

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **FINO 1 SECURITATION S.R.L. E PER ESSA DO VALUE S.P.A.**

Contro

N° Gen. Rep. **94/2024**

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

29/01/2026

Giudice delle
esecuzioni:

Dott.ssa CUBELLI ANTONIETTA

LOTTO 1

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Terziaria (A/10), con annesso deposito pertinenziale (C/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra (Ufficio) e al piano Seminterrato (deposito), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 4 (cat. A/10) e Fg. 24, p.lla 225 sub 3 (cat. C/2), con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 e sub 2 (BCNC).

LOTTO 2

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Abitativa (A/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra, primo e secondo, con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 5 (cat. A/2, con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 (BCNC).

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/ISVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20F100031PU2)
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Indice

Indice.....	2
Controllo preliminare.....	3
Corpi di Fabbrica	4
Inquadramento Territoriale dei beni	6
Definizione Lotti di Vendita	11
Analisi dei Singoli Lotti : Lotto 1.....	13
1.0 - Descrizione del Lotto 1.....	13
2.0 - Descrizione Contesto	16
3.0 - Stato di Possesso.....	19
4.0 - Vincoli ed oneri giuridici	20
5.0 - Altre Informazioni per L'acquirente.....	22
6.0 - Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti	23
7.0 - Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica	28
8.0 - Descrizione – Caratteristiche del lotto	36
9.0 - Superfici – Valutazione del lotto	47
Analisi dei Singoli Lotti : Lotto 2.....	55
10.0 - Descrizione del Lotto 2	55
11.0 - Descrizione Contesto	58
12.0 - Stato di Possesso	61
13.0 - Vincoli ed oneri giuridici	62
14.0 - Altre Informazioni per L'acquirente.....	64
15.0 - Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti	65
16.0 - Edilizia – Analisi della Conformità Catastale e Urbanistica	69
17.0 - Descrizione – Caratteristiche del lotto.....	76
18.0 - Superfici – Valutazione del lotto	87
Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 1	95
Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 2	98
Dichiarazioni Finali.....	101



Beni In Circello (Benevento)
Contrada Pincere s.n.c.

Controllo preliminare

Verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, datata 22 Luglio 2024 prodotta dal Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA).

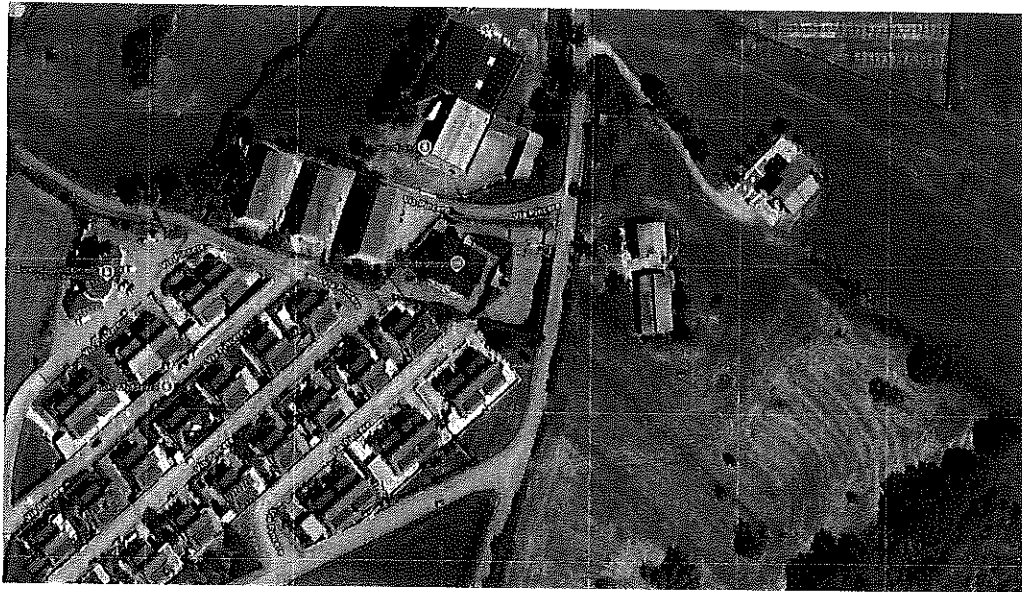
La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

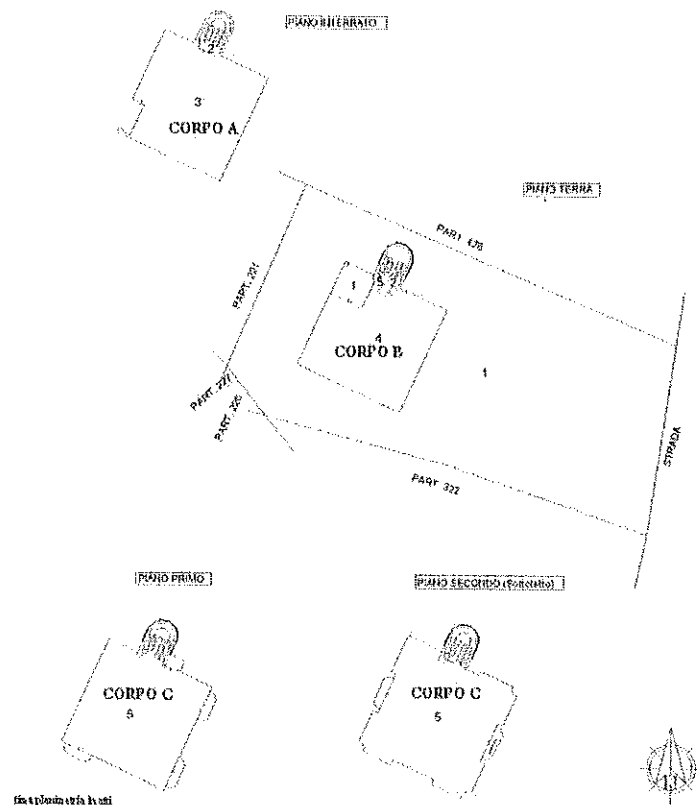
La trascrizione dei titoli nel ventennio risulta completa.



Corpi di Fabbrica



Di seguito i corpi di fabbrica identificante i beni oggetto di esecuzione:



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

Foglio : 24
Mappale : 225
Sub. : 3
Zona Cens. : -
cat. : C/2
Classe : 1
Consistenza: 183 mq.
Rendita € : 207,93

**B. Comune censuario di Circello (BN)
C.F.**

Foglio : 24
Mappale : 225
Sub. : 4
Zona Cens. : -
cat. : A/10
Classe : U
Consistenza: 7 Vani
Rendita € : 1.229,17

**C. Comune censuario di Circello (BN)
C.F.**

Foglio : 24
Mappale : 225
Sub. : 5
Zona Cens. : -
cat. : A/2
Classe : 5
Consistenza: 14,5 Vani
Rendita € : 936,08

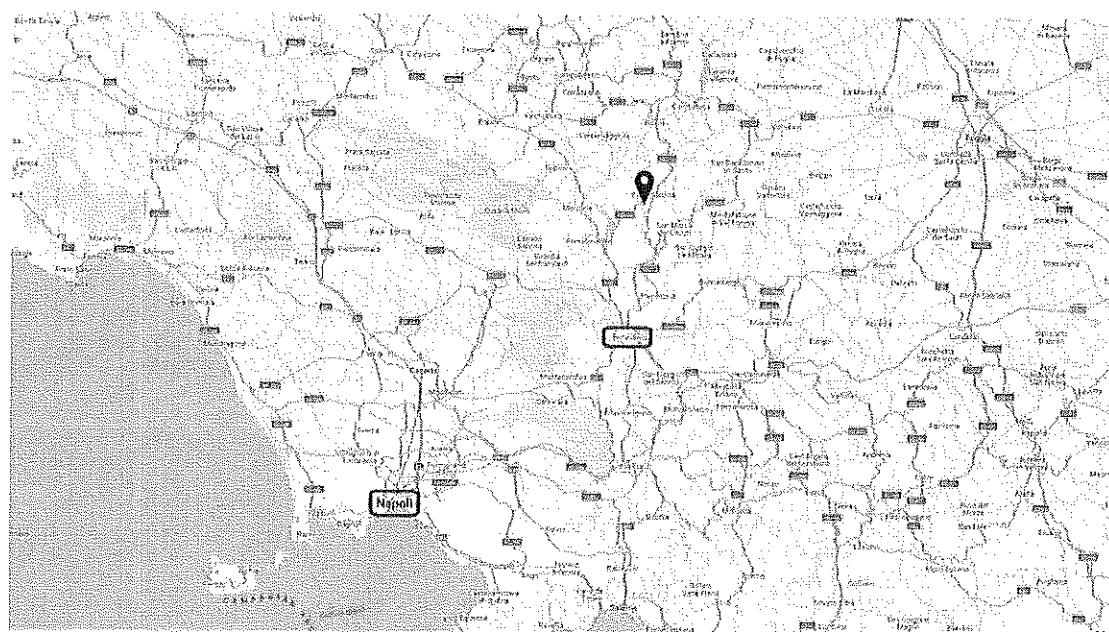


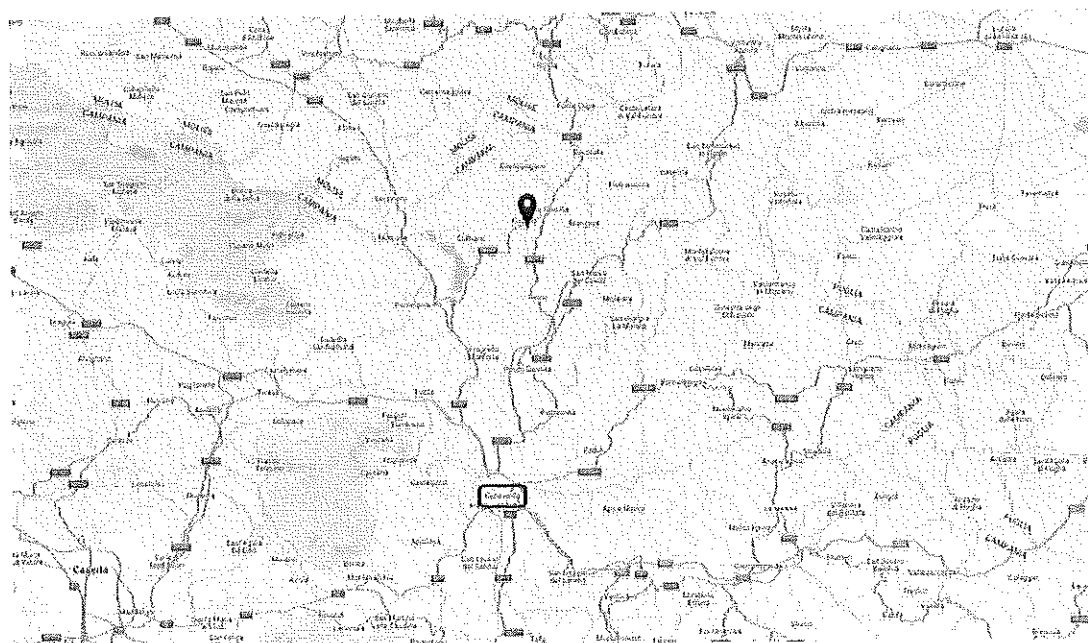
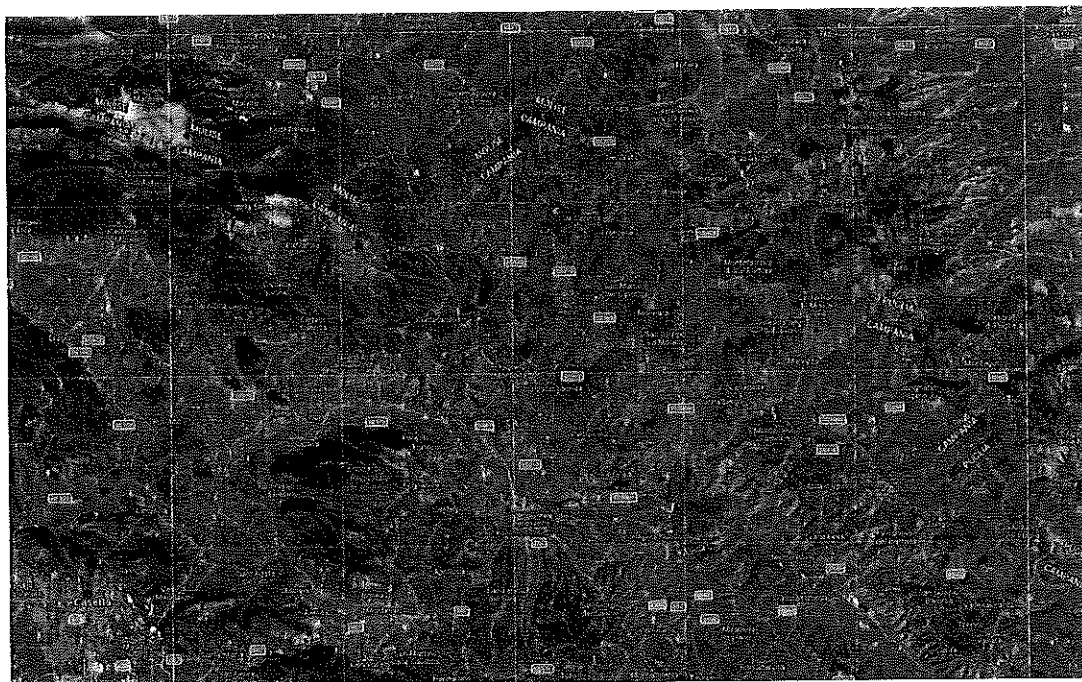
Inquadramento Territoriale dei beni

