti successivi non risulta fornito alcuna certificazione di conformità.																	



	L'intera porzione presenta in più punti sia nelle sue parti interne che esterne ammaloramenti dovuti sia ad infiltrazioni che a condensa; in particolare sulle parti esterne tali fenomeni sono evidenti e visibili nelle porzioni di pareti intonacate e sugli aggetti ove sono presenti rigonfiamenti degli intonaci e distacco di parti di calcestruzzo (copriferro); Nelle parti interne i problemi si manifestano e sono molto marcati nel vano scala e nelle camere al piano primo ove sono diffusi avanzati fenomeni di condensa con conseguente formazione di macchie di umidità e muffe. Nella camera posta a destra per chi sale le scale oltre alla condensa sono sulla parete di confine e sul vano della finestra infiltrazioni anche marcate. L'intero fabbricato IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 674 del foglio 3 del comune di San Martino Sannita è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 784 del 03 giugno 1991. Successivamente è stato oggetto di interventi edilizi con: Permesso di costruire n. 11 del 10/07/2006 per ristrutturazione; DIA prot 407 del 01/02/2008 e prot. n. 990 del 17/03/2008 per cambio della destinazione d'uso del piano Seminterrato in "Scuola privata per cucina". Con prot. n 9292 N. Ord. 11339 del 27/11/1991 veniva depositato il progetto presso il Genio Civile di Benevento; il collaudo Statico della Struttura veniva depositato presso il competente Ufficio provinciale del genio Civile di Benevento in data 28 ottobre 1998; In data 02 Ottobre 2006 con prot. 3495 veniva inoltrata istanza di richiesta del rilascio del certificato di agibilità (relativa agli originari subb. 2-3-4-5 del foglio 674).
Conformità Catastale:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u> Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale; Le variazioni rilevate consistono in : installazione di tettoia amovibile in metallo sul terrazzo; trasformazione del ripostiglio al piano primo in Bagno; lievi variazioni delle altezze interne al piano primo indicata in cm 280 rilevata cm 277; al piano primo indicata cm 280 e rilevata in cm 282; Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.
Conformità urbanistica:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> Dall'analisi dei grafici allegati ai titoli edilizi acquisiti presso il comune di San Martino Sannita, si rileva che quanto autorizzato è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi variazioni interne e precisamente: Al piano terra risulta rimossa una piccola parete posta a sinistra dell'ingresso ed inoltre la porta di accesso al bagno è stata realizzata sulla parete che da verso la sala pranzo e non su quella che da verso la cucina; sul terrazzo risulta installata una tettoia metallica amovibile; Al piano primo, il cucinino previsto nel vano posto a sinistra per chi sale le scale è stato trasformato in ripostiglio, il vano pranzo in camera ed il ripostiglio posto sulla verticale della scala di accesso al piano primo è stato trasformato in bagno; Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.;
Confini del lotto:	nord: terapieno - Mappale 555; est: p.lla 674 sub. 1 (Corte e scale condominiali); sud: corte annessa al sub 6; ovest: corte annessa al sub 6;
APE:	il fabbricato di cui al foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2 (CORPO "A") non risulta dotato di attestato energetico; Essendo l'unità provvista di impianto di riscaldamento funzionante e per il quale generatore non risulta disponibile ne libretto impianto ne ultima prova fumi, non è stato possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
Possesso:	la porzione di cui al Corpo A) catastalmente censita al Foglio 3 mappale 674 sub 6 cat. A/2, alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità dell'esecutato dell'esecutato;
Accesso alla proprietà :	Al Lotto, si accede dalla via Giulio Carpentieri (SP 18), alla località San Giacomo, al civico 2, attraverso un vialetto ricadente sul mappale 676 del foglio 03 nonché dalla corte comune identificata con il sub 1 del mappale 674;



Divisibilità :	Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;
-----------------------	---



LOTTO N° 2**PREZZO BASE D'ASTA € 32.500,00**

Piena proprietà di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, di due vani oltre servizi, dislocata al piano Seminterrato, parte della maggiore consistenza di un edificio plurifamiliare del tipo in linea. I beni sono ubicati nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2, catastalmente censiti al foglio 03 p.lla 674 sub 07 (cat C\3).

UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel Comune di San Martino sannita (BN) alla via Giulio Carpentieri n. 2														
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3 Classe 4 Rendita € 334,66														
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Intestazione</th><th>Titolarità</th><th>Quote Proprietà</th><th>Valore quote €</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni</td><td>50,00%</td><td>16250,00</td></tr> <tr> <td>--- a</td><td>Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni</td><td>50,00%</td><td>16250,00</td></tr> </tbody> </table>			Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €		Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	16250,00	--- a	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	16250,00
Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €												
	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	16250,00												
--- a	Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni	50,00%	16250,00												
TIPOLOGIA BENI:	porzione ad uso laboratorio "Scuola di Cucina"	SUPERFICIE COMMERCIALE Laboratorio	Mq 103,0												
DESCRIZIONE:	Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale dislocata tra piano terra e primo. L'intero fabbricato che ospita l'unità di indagine, è del tipo plurifamiliare e si sviluppa, rispetto al via Giulio Carpentieri, posta a sud, su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato; La porzione ha accesso dalla via Giulio Carpentieri (SP 18), alla località San Giacomo, dal civico 2, attraverso un vialetto ricadente sul mappale 676 del foglio 03 nonché dalla corte comune identificata con il sub 1 del mappale 674; L'unità immobiliare di cui al "CORPO B" è posta al piano seminterrato del fabbricato e si compone di una porzione immobiliare con destinazione di laboratorio artigianale, adibita a "Scuola privata di Cucina" avente accesso dal sub 1 (BCNC), e così composta: ingresso-laboratorio, deposito, antibagno e due WC. L'intero edificio, è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera; i solai sono in laterocemento; La struttura della copertura del tipo a falde inclinate, è in latero-cemento con sovrastante manto di tegole in argilla. Le chiusure dell'intero complesso, per la sua parte fuori terra sono realizzate con elementi in calcestruzzo cellulare pre colorato in parte con mattoni a vista ed in parte (la porzione di facciata posta a est) rifinita con intonaco e tinteggiatura. Le chiusure del piano interrato, sono realizzate in parte con pareti in c.a. in opera (controterra) ed in parte in laterizio (parete di ingresso). Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con tinteggiatura del tipo lavabile. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane sempre in alluminio. Gli impianti (idrico, elettrico, gas e di riscaldamento), sono realizzati in parte in canaline esterne (elettrico) ed in parte sottraccia (idrico, riscaldamento e gas), si presentano in normale stato manutentivo e sono funzionanti ad eccezione dell'impianto di riscaldamento. Risulta presente impianto di aria Condizionata con elementi a split. Per quanto alle certificazioni degli impianti, allegato alla richiesta di Agibilità prot. 3495 del 02/10/2006 è presente Certificazione di conformità del solo impianto elettrico ma, relativo all'originario sub 2; per i restanti impianti e per gli aggiornamenti successivi non risulta fornito alcuna certificazione di conformità. La porzione presenta in più punti sia nelle sue parti interne che esterne ammaloramenti dovuti sia ad infiltrazioni che a condensa; in particolare nello specifico, i fenomeni si manifestano sulla pavimentazione oltre che in qualche punto sulle pareti. Il vano uso deposito, si presenta con														



	controsoffittature crollate e con all'interno vari cumuli di materiali di risulta. L'intero fabbricato IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 674 del foglio 3 del comune di San Martino Sannita è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 784 del 03 giugno 1991. Successivamente è stato oggetto di interventi edilizi con: Permesso di costruire n. 11 del 10/07/2006 per ristrutturazione; DIA prot 407 del 01/02/2008 e prot. n. 990 del 17/03/2008 per cambio della destinazione d'uso del piano Seminterrato in "Scuola privata per cucina". Con prot. n 9292 N. Ord. 11339 del 27/11/1991 veniva depositato il progetto presso il Genio Civile di Benevento; Il collaudo Statico della Struttura veniva depositato presso il competente Ufficio provinciale del genio Civile di Benevento in data 28 ottobre 1998; In data 02 Ottobre 2006 con prot. 3495 veniva inoltrata istanza di richiesta del rilascio del certificato di agibilità (relativa agli originari subb. 2-3-4-5 del foglio 674).
Conformità Catastale:	<u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u> Si rilevano lievi variazioni che non incidono ne sulla rendita e ne sulla consistenza catastale; Le variazioni rilevate consistono in: Si rilevano lievi variazioni delle altezze interne indicate in cm 280 e rilevate in cm 277 nel locale principale; nel vano pertinenziale posto nell'angolo nord. L'altezza nella interna è pari a cm 260 la minima e cm 280 la massima; Per le variazioni di cui sopra, sono valutati i necessari costi di aggiornamento catastale.
Conformità urbanistica:	<u>NON SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' URBANISTICA</u> Dall'analisi dei grafici allegati ai titoli edilizi acquisiti presso il comune di San Martino Sannita, si rileva che quanto autorizzato è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi variazioni interne e precisamente: Ampliamento con realizzazione di un nuovo volume, in parte interrato ed in parte fuori terra, sul versante sud del fabbricato; Lievi variazioni della distribuzione interna; Lievi variazioni dimensionali, in ogni caso tutte contenute nei limiti delle tolleranze contemplate dalla vigente normativa urbanistica; Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili;
Confini del lotto:	nord: terrapieno - Mappale 555; est: p.lla 674 sub. 1 (Corte e scale condominiali); sud: corte annessa al sub 6; ovest: corte annessa al sub 6;
APE:	Il fabbricato non risultava dotato di attestato energetico; Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di tale Certificazione;
Possesso:	La porzione di cui al Corpo B) catastalmente censito al Foglio 3 mappale 674 sub 7 cat. C/3, alla data dell'accesso risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato. L'esecutato ha fornito, in data 09/05/2024 contratto di Comodato a favore del sig. Bartolo Gallo Carlotto; Il Contratto è datato 14/04/2010, registrato a Benevento in data 15/4/20210 al n. 2580, ed all'art. 7) chiarisce che la durata è di anni 4 a partire dalla data di stipula e cesserà non appena il comodante ne avrebbe fatto richiesta a mezzo racc. A R. tale contratto non è opponibile alla procedura.
Accesso alla proprietà :	Al Lotto, si accede dalla via Giulio Carpentieri (SP 18), alla località San Giacomo, dal civico 2, attraverso un vialetto ricadente sul mappale 676 del foglio 03 nonché dalla corte comune identificata con il sub 1 del mappale 674;
Divisibilità :	Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti Ai fini della vendita, rilevate che le due porzioni identificate rispettivamente con il "CORPO A" ed il "CORPO B", risultano autonome di piccola pezzatura e quindi facilmente commerciabili, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;



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 13/10/2023

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 05/05/2024.

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: APE;
- Allegato n. 8: Indagini di 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:

15/05/2024

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia