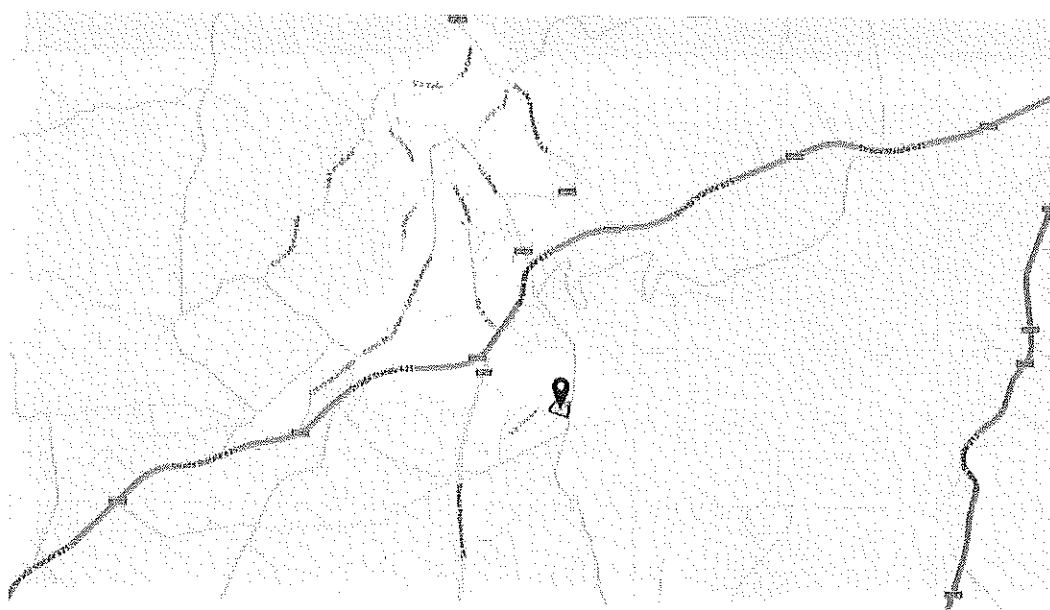
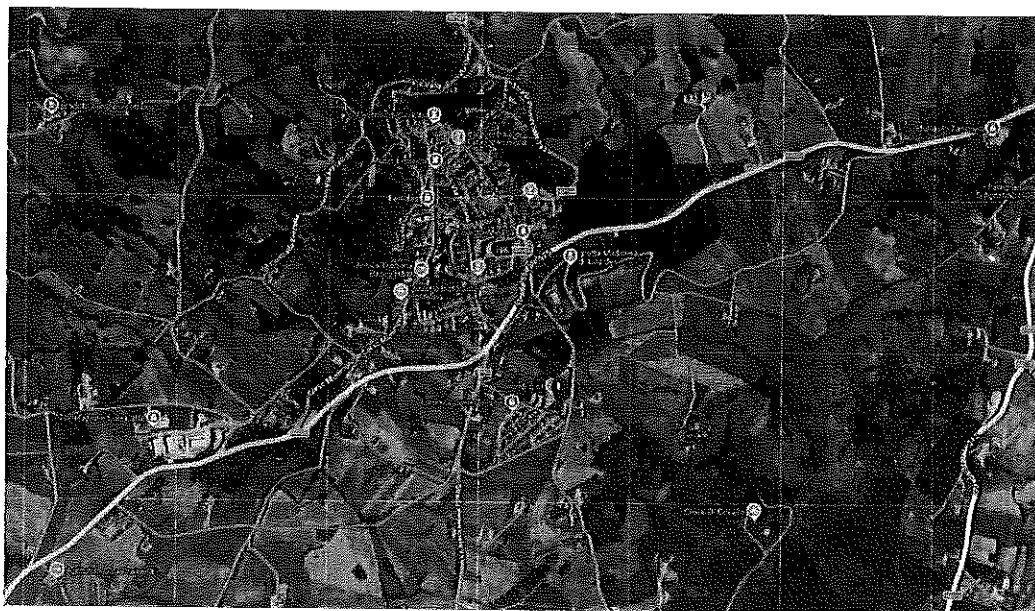
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

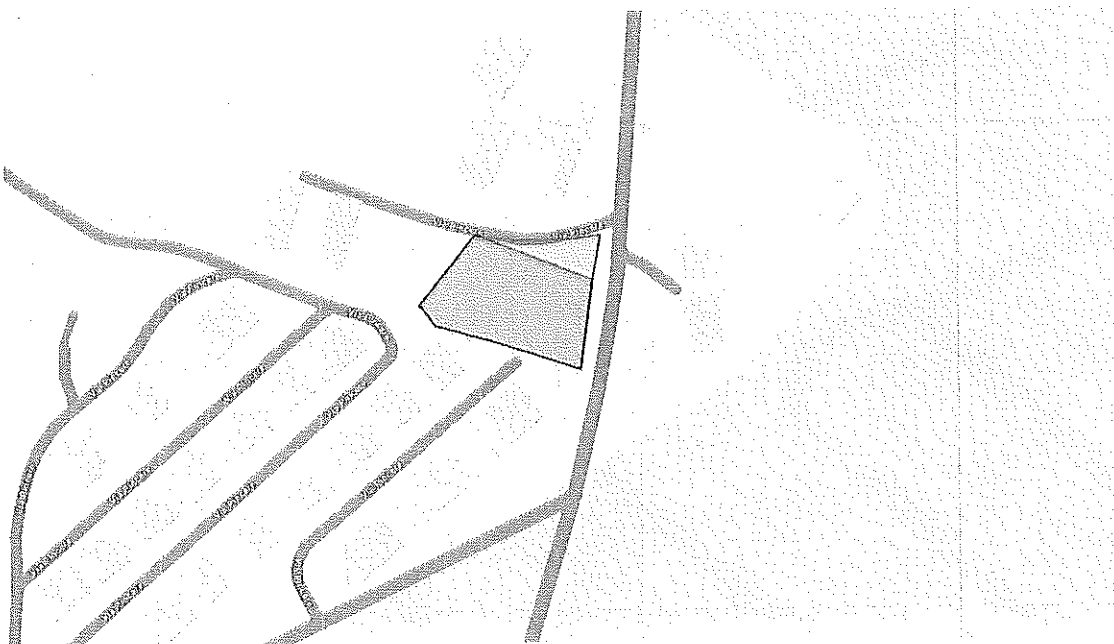
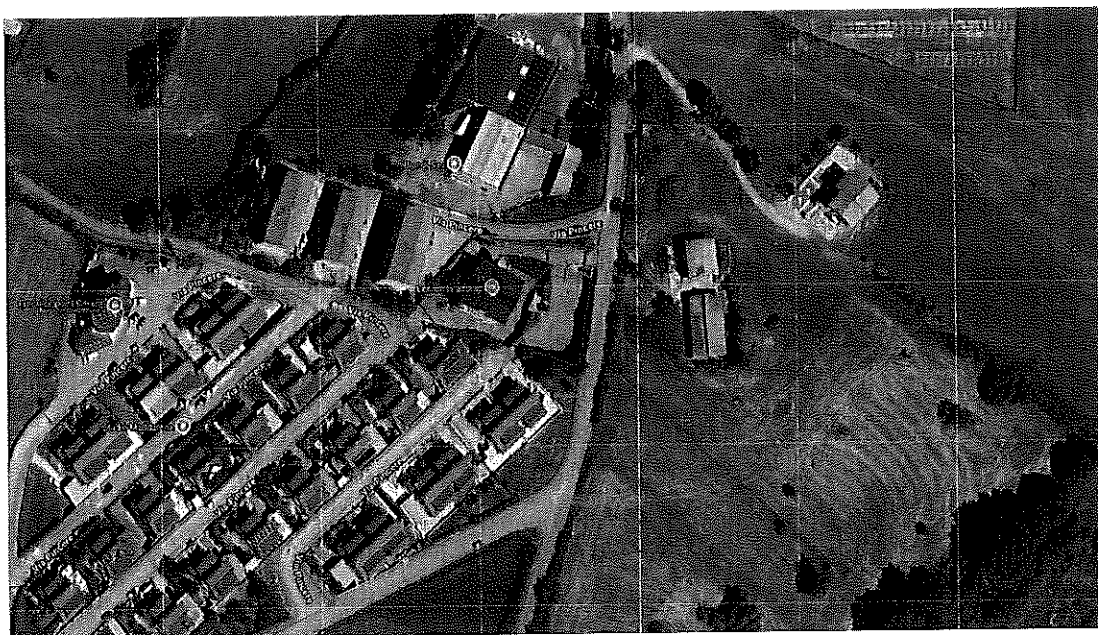
41° 35' 04" N 14° 81' 23" E

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 :









Definizione Lotti di Vendita

Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di due distinti lotti di vendita, secondo la seguente identificazione:

LOTTO 1:

Formato dai seguenti Corpi di Fabbrica

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

Secondo la seguente descrizione:

- Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Terziaria (A/10), con annesso deposito pertinenziale (C/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra (Ufficio) e al piano Seminterrato (deposito), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.la 225 sub 4 (cat. A/10) e Fg. 24, p.la 225 sub 3 (cat. C/2), con i proporzionali diritti sulla p.la 225 sub 1 e sub 2 (BCNC).

LOTTO 2:

Formato dai seguenti Corpi di Fabbrica

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

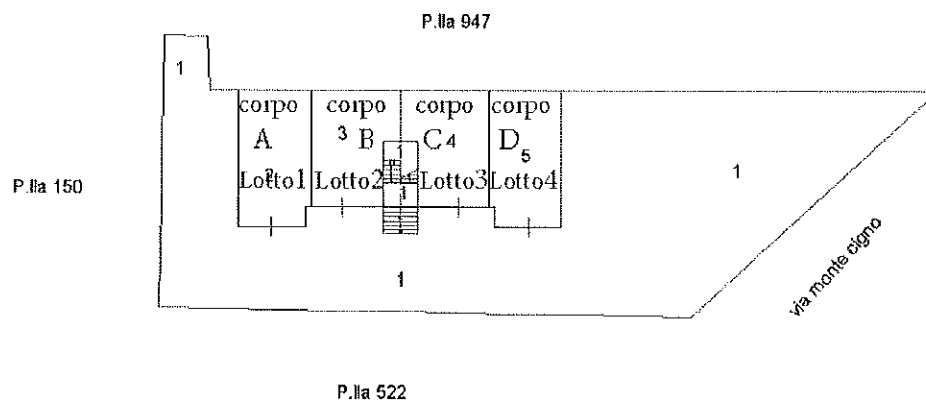
Secondo la seguente descrizione:

- Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Abitativa (A/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra, primo e secondo, con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.la 225 sub 5 (cat. A/2), con i proporzionali diritti sulla p.la 225 sub 1 (BCNC).

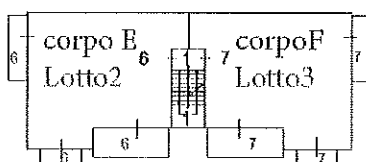


Identificazione grafica dei Corpi di fabbrica e Lotti di Vendita

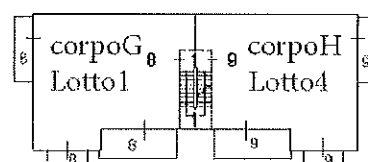
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



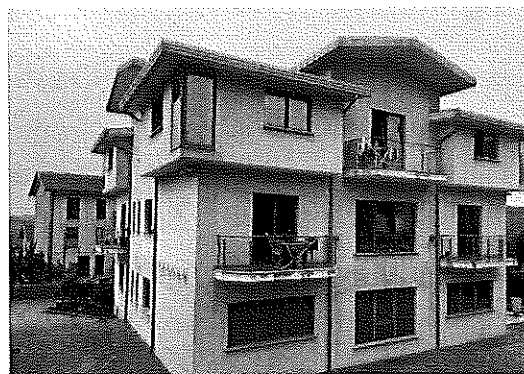
Analisi dei Singoli Lotti : Lotto 1

1.0 - Descrizione del Lotto 1

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Terziaria (A/10), con annesso deposito pertinenziale (C/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra (Ufficio) e al piano Seminterrato (deposito), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 4 (cat. A/10) e Fg. 24, p.lla 225 sub 3 (cat. C/2), con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 e sub 2 (BCNC).

Le porzioni immobiliari oggetto di indagine, costituenti il Lotto n. 1, sono rappresentate da due unità funzionalmente collegate (dal sub 2, BCNC), dislocate rispettivamente al piano terra, con destinazione terziaria ad uso ufficio (sub 4), e al piano seminterrato, con destinazione a deposito pertinenziale (sub 3), inserite nella maggiore consistenza di un edificio indipendente che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole, ed esternamente risulta rifinito con intonaco civile tinteggiato.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Circello (BN), alla Contrada Pincere, in ambito semiperiferico completamente urbanizzato e in corso di espansione, posto a circa 1,0 km dal centro cittadino e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri mediante viabilità locale. L'intero lotto su cui insiste l'edificio risulta interamente delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica e l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, a mezzo sia di ampio cancello carrabile che di ingresso pedonale.



Sono compresi nella piena proprietà, in ragione delle rispettive quote, i proporzionali diritti sulle parti comuni censite al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Foglio 24, particella 225 sub 1 (BCNC), identificante la corte esterna e il portico di ingresso, nonché sulla particella 225 sub 2 (BCNC), identificante un piccolo disimpegno al piano terra e le scale di collegamento tra piano terra e piano seminterrato.

La porzione immobiliare ubicata al piano terra, censita in categoria A/10, è accessibile sia dalla corte esterna comune mediante l'ingresso comune identificato al sub 1, costituito da corte e porticato al piano terra, sia tramite scala interna che collega i vari livelli dell'edificio. L'unità, adibita ad uso ufficio, si compone di un ingresso con funzione di accoglienza, un piccolo ufficio di servizio, disimpegni, tre locali ad uso ufficio, di cui uno suddiviso in due ambienti mediante parete mobile e vetrata interna, oltre a un quarto vano ufficio adibito a cucina di servizio, ulteriori disimpegni e due bagni. Dal punto di vista delle finiture, la porzione risulta rifinita con pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica nei servizi, partizioni interne realizzate in laterizio e intonaci di tipo civile tinteggiati con pittura lavabile. Gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento risultano realizzati sottotraccia, funzionanti e in normale stato manutentivo. L'unità è inoltre dotata di impianto di climatizzazione e riscaldamento mediante elementi del tipo fan-coil, con produzione di aria calda e fredda, che si presenta in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono realizzati in parte con telai metallici e pannellature vetrate e in parte in legno, mentre gli infissi esterni risultano in alluminio. La porzione immobiliare ubicata al piano seminterrato, censita in categoria C/2 e destinata a deposito perfinenziale, è accessibile sia dalla scala interna comune (sub 1 e sub 2) sia direttamente dalla corte esterna mediante ampio ingresso carrabile, dotato di porta del tipo sezionale ad apertura meccanizzata. Tale livello si compone di due ampi locali ad uso deposito, oltre a ulteriori tre locali minori anch'essi destinati a deposito, disimpegno, bagno e locale centrale termica, quest'ultimo dotato di accesso indipendente dall'esterno. Il piano seminterrato risulta rifinito con pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni risultano in legno tamburato. L'unità è dotata di impianti idrico ed elettrico realizzati sottotraccia e risulta inoltre presente per l'intero compendio (pt e S1) impianto antifurto con fotocellule ed impianto di videosorveglianza.

Sotto il profilo edilizio-amministrativo, l'intero edificio che ospita le porzioni immobiliari oggetto di stima risulta edificato sulla originaria particella catastale n. 225 del Catasto terreni, della consistenza catastale di mq 1398, in virtù di Permesso di Costruire n. 01 del 14/01/2004, rilasciato nell'ambito dell'Autorizzazione SUAP n. 01/2004, nonché successiva autorizzazione edilizia del 05/02/2007. Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 05/2008 del 05/06/2008, prot. n. 389, relativo alla originaria unità (p.la 225 intera) censita in categoria A/10 (piani seminterrato, terra, primo e



secondo), ed è stato effettuato deposito presso il Genio Civile di Benevento in data 22/05/2008, con deposito n. 3639/2003.

Successivamente è stata presentata SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017, relativa al cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo da ufficio ad abitazione, per la quale risulta depositata Segnalazione Certificata di Agibilità del 24/04/2017, prot. n. 2008, nonché dichiarazione di fine lavori del 06/04/2017.

È stata inoltre reperita certificazione di conformità dell'impianto elettrico datata 05/05/2008.

Le porzioni di cui al Lotto 1 composte da:

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

risultano catastalmente in ditta a:

1)

proprietà 1000/1000 comunione legale dei beni

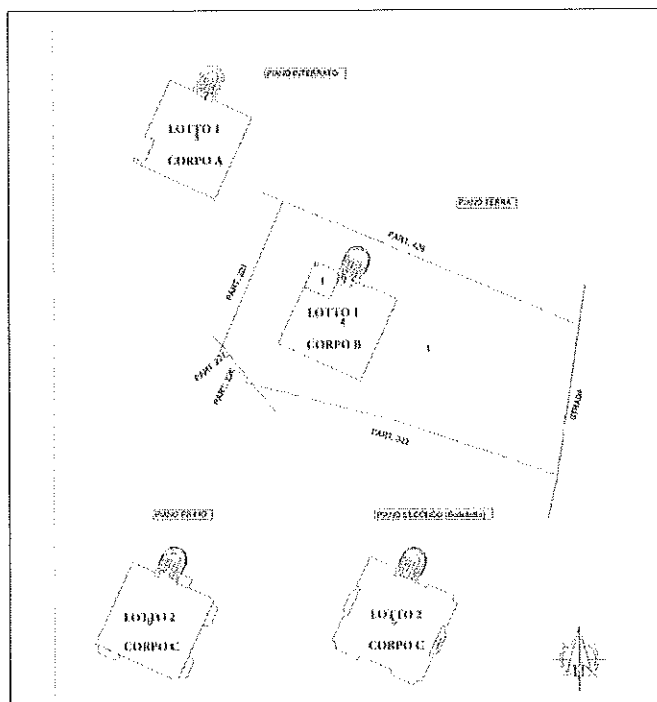
Confini del Lotto 1 - Corpo "A" e Corpo "B":

nord: Sub 1 (portico e corte comune) sub 5 e sub 2;

est: Sub 1 (corte comune);

sud: Sub 1 (corte comune);

ovest: Sub 1 (corte comune);



2.0 - Descrizione Contesto

Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 e sub 4;

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: L'immobile ricade in un contesto urbanistico riconducibile a zona semiperiferica di completamento e di recente espansione del tessuto edilizio del Comune di Circello (BN), caratterizzata da un'edificazione ordinata e da una progressiva integrazione nel sistema urbano esistente. Il compendio è ubicato alla Contrada Pincere, in posizione posta a circa 1,0 km dal centro cittadino, risultando raggiungibile esclusivamente con mezzi propri mediante viabilità locale, adeguatamente dimensionata al traffico della zona. L'intorno è caratterizzato dalla presenza di edifici indipendenti e piccoli complessi a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria, realizzati in epoche recenti o di completamento, con standard insediativi ordinari e coerenti con l'attuale assetto urbanistico comunale. L'area risulta completamente urbanizzata, dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità pubblica, pubblica illuminazione e reti dei sottoservizi (idrico, fognario ed elettrico), mentre i servizi di urbanizzazione secondaria risultano prevalentemente concentrati nel centro abitato di Circello. Il contesto territoriale nel quale l'immobile è inserito presenta un livello di fruibilità complessivamente adeguato rispetto alla destinazione terziaria dell'unità oggetto di stima, risultando idoneo all'insediamento di attività direzionali e di servizio, con una discreta appetibilità di mercato in relazione alla tipologia del bene, alla dotazione infrastrutturale esistente e alla prossimità con il centro cittadino.

Importanti centri limitrofi: L'immobile, ubicato nel Comune di Circello (BN), alla Contrada Pincere s.n.c., beneficia di una accessibilità complessivamente adeguata ai principali centri limitrofi mediante la rete viaria locale e provinciale che si innesta sugli assi di scorrimento del comparto del Tammaro. In particolare, l'area risulta servita dai collegamenti verso Benevento e Campobasso attraverso la direttrice di valle costituita dalla S.S. 87/88 "Fondo Valle Tammaro", asse viario a scorrimento veloce che collega il capoluogo sannita con il versante molisano, con possibilità di innesti mediante la viabilità provinciale. Inoltre, in prossimità dell'abitato di Circello si sviluppa la S.S. 625 "della Valle del Tammaro", che lambisce il centro e costituisce ulteriore collegamento territoriale per la mobilità locale e intercomunale nell'ambito del comprensorio. Ne consegue che l'immobile, pur collocato in ambito semiperiferico e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri, risulta inserito in un contesto dotato di collegamenti stradali idonei a garantire i trasferimenti verso il centro comunale e verso i principali poli di servizio della provincia.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui è ubicato l'immobile, in Contrada Pincere s.n.c. nel Comune di Circello (BN), è inserita in un contesto ormai completamente urbanizzato, con caratteri di zona semiperiferica in corso di espansione e di progressivo completamento del tessuto edilizio comunale. Le zone limitrofe risultano interessate dalla presenza di fabbricati di concezione recente o di completamento, prevalentemente indipendenti o di limitata consistenza, con destinazioni d'uso miste residenziali e terziarie, nonché da spazi pertinenziali a servizio degli insediamenti, quali corti, aree di manovra e sosta e porzioni sistemate a verde, in linea con gli standard tipici dei comparti extra-centrali. Sotto il profilo dei servizi e delle dotazioni di prossimità, il tessuto circostante pre-



senta un'offerta essenziale, mentre le principali attività commerciali, i servizi pubblici e le attrezzature collettive risultano concentrati nel centro abitato di Circello; ne consegue che l'accesso ai servizi avviene ordinariamente mediante l'uso dell'autovettura, considerata la distanza dal centro cittadino, pari a circa 1,0 km, e la natura non pedonale della viabilità di collegamento. Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è servita da viabilità comunale e da pubblica illuminazione, con disponibilità delle opere di urbanizzazione primaria e collegamenti ordinari verso le direttrici sovracomunali del comprensorio, garantendo una accessibilità adeguata ai comuni limitrofi e al capoluogo provinciale. Nel complesso, il tessuto edilizio delle zone limitrofe si presenta sostanzialmente omogeneo e ordinato, privo di evidenti elementi di degrado urbanistico, con un equilibrio complessivo tra insediamenti, spazi di servizio e aree pertinenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Pur inserita in un contesto semiperiferico completamente urbanizzato e in fase di completamento edilizio, l'area di Contrada Pincere nel Comune di Circello (BN) si colloca nel più ampio scenario paesaggistico dell'Alto Tammaro, ambito territoriale caratterizzato da una marcata componente rurale e naturalistica, con un'alternanza di rilievi collinari, vallate e aree agricole tradizionali. Il territorio circostante è connotato dalla presenza del fiume Tammaro e dei suoi affluenti, che costituiscono elementi di interesse ambientale e paesaggistico, contribuendo alla qualità percettiva complessiva dell'intorno. Nel raggio territoriale di breve e medio periodo risultano fruibili diverse emergenze naturalistiche e ambientali di pregio, tra cui le aree collinari boscate dell'entroterra sannita e, a scala più ampia, il Parco Regionale del Taburno-Camposauro, che rappresenta uno dei principali poli naturalistici della provincia di Benevento, dotato di rete sentieristica, percorsi escursionistici e ambienti di elevato valore paesaggistico. Il contesto offre inoltre i tipici paesaggi agrari del comprensorio del Tammaro, caratterizzati da colture estensive, pascoli e aree rurali storicamente consolidate, che conferiscono al territorio una connotazione autentica e poco antropizzata. Nel complesso, l'area presenta un equilibrio tra l'insediamento urbano in fase di espansione e la prossimità a contesti ambientali e paesaggistici di rilievo, che risultano facilmente accessibili mediante la viabilità locale e sovracomunale. Tali caratteristiche contribuiscono a qualificare l'intorno sotto il profilo ambientale e percettivo, accrescendo l'attrattività complessiva del territorio, pur in assenza di una vocazione turistica intensiva e con una prevalente funzione residenziale e di servizio a scala locale.

Attrazioni storiche: l'area di Contrada Pincere nel Comune di Circello (BN) si colloca in un comprensorio territorialmente ricco di emergenze storico-culturali e testimonianze architettoniche riconducibili alla storia dell'entroterra sannita e dell'asse del Tammaro, fruibili con spostamenti contenuti. Con riferimento al patrimonio locale, nel centro abitato di Circello assume rilievo il Castello Ducale, di origine medievale con stratificazioni di epoca normanna e successivi rimaneggiamenti, che costituisce uno dei principali elementi identitari del paese, oltre a rappresentare un punto panoramico sul paesaggio agrario circostante. In ambito religioso e storico-artistico, si segnala altresì la Chiesa di San Nicola, edificio di antica edificazione riconducibile al periodo medievale, che concorre a caratterizzare l'impianto storico del nucleo urbano.

A scala territoriale, il principale polo di riferimento resta Benevento, città a forte stratificazione storica, nella quale si collocano emergenze monumentali di rilievo nazionale, tra cui l'Arco di Traiano e il Teatro Romano, oltre al Complesso di Santa Sofia, inserito nel sito seriale UNESCO "Longobardi in Italia. I luoghi del potere (568-774 d.C.)", che rappresenta una delle testimonianze più significative dell'architettura longobarda in Italia meridionale. Nel raggio di breve-medio periodo risultano inoltre presenti ulteriori centri e borghi storici dell'area sannita, tra cui Morcone, con il relativo nucleo antico e le testimonianze legate alla sua evoluzione medievale, che contribuiscono ad arricchire l'offerta culturale del territorio.



Principali collegamenti pubblici: L'area in cui è ubicato l'immobile, nel Comune di Circello (BN) alla Contrada Pincere s.n.c., presenta una dotazione di collegamenti pubblici sostanzialmente riconducibile a servizi extraurbani su gomma, tipici dei comuni dell'entroterra sannita, con corse che consentono la relazione con il capoluogo provinciale Benevento e con i centri del comprensorio dell'Alto Tammaro, pur con frequenze e copertura oraria generalmente inferiori rispetto ai contesti urbani maggiori. I collegamenti si innestano sulla rete viaria di riferimento, che per l'area è rappresentata principalmente dall'asse della S.S. 87/88 "Fondo Valle Tammaro", direttrice di collegamento tra Benevento e Campobasso, la quale costituisce la base infrastrutturale per la mobilità intercomunale e per l'organizzazione dei servizi automobilistici extraurbani.

Per il trasporto su ferro, si evidenzia che nel Comune di Circello non è presente una stazione ferroviaria e che il riferimento ferroviario più prossimo per l'accesso ai collegamenti regionali e nazionali è rappresentato dalla stazione di Benevento, posta sulla linea Napoli-Foggia e nodo di interscambio per ulteriori direttrici regionali. Ne consegue che l'accessibilità tramite trasporto pubblico risulta maggiormente orientata verso il sistema su gomma, mentre l'eventuale utilizzo del servizio ferroviario richiede uno spostamento preliminare verso Benevento mediante mezzi propri o linee extraurbane.

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di prossimità immediata risultano generalmente presenti servizi essenziali di base in misura limitata, mentre l'offerta commerciale e le principali attività di vicinato risultano prevalentemente concentrate nel centro abitato di Circello, raggiungibile in tempi contenuti ma ordinariamente mediante l'utilizzo di mezzi propri, considerata la distanza di circa 1,0 km e la tipologia della viabilità di collegamento. Nel tessuto comunale sono disponibili le ordinarie attrezzature collettive e di comunità tipiche di un centro di dimensione contenuta, quali luoghi di culto e spazi pubblici di aggregazione, mentre per i servizi scolastici, amministrativi e sanitari di livello superiore il riferimento è rappresentato dai poli maggiori del comprensorio e, in particolare, dal capoluogo provinciale Benevento, al quale si accede tramite la rete viaria sovracomunale del settore del Tammaro. Nel complesso, la localizzazione risulta adeguata rispetto alla funzione terziaria dell'immobile oggetto di stima, in quanto inserita in ambito urbanizzato e servito dalle opere di urbanizzazione primaria, pur con una fruizione dei servizi maggiormente dipendente dalla mobilità privata e con una concentrazione delle principali dotazioni nel centro urbano e nei poli sovracomunali di riferimento.



3.0 - Stato di Possesso

Fabbricato comune di Circello (BN). C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 e sub 4;

La porzione di cui al "Lotto 1" formata dalle particelle fg. 24 mappale 225 sub 3 (cat C/2) e fg. 24 mappale 225 sub 4 (cat A/10), alla data dell'accesso risultava occupato e nella disponibilità del :



4.0 - Vincoli ed oneri giuridici

Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 e sub 4;

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 Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

formalità che restano a carico dell'acquirente:

Nulla

Le indagini vengono ampliate alla originaria p.lla Foglio 24 n. 225 del Catasto Terreni a cui sono collegate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 30/12/1999 - Registro Particolare 10832 Registro Generale 13246
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 35927 del 13/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 03/04/2001 - Registro Particolare 3078 Registro Generale 3624
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2001/5097 del 30/03/2001
DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico



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

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.la 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.la 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

1. ISCRIZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 9344
Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 34752/11388 del 25/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1340 del 05/09/2008 (EROGAZIONE A SALDO)

2. ISCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 1180 Registro Generale 8043
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 33697/12561 del 30/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1943 del 19/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 869 del 24/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 8043
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 33697/12561 del 30/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 870 del 24/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 31/05/2017 - Registro Particolare 4281 Registro Generale 5297
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2084/2017 del 19/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 05/07/2024 - Registro Particolare 6508 Registro Generale 8130
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1922/2024 del 13/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Le indagini vengono ampliate alla originaria p.la Foglio 24 n. 225 del Catasto Terreni a cui sono collegate le seguenti formalità:

Nulla



5.0 – Altre Informazioni per L'acquirenteFabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 e sub 4;**5.1 Spese di gestione:**

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

Spese di gestione condominiale:

- Costi Condominio : non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 1.160,73;
(aliquota 8,40 delibera n° 34 del 17/12/2024)

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detr/Rid	Dovuto
Cat. C/2 - Magazzini e locali di deposito - C/19	207,93	218,33	34.932,24	100%	12	8.4‰	293,43		293,43 X
Cat. A/10 - Uffici e studi privati - C/19	1.229,17	1.290,63	103.250,28	100%	12	8.4‰	867,30		867,30 X
Numero immobili: 2									Totale IMU € 1.160,73

- TARI: € 1.200,00 c.ca

Spese scadute:

- non rilevabili

5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -

Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 4, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

Per quanto riguarda invece il sub 3 (deposito), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015.

Nella presente si considerano i costi per la redazione di detta certificazione stimati in € 500,00 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 51 par. 9.2.5).



6.1 Intestati e relativa provenienza**6.0 – Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti**

Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 e sub 4;

- Identificativo corpo:

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

Catasto Terreni P.lla 225 deriva dall originaria p.la 108**6.1.1) Situazione degli intestati dal 13/05/1988 fino all' 11/06/1990 originaria p.la 108 CT**

Situazione degli intestati dal 13/05/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 11/06/1990
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 11/06/1990
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 13/05/1988 in atti dal 03/06/1991 (n. 16.1/1988)			

6.1.2) Situazione degli intestati dal 11/06/1990 fino al 13/12/1999 – p.la 225 CT scaturita dalla p.la 108

Provenienza: FRAZIONAMENTO del 11/06/1990 in atti dal 05/06/1991 (n. 665.4/1990)

Situazione degli intestati dal 11/06/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 13/12/1999
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 13/12/1999
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/06/1990 in atti dal 05/06/1991 (n. 665.4/1990)			

6.1.3) Situazione degli intestati dal 13/12/1999 al 25/05/2007

Provenienza: Compravendita Per notaio Francesco Iazeolla del 13/12/1999 Rep. n. 35927

Situazione degli intestati dal 13/12/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni (fino al 25/05/2007)
DATI DERIVANTI DA Atto del 13/12/1999 Pubblico ufficiale IAZEOLLA Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 35927 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 1 n. 21 registrato in data 01/01/2000 - COMPRAVENDITA Volura n. 40351.1/2000 - Pratica n. 201890 in atti dal 08/08/2001			

A seguito di Tipo Mappale del 25/05/2007 Pratica n. BN0188288 in atti dal 25/05/2007 (n. 188288.1/2007 la particella 225 del CT passa al C.F. sempre con l'identificativo n. 225. In data 20/06/2007 viene costituita al C.F. la particella 225 e censita in categoria A/10 – successivamente in data 03/04/2017 la particella intera 225 viene frazionata negli attuali subb. 1-2-3-4-5

6.1.4) Situazione degli intestati dal 20/06/2007 ad oggi

Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale

TA (CE) Repertorio n. 23668 - ATTO DI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon. 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012

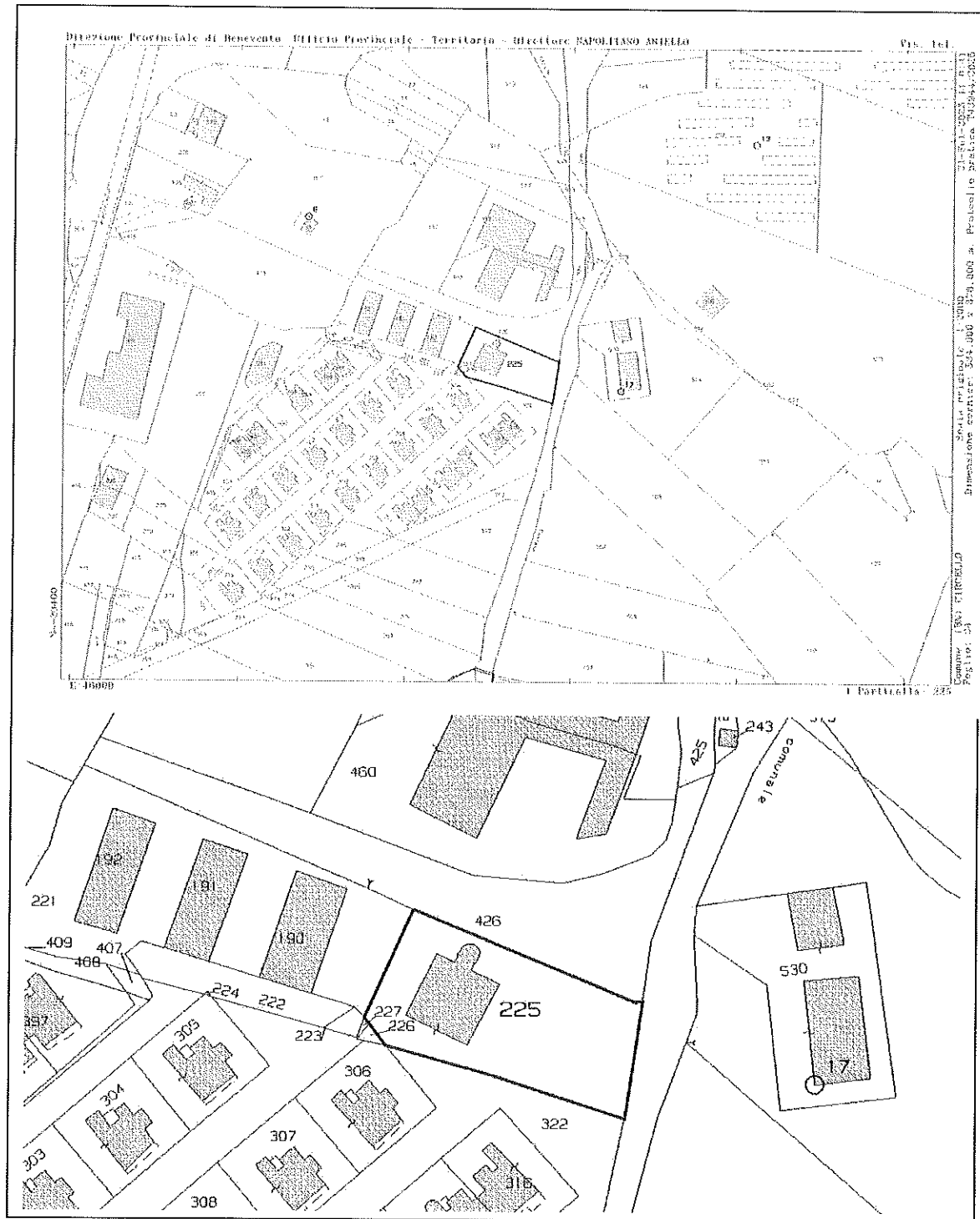
Situazione degli intestati dal 03/04/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 comunione legale dei beni
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 03/04/2017 Pratica n. BN0030500 in atti dal 05/04/2017 FRAZION. CON CAMBIO DEST. D'USO (n. 2899.1/2017)			



6.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati nel Comune censuario di Circello (BN), al Foglio 24, particella 225, con riferimento ai subalterni oggetto di esecuzione (sub 4 – cat. A/10 e sub 3 – cat. C/2) e con i proporzionali diritti sulle parti comuni censite alla medesima particella (sub 1 e sub 2 – BCNC).



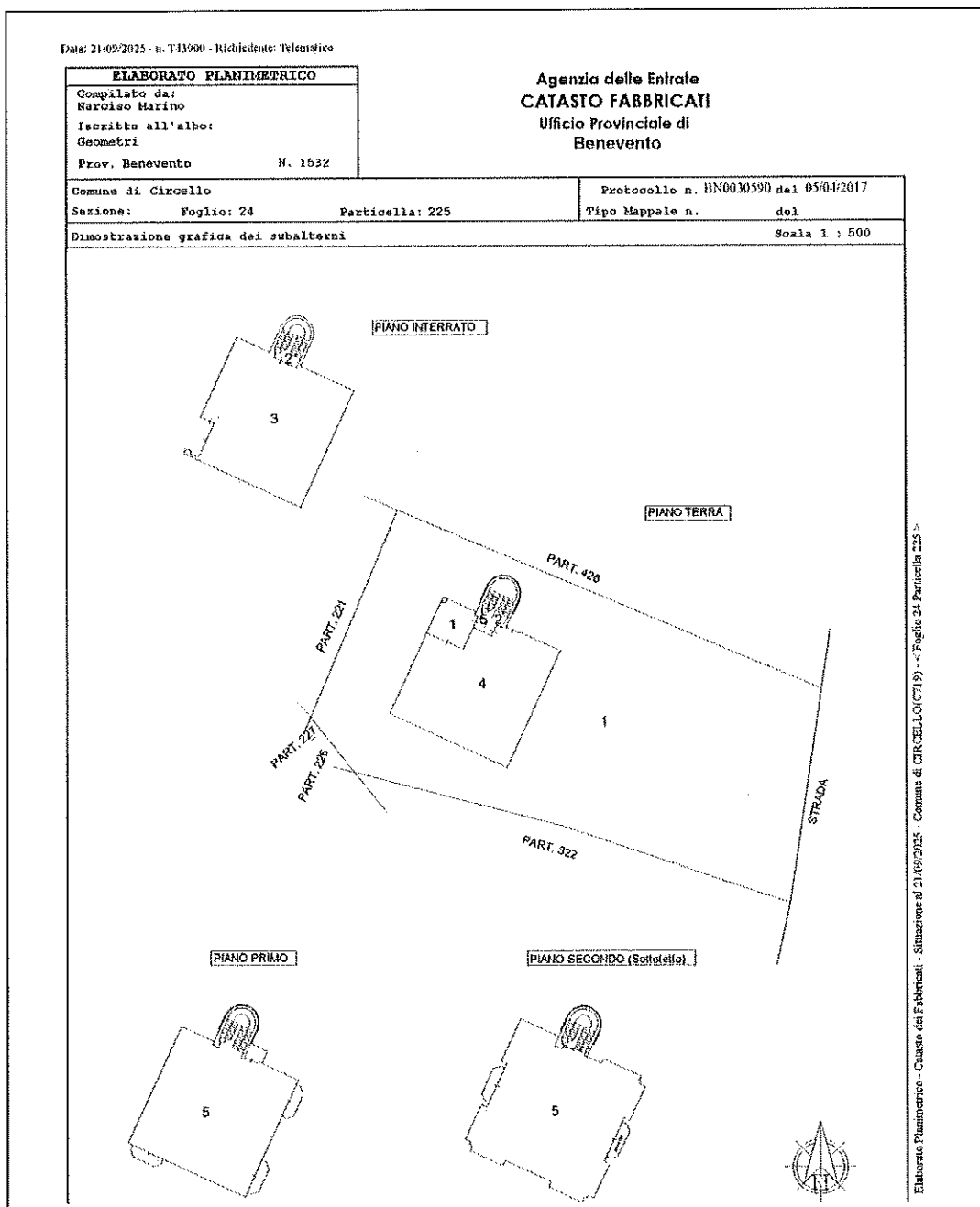
Pag. 24

Ing. Carmine G. Iadevala
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 – cell. 392-9050687
carmineladevala@yahoo.com

Edicom Finance srl



Dalle risultanze della consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (Catasto Fabbricati), risulta che le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state regolarmente acquisite in data 05/04/2017, con protocollo n. BN0030590, e risultano presenti in banca dati. Nel prosieguo della relazione si riportano le schede catastali estratte dall'Elaborato Planimetrico, cui fanno seguito le planimetrie relative ai subalterni oggetto di stima, con riferimento dapprima al sub 3 e successivamente al sub 4, così come risultanti agli atti catastali vigenti.





Data: 11/09/2024 - n. T40503 - Richiedente: DAVICAM73P100963K

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Benevento	Dichiarazione protocollata n. BN0030590 del 05/04/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Circeo		civ. SNC
	Contrada Pincera		
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 225 Subalterno: 4		Iscrizione all'atto: Geometri Prov. Benevento N. 1532	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2,80

Ultima planimetria in atti
 Data: 11/09/2024 - n. T40503
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(105297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di Circeo - Situazione al 11/09/2024 - Comune di CIRCEO (CT19) - Foglio 24 - Particella 225 - Subalterno 4 >
 CONTRADA PINCERA n. SNC Piano 1



Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 e sub 4;

Il fabbricato che ospita le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi ed atti tecnici-amministrativi, come da documentazione reperita presso gli uffici competenti:

- Permesso di Costruire n. 01 del 14/01/2004, rilasciato nell'ambito di Autorizzazione SUAP n. 01/2004;
- autorizzazione edilizia del 05/02/2007;
- certificato di agibilità n. 05/2008 del 05/06/2008, prot. n. 389, riferito all'unità originaria P.lta 225;
- Presso il competente Ufficio del Genio Civile di Benevento risulta effettuato il deposito in data 22/05/2008, con n. 3639/2003;
- SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017, relativa al cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo da ufficio ad abitazione;
- dichiarazione di fine lavori del 06/04/2017 afferente alla SCIA prot 1522/2017;
- Segnalazione Certificata di Agibilità del 24/04/2017, prot. n. 2008 (relativa al solo sub 5).

[illegible]

Comune di CIRCELO
Principato di Montenegro

(076) 8949494 - fax (076) 8949494
e-mail: info@circolo.me

Società Urbanistica

Prot. n. 3589

Egt. Zaccari Costantino Srl
Località Pincere 73
67020 CIRCELO

numero	numero	anno
Certificato di Agibilità		
05		
2008		
[del 24 e 25 del D.P.R. n. 390/2001 e s.m.i.]		

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO URBANISTICO**

VIATA Istruttoria dal 04/06/2008 prot. 3559, al sensi dell'art.24 comma 3 del D.P.R. n. 390/2001, e archivio il certificato di agibilità.

(firma)
Sr. Costantino Sili

ACCERTATO che: è stato dalla Edco, ai sensi dell'art.24 comma 3 del D.P.R. n. 390/2001, archiviare il certificato di agibilità.

VISTI i provvedimenti attuati in materia edilizia, in particolare modo il permesso di costruire n° 01 del 14/02/2002, autorizzazione SUAP n° 01/2004 e autorizzazione del 05/02/2007 di esenzia per (edimonia dei lavori).

dopo aver verificato la sussistenza delle seguenti condizioni:

1. dichiarazione di conformità della legge attuale al progetto approvato, nonché l'autorizzata prosecuzione del canti e la sicurezza degli ambienti circostanti; fattivamente, come attestato dalla direzione lavori Sig. Lazzarini Maria Paolina di Circeio;
2. certificato di conformità dello stesso, ai sensi della legge regionale n° 10/1983, della legge n. 4608/1997, dalla legge Regionale Principato di Montenegro n° 01/1983, regolarmente depositata all'Ufficio Geom. Carlo Vito di Piancicchio al numero 1775/2007 depositata n. 357803;
3. dichiarazioni di conformità di esenzia totale o parziale, firmate ed autenticate da uffici competenti, ritenute valide ai sensi della Legge Principato di Montenegro n° 05/2005 (pubbl. nella Gazzetta Ufficiale del Principato di Montenegro n° 07/2005 e 08/2005), e che n. 4390

Agibilità 05/2008 (relativa all'intera 225)



Sped. in
Responsabile del Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
c/o Comune di CTRUFILO (BS)
Via Roma, 50
31020 CTRUFILO (BS)

per **AGIBILITA'**
(ot. cons. dell'art. 24, numero 2 del D.P.R. 1600/
1961 come modificato dal D.Lgs. 272/66)

Il Circolo (BN) il 18/04/1946 codice fiscale (BN) alla Via Cristo(oris Ricci) 8 tel. 0624-937733

in qualità di: ☒ proprietario;
☐ co-proprietario;
☐ legale rappresentante della società proprietario;
☐ avente titolo con delega della società proprietario;

data del delegato (allegare copia documento di identità
e nome e cognome) carica
indirizzo di residenza
con riferimento all'immobile a destinazione AUTIZZIONE-zio in Unifido (BN) in Via Vincenzo
identificando catastalmente ai capetti n. 223 un 5, Foglio catastale n. 24 per il quale è stato presentato il
progetto di Cancellazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

il cui stato di fatto risulta autorizzato con:
☐ FdC; ☐ D.B.A; ☒ S.R.G.; ☐ C.I.E.A.; ALTRO (specificare)
 avute le seguenti referenze, art. n. 1332 del 24/03/2017;

economic variables:

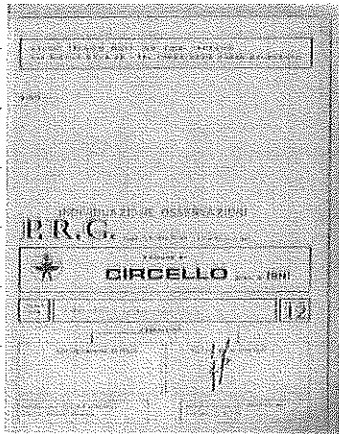
	de	des	du et al pro.
	de	des	du et al pro.
	de	des	du et al pro.
	de	des	du et al pro.

le cui opere sopra indicate sono state ultimate in data 05/04/2017, con comunicazione di cui al protocollo
contrattuale n. 2752 del 06/04/2017;

SCA prot 2008 del 24/04/2017 (relativa al sub 5)



Il Comune di Circello (BN) è dotato di strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Il lotto su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade, secondo la disciplina urbanistica comunale, in Zona "C" di espansione, regolamentata dalle N.T.A. vigenti, con specifico riferimento agli artt. 06 (pag. 5) e 14 (pag. 10), che disciplinano rispettivamente l'inquadramento della zona e i parametri/condizioni edilizie applicabili.

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



7.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

risultano CONFORMI.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, si riscontra una sostanziale corrispondenza tra la rappresentazione grafica e la consistenza rilevata in sede di sopralluogo, con conseguente attestazione di conformità catastale delle unità oggetto di esecuzione.

Si precisa inoltre che la parete vetrata rilevata all'interno dell'ufficio posto al piano terra, trattandosi di elemento di compartimentazione leggera e facilmente amovibile, non configura opera edilizia permanente e non è da ritenersi incidente sulla conformità catastale dell'unità. Analogamente, la cucina di servizio posizionata in uno dei vani ufficio costituisce elemento di arredo facilmente removibile e non determina modifica stabile della distribuzione interna né variazione della consistenza catastale. Pertanto, tali elementi non si ritengono ostativi ai fini della conformità del cespite; in ogni caso, in via prudenziale e cautelativa, si considera un costo forfettario per l'eventuale rimozione e ripristino dello stato dei luoghi pari a complessivi € 500,00, da intendersi ricompreso nelle decurtazioni applicate alla stima finale, come contemplato paragrafo 9.2.5 di pag. 51 della presente relazione.



7.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, all'esito delle verifiche documentali e del confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione tecnica reperita, non è possibile attestare la piena conformità urbanistica del compendio con riferimento al progetto originariamente assentito. In particolare, la variazione di maggiore rilievo si riscontra nel confronto con gli elaborati grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 01/2004 (Autorizzazione SUAP 01/2004), rispetto ai quali lo stato attuale presenta modifiche sostanziali della distribuzione interna e della destinazione di taluni ambienti, oltre a interventi che hanno inciso sull'organizzazione funzionale complessiva dei livelli oggetto di esecuzione.

Diversamente, nel confronto con il grafico di rilievo allegato alla SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017 si rileva una sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione per limitate variazioni interne e di dettaglio, nonché per alcune differenze puntuali sulle aperture e sulle facciate. Tuttavia, tale stato "intermedio", rappresentato negli elaborati di rilievo del 2017 e sostanzialmente coerente con l'attuale configurazione, non trova riscontro in una pratica edilizia precedente o intermedia che ne possa comprovare e legittimare, con continuità amministrativa, la formazione rispetto al progetto assentito nel 2004; in altri termini, pur essendo presente una documentazione di rilievo (SCIA 2017) che descrive un assetto pressoché corrispondente a quello oggi rilevato, non risulta agli atti un titolo edilizio idoneo a giustificare e autorizzare il passaggio dalla configurazione originaria del Permesso di Costruire 01/2004 a quella successivamente rappresentata.

Con riferimento specifico al subalterno oggi identificato come sub 3 (cat. C/2), si evidenzia che nel progetto originario tale porzione risultava concepita quale ambiente unitario ad uso autorimessa, mentre allo stato si riscontra una diversa articolazione distributiva interna, con riorganizzazione dei locali e realizzazione della centrale termica con accesso autonomo dall'esterno. Analogamente, al piano terra (attuale SUB 4), porzioni originariamente riconducibili a funzioni di garage risultano oggi ricondotte alla destinazione terziaria ad uso ufficio, con conseguenti modifiche della distribuzione interna rispetto al progetto assentito. Si riscontrano inoltre lievi variazioni di facciata e di alcune aperture esterne, che, pur non apparendo tali da alterare in modo significativo i prospetti complessivi, concorrono a definire un quadro di difformità rispetto agli elaborati del titolo originario.

Per quanto concerne, invece, le dimensioni d'ingombro, le altezze interne e gli altri parametri geometrici principali, si rilevano scostamenti di entità contenuta, i quali, per consistenza e natura, risultano riconducibili alle tolleranze costruttive previste dalla vigente normativa urbanistico-edilizia e, pertanto, non assumono autonoma rilevanza ai fini della



legittimazione; resta comunque fermo che la criticità principale attiene alla mancata ricostruzione certa del percorso amministrativo che ha condotto dalla configurazione assentita nel 2004 a quella rappresentata nel 2017 e tuttora riscontrata.

Alla luce di quanto sopra, pur rilevando una sostanziale corrispondenza tra stato attuale e rilievo allegato alla SCIA 2017, si ritiene prudenzialmente di non attribuire la conformità urbanistica, in quanto non è stato possibile individuare titoli edilizi intermedi idonei a legittimare lo stato rappresentato nel 2017 e, conseguentemente, quello attuale. Pertanto, in via cautelativa, si prevede la necessità di procedere alla regolarizzazione mediante idonea pratica edilizia in accertamento di conformità, finalizzata alla ricostruzione della legittimità e alla sanatoria delle difformità riscontrate rispetto al titolo originario. I costi complessivi per la predisposizione e definizione della procedura, comprensivi di competenze tecniche, diritti, oneri e sanzioni, si stimano in complessivi € 8.000,00, importo da intendersi decurtato dalla stima finale quale costo necessario per la regolarizzazione urbanistica del compendio.

I costi relativi agli interventi di regolarizzazione sopra indicati sono stimati in complessivi € 8.000,0 c.ca e contemplati nelle decurtazioni di pag. 51 par. 9.2.5.



GRAFICO DI PROGETTO ALLEGATO AL P.di C. 01/2004

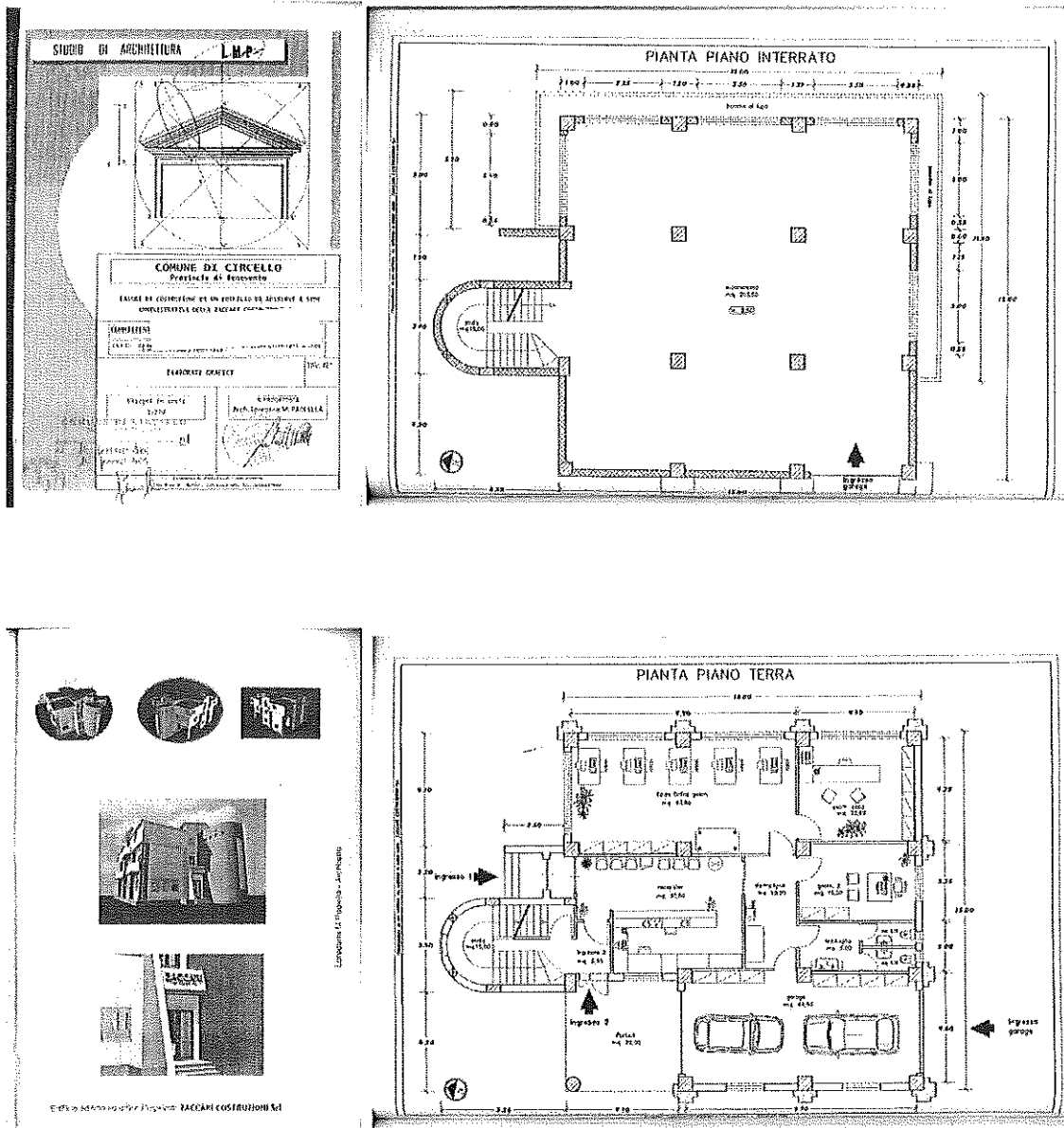


GRAFICO DELLO STATO DI RILIEVO ALLEGATO ALLA SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017

[illegible]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Benevento

Subdivisione catastale n. 1
 STABILIMENTO DI M.T.O. in Comune di Casello
 Quindici Elettro

CL. 240

PIANO DI CATASTO
 Foglio 24
 Subdivisione 245
 Subdivisione 1

QUINDICI
 1901, 1902, 1903

N. 1475

PIANTA PIANO PRIMO
 1120

PIANTA PIANO SECONDO
 1120

PIANTA PIANO TERZO
 1120

PIANTA PIANO QUARTO
 1120



8.0 – Descrizione – Caratteristiche del lotto

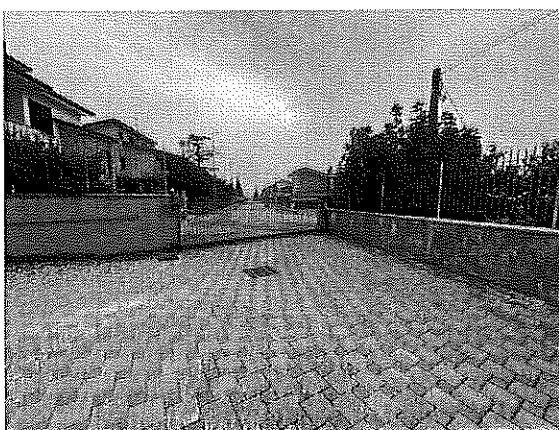
Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 e sub 4;

8.1 Descrizione:**Lotto 1**

Secondo la seguente descrizione:

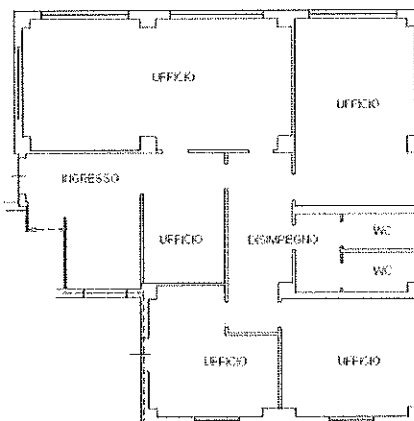
Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Terziaria (A/10), con annesso deposito pertinenziale (C/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra (Ufficio) e al piano Seminterrato (deposito), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.la 225 sub 4 (cat. A/10) e Fg. 24, p.la 225 sub 3 (cat. C/2), con i proporzionali diritti sulla p.la 225 sub 1 e sub 2 (BCNC).

Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione terziaria (categoria A/10), con annesso deposito pertinenziale (categoria C/2), inserita nella maggiore consistenza di un edificio indipendente sito nel Comune di Circello (BN), alla Contrada Pincere s.n.c., in zona semiperiferica completamente urbanizzata e in corso di espansione, posta a circa 1,0 km dal centro cittadino e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri mediante viabilità locale. Le unità oggetto di esecuzione sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Foglio 24, particella 225, sub 4 (A/10) e sub 3 (C/2), con i proporzionali diritti sulle parti comuni censite alla medesima particella 225 sub 1 e sub 2 (BCNC), rispettivamente identificanti la corte esterna e il portico di ingresso, nonché un piccolo disimpegno al piano terra e le scale di collegamento tra piano terra e piano seminterrato. L'accesso al complesso avviene dalla strada pubblica di Contrada Pincere con immissione nell'area pertinenziale esterna a servizio del fabbricato; la porzione al piano terra ad uso ufficio risulta accessibile dalla corte e dal portico comuni, mediante ingresso comune e piccolo disimpegno (BCNC), nonché attraverso la scala interna di collegamento

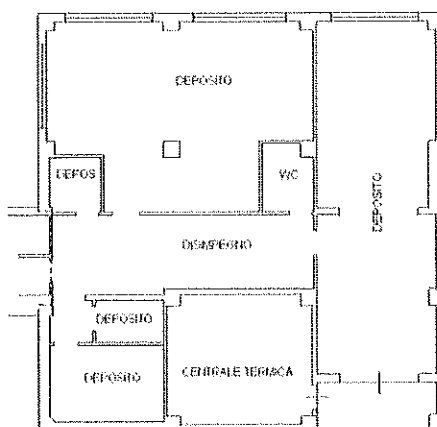


ai livelli. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole; esternamente risulta rifinito con intonaco civile tinteggiato; l'intero lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Le porzioni immobiliari oggetto di stima si presentano complessivamente in buono stato manutentivo, con finiture coerenti con la destinazione d'uso e senza evidenza di criticità strutturali o di degrado rilevante.

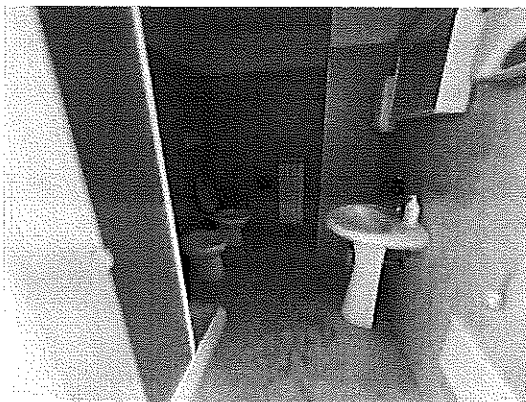
L'unità a destinazione ufficio (sub 4), ubicata al piano terra, si compone di ingresso con funzione di accoglienza, piccolo ufficio di servizio, disimpegni, tre locali ad uso ufficio (di cui uno suddiviso da parete mobile interna), oltre a un ulteriore vano adibito a cucina di servizio, disimpegni e due bagni. L'altezza interna netta dei locali al piano terra è pari a circa m 2,70. Le finiture interne risultano di livello ordinario e in buono stato: partizioni interne in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni risultano in parte con telai metallici e pannellature vetrate e in parte in legno, in coerenza con la distribuzione funzionale degli ambienti. Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario ed elettrico) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e ordinario stato manutentivo; è presente impianto di climatizzazione/riscaldamento mediante elementi del tipo fan-coil con produzione di aria calda e fredda, anch'esso efficiente e in buone condizioni d'uso. L'unità è dotata di impianto antifurto con fotocellule e videosorveglianza.



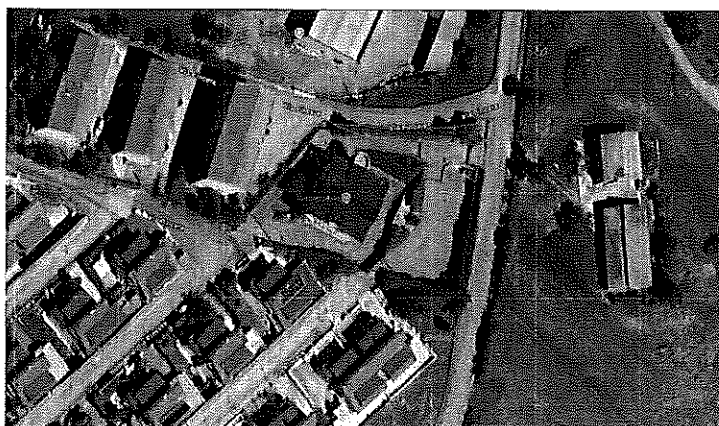
Il deposito pertinenziale (sub 3), ubicato al piano seminterrato, risulta accessibile sia dalla scala interna comune sia dalla corte esterna mediante ampio ingresso carrabile dotato di portone del tipo sezionale ad apertura meccanizzata. La consistenza interna comprende due ampi locali ad uso deposito, ulteriori tre locali minori adibiti a deposito, disimpegno, bagno e locale centrale termica con accesso indipendente dall'esterno. L'altezza interna netta del piano seminterrato è pari a circa m 2,40. Le finiture



risultano coerenti con la destinazione: pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica nei locali di servizio, pareti intonacate e tinteggiate e infissi esterni in alluminio; sono presenti impianti idrico, elettrico ed in alcuni locali impianto di riscaldamento\raffrescamento mediante elementi del tipo fan-coil con produzione di aria calda e fredda; gli impianti sono realizzati sottotraccia e si presentano in normale stato manutentivo. L'unità è dotata di impianto antifurto con fotocellule e videosorveglianza. Si precisa, tuttavia, che gli impianti presenti al piano seminterrato, per quanto rilevabile, risultano impostati e organizzati a servizio dell'intero complesso edilizio e non esclusivamente della singola porzione oggetto di vendita; pertanto, considerato che il compendio è oggetto di alienazione in forma frazionata e che, ai fini della piena autonomia funzionale e gestionale delle porzioni vendute, potrà rendersi necessario pianificare e/o realizzare l'autonomizzazione impiantistica (con eventuali separazioni, adeguamenti, nuove linee/quadri, contabilizzazioni e ogni altro presidio tecnico richiesto), si stimano in via prudenziale i costi complessivi per la divisione, separazione e resa autonoma degli impianti in € 10.000,00, importo che viene considerato in decurtazione nella determinazione del valore finale (par. 9.2.5 pag. 51).



Inoltre, dall'analisi dello stato catastale della corte e delle pertinenze esterne, condotta mediante sovrapposizione tra estratti di mappa catastale, perimetrazione della particella 225 e riscontro con cartografia e configurazione dei luoghi, si rileva che una porzione della corte esterna attualmente utilizzata a

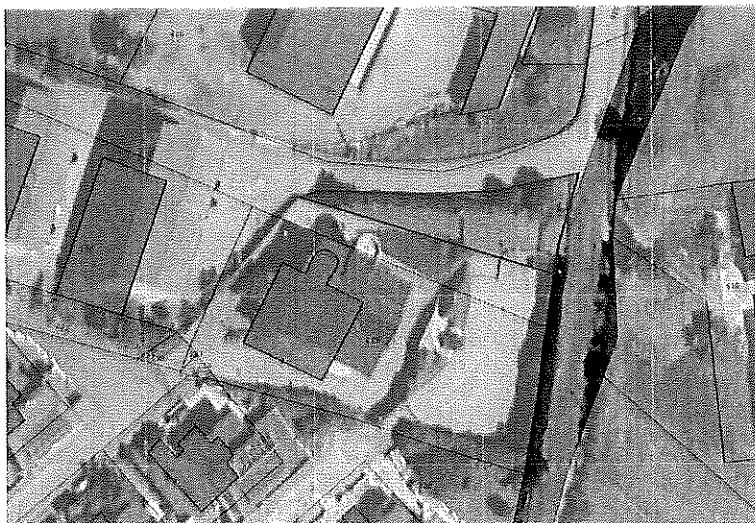


servizio del complesso risulta in realtà esterna alla perimetrazione catastale della particella 225 e ricade su proprietà di terzi. In particolare, detta porzione, di estensione stimata in circa



mq 330, risulta ricadere sulla particella 426 del Foglio 24, in ditta a terzi (Comune di Circello in proprietà e ...).

...ale usufruttuaria parziale, come da risultanze catastali), e identifica nella sua maggiore consistenza l'area di parcheggio posta a monte della corte, in corrispondenza del cancello di ingresso superiore (immagini a lato).



Si evidenzia, altresì, che dalla consultazione e sovrapposizione delle mappe catastali emerge un ulteriore elemento di criticità, consistente in una lieve traslazione generale della rappresentazione cartografica rispetto alla effettiva posizione e perimetrazione rilevata sui luoghi e desumibile dalla cartografia di base; tale circostanza, pur non incidendo sulla identificazione catastale delle unità immobiliari, impone un approccio prudentiale nella ricostruzione dei confini e nella definizione delle pertinenze esterne, rendendo necessario un rilievo topografico puntuale ai fini della corretta delimitazione e della prevenzione di eventuali contestazioni.

Ne consegue che l'attuale consistenza della corte nella porzione "a monte" non può essere considerata parte integrante della corte comune (BCNC) oggetto di trasferimento e che, ai fini della vendita e della corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, si rende necessario procedere alla separazione fisica e funzionale delle porzioni esterne alla particella 225 rispetto a quelle oggetto di alienazione. In



via prudentiale, si stimano pertanto i costi necessari per un rilievo dettagliato finalizzato all'esatta individuazione del perimetro della corte di pertinenza, nonché quelli occorrenti per la delimitazione materiale mediante rete e/o opere idonee a separare le porzioni oggetto di alienazione da quelle escluse, in complessivi € 10.000,00 per ogni singolo lotto di vendita, importo da intendersi considerato in decurtazione ai fini della determinazione del valore finale (par. 9.2.5 pag. 51).



Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che l'accesso alla proprietà oggetto di alienazione dovrà essere riferito esclusivamente alla porzione "a valle" prospiciente la viabilità di Contrada Pincere (foto a lato), dovendosi chiarire che l'area di parcheggio posta a monte, con il relativo cancello di ingresso superiore attualmente presente, risulta esclusa dalla vendita in quanto ricadente su particelle non



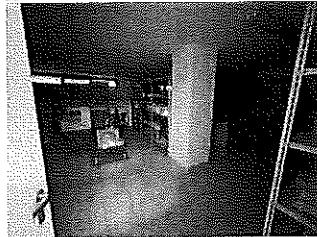
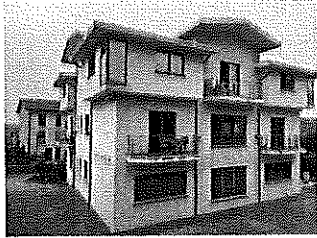
oggetto di trasferimento; pertanto, l'accesso "a monte" non potrà essere considerato compreso nel compendio e si renderà necessario regolare e/o inibire l'utilizzo di tale varco in coerenza con le risultanze catastali e con la nuova delimitazione delle pertinenze esterne a seguito della separazione.



8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura Verticale: c.a. in opera ;

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

Rifinitura facciate con intonaco liscio con sovrastante

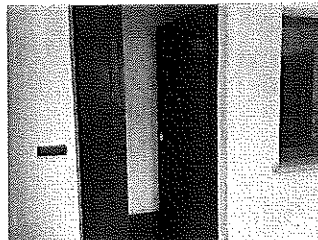
Condizioni: sufficienti

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



condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso

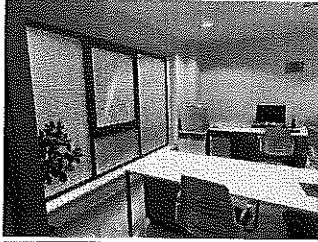


Portoncino blindato in metallo

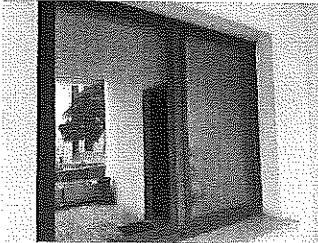
Condizioni: Normali



Infissi esterni:



Infissi in vetro camera con telaio in alluminio di Colore Antracide ad ante vetrate
condizioni: funzionanti ed in Normale stato

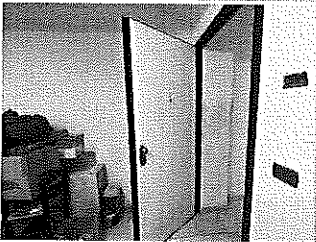


Condizioni: funzionanti ed in Normale stato

Infissi interni:



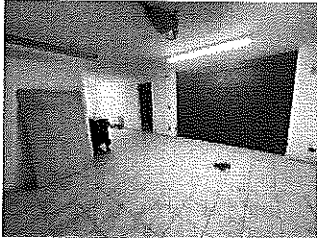
tipologia: ante a battente – con vetro;
materiale: telaio in metallo con cristallo centrale.



tipologia: ante a battente – cieca;
materiale: tamburate con struttura in legno.

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

Porta garage\deposito:

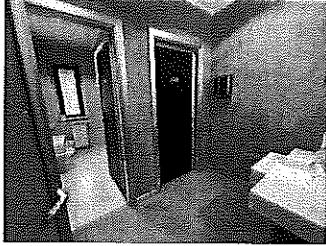


tipologia: Sezionale in Metallo\pvc;
materiale: Metallo

Condizioni : Normale



Pavimento e rivestimento bagni:



rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all'altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Normali



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

condizioni: Normali

Pavimentazione interna

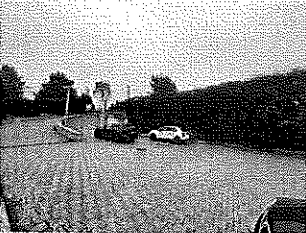


pavimento in gres formato cm. 30x30, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento a colori caldi al piano terra e grigio al piano seminterrato, spessore cm. 0,5;



condizioni: Normali

Pavimentazione Corte



pavimentazione realizzata con moduli in cls posati su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento;

condizioni: Sufficienti

Divisori non portanti:



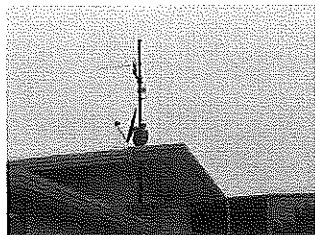
tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone



Impianti:

Antenna:

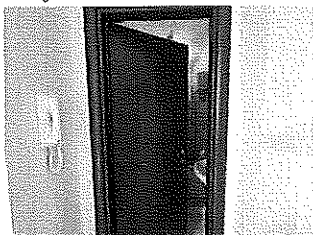


Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

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

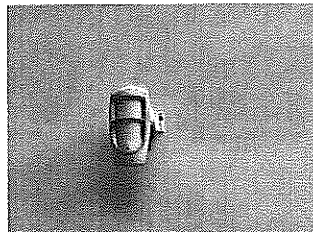
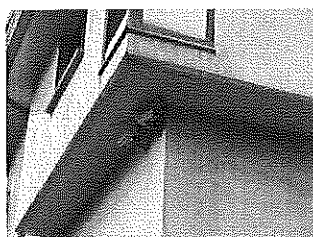
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Citofonico:



Impianto citofonico: presente ed in normale Stato

Allarme- videosorveglianza:



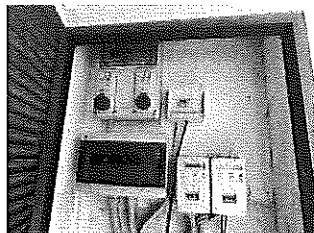
L'impianto antifurto con sensori a infrarossi e il sistema di videosorveglianza risultano realizzati sottotraccia, con posa delle linee all'interno delle murature mediante tubazioni corrugate in PVC autoestinguente conformi alle normative vigenti per gli impianti elettrici in bassa tensione. I collegamenti di alimentazione e di segnale sono eseguiti con cavi a isolamento in PVC o LSZH, idonei per posa incassata, convogliati in apposite canalizzazioni protette e attestati in cassette di derivazione incassate. Le apparecchiature di campo (sensori volumetrici a infrarossi, fotocellule perimetrali e telecamere) sono collegate a centraline di controllo dedicate, installate in posizione protetta e facilmente accessibile per la manutenzione. La realizzazione dell'impianto risulta riconducibile ai criteri della norma CEI 64-8 per gli impianti elettrici utilizzatori e, per quanto applicabile, alle norme tecniche di settore relative ai sistemi di sicurezza e videosorveglianza, assicurando un corretto inserimento impiantistico, adeguata protezione meccanica dei cavi e ridotto impatto visivo sugli ambienti.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Elettrico:



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

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

E' stato reperito certificazione di conformità dell'impianto elettrico n. 08/08 del 05/05/2008 prodotto da Soc. Coop. Azzurra Sannio ARL.

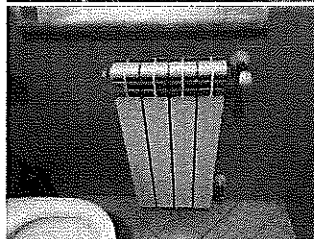
Idrico:



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

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Termico:

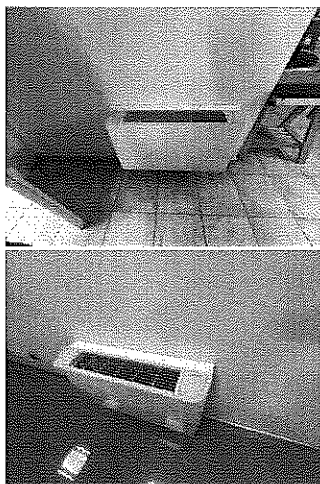


Alimentato con Caldaia a gas realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene con elementi terminali con radiatori in alluminio.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Climatizzazione:



Presente con elementi del tipo fan-coil con produzione di aria calda e fredda. L'impianto è realizzato sottotraccia, con posa delle linee di distribuzione all'interno delle murature e dei solai, in apposite scanalature successivamente richiuse e rifinite. Le tubazioni di adduzione e ritorno del fluido termovettore sono del tipo multistrato o in rame coibentato, mentre le linee elettriche di alimentazione e comando dei terminali fan-coil sono costituite da cavi unipolari isolati, posati in tubazioni corrugate in materiale plastico. Le tubazioni sono adeguatamente coibentate al fine di limitare dispersioni termiche e fenomeni di condensa, e convogliate verso i terminali mediante cassette di derivazione incassate, assicurando un corretto inserimento dell'impianto nelle strutture edilizie e un ordinato assetto distributivo.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

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



9.0 – Superfici – Valutazione del lotto

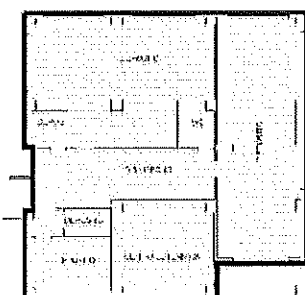
Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 3 e sub 4;

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

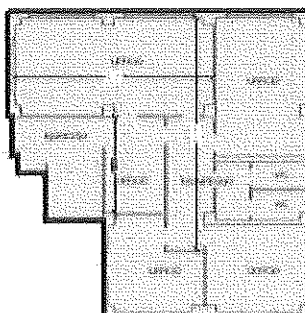
- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;

LOTTO 1 CORPO A - DEPOSITO mappale 225 sub 3					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "1" Mappale 225/3 - PS1 - Deposito	Sup. Lorda Pavimento	214,00	0,50	107,00
	superficie Rilevata		214,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. Immobili	107,00

DEPOSITO MQ 214,00

PIANO SEMINTERRATO
H=3,40

UFFICIO MQ 195,00

PIANO TERRA
H=2,60

- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

LOTTO 1 CORPO B - UFFICIO mappale 225 sub 4					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "B" Mappale 225/4 - PT - Ufficio	Sup. Lorda Pavimento	195,00	1,00	195,00
	superficie Rilevata		195,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. Immobili	195,00



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che 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 precisa che per la specifica tipologia di destinazione (terziaria), si rileva una quasi totale assenza di mercato, pertanto, si prende in considerazione e si valuta la tipologia terziaria assimilata al residenziale.

Il compendio da stimare è ubicato in zona Semiperiferica del Comune di CIRCELLO, dotata sia della urbanizzazione primaria che secondaria con vicinanza ai principali servizi;

Gli immobili sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione. Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

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

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

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà

REXON - Agenzia Immobiliare Online - Circolo di Circello

Appartamento al primo piano a Montefalcone di Val Fontane (BN)
 € 80.000
 Circolo di Circello

Appartamento in vendita a Montefalcone di Val Fontane
 € 80.000
 Circolo di Circello

Appartamento in vendita a San Bartolomeo in Galdo
 € 269.000
 Circolo di Circello

Quadrilocale in vendita in via Florilli, San Bartolomeo in Galdo
 € 159.000
 Circolo di Circello

Appartamento in vendita a San Bartolomeo in Galdo
 € 159.000
 Circolo di Circello



che hanno interessato immobili simili della zona e nei limitrofi comuni, simili per mercato, è stato poi gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrati 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, estese anche ai limitrofi comuni, relative immobili in offerta presenti con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di €/mq 800,00 fino ad un massimo di €/mq 1666,00, con una richiesta media pari ad €/mq 1074,00, come di seguito riportato:

1) €/mq 800,00 (richiesta € 80.000,00 – immobile di mq 100,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano primo con annessa autorimessa esclusiva; parzialmente arredato, Montefalcone di Val Fortore (BN)

Rif. annuncio: <https://rexa.it/immobile/352787>

2) €/mq 833,00 (richiesta € 100.000,00 – immobile di mq 100,0 di superficie commerciale lorda) – ABITAZIONE a piano terra con annessa autorimessa esclusiva, via Calise, Molinara (BN)

Rif. annuncio: <https://rexa.it/immobile/134307>

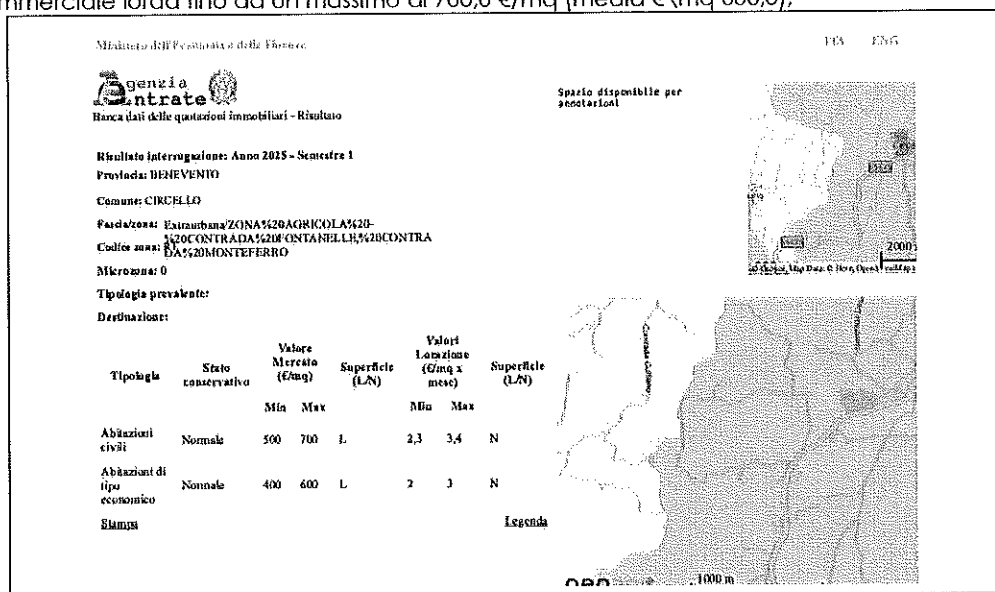
3) €/mq 1.000,00 (richiesta € 280.000,00 – immobile di mq 280,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo, con ascensore, San Bartolomeo in Galdo (BN)

Rif. annuncio: <https://rexa.it/immobile/344336/>

4) €/mq 1.666,00 (richiesta € 150.000,00 – immobile di mq 90,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO di 90 mq 4 locali, 3 bagni al piano terra senza ascensore in vico Fiorilli, San Bartolomeo in Galdo (BN)

Rif. annuncio: <https://rexa.it/immobile/344321>

Le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, non contemplano gli uffici, pertanto vengono acquisite le quotazioni relative al civile; per il primo semestre 2025, relative alla zona R1/EXTRAURBANA restituiscono per ABITAZIONI DI TIPO CIVILE in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 700,0 €/mq (media €/mq 600,0);



9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di CIRCELLO,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di CIRCELLO,
Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di CIRCELLO (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, è stata rilevata una richiesta in offerta con una media pari ad €/mq 1.074,00.

Considerato il livello delle finiture e dello stato manutentivo dell'unità, la tipologia e la consistenza del compendio (abitazione con pertinenze autorimessa), nonché l'ubicazione in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione, il valore di stima è stato determinato facendo riferimento ai correnti valori di mercato per immobili analoghi presenti in zona, opportunamente calibrati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Si è inoltre tenuto conto del fisiologico margine di trattativa normalmente riscontrabile nelle compravendite locali, che, in sede di definizione del prezzo finale, oscilla mediamente tra il 5% e il 10% del prezzo richiesto, con conseguente assunzione di un valore coerente e prudentiale rispetto alle dinamiche di mercato: alla luce di tali considerazioni, **si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.050,00.**

9.2.3 Valutazione corpi:

LOTTO 1					
N. ordine	CORPI		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	CORPO "A"		107,00	1050,00	112350,00
2	CORPO "B"		195,00	1050,00	204750,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				317100,00



9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

LOTTO 1					
N. ordine	CORPI		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	CORPO "A"		107,00	1050,00	112350,00
2	CORPO "B"		195,00	1050,00	204750,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				317100,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Ristrutture ed adeguamenti €	Detrazioni per Difficoltà urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	112350	10000,00	4000,00	98350,00
2	Corpo B	204750	11000,00	4000,00	189750,00
	TOTALE DECURTAZIONI		21000,00	8000,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				288100,00

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 DIFFORMITA' URBANISTICHE** € 8.000,00
2. **RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' CATASTALI** € 0.000,00
3. **RIDUZIONE PREZZO PER VIZI** € 20.500,00
4. **RIDUZIONE PREZZO PER OTTENIMENTO CERTIFICAZIONI** € 500,00
5. **RIDUZIONE PREZZO PER RATE CONDOMINIALI SCADUTE** € 0.000,00

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** € 288.100,00



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 288.100,00**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	A	98350		Proprietà'	50,00%	49175,00
					50,00%	49175,00
2	B	189750		Proprietà'	50,00%	94875,00
					50,00%	94875,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						288100,00

Lotto 1						
N. ordine	LOTTO	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	1	288100	1. II	Proprietà'	50,00%	144050,00
			 II		50,00%	144050,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						288100,00

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

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

Valore dell'intero compendio di stima € 288.100,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 278.100,00**

9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Terziaria (A/10), con annesso deposito pertinenziale (C/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra (Ufficio) e al piano Seminterrato (deposito), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 4 (cat. A/10) e Fg. 24, p.lla 225 sub 3 (cat. C/2), con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 e sub 2 (BCNC).

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

C.F.

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

Le p.lle sopra elencata risultano in ditta a:

Proprieta' 1000/1000 comunione legale dei beni

- Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 1, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

SI DICHIARA LA CONFORMITA'

- Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 1, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo "A"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93;
- **Corpo "B"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 p.lla 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;

SI DICHIARA LA NON CONFORMITA'

nel confronto con il grafico di rilievo allegato alla SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017 si rileva una sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione per limitate variazioni interne e di dettaglio, nonché per alcune differenze puntuali sulle aperture e sulle facciate. Tuttavia, tale stato "intermedio", rappresentato negli elaborati di rilievo del 2017 e sostanzialmente coerente con l'attuale configurazione, non trova riscontro in una pratica edilizia precedente o intermedia che ne possa comprovare e legittimare,

Pag. 53

Ing. Carmine G. Iadevaia
Via S. Pietro 8 - 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com



con continuità amministrativa, la formazione rispetto al progetto assentito nel 2004; in altri termini, pur essendo presente una documentazione di rilievo (SCIA 2017) che descrive un assetto pressoché corrispondente a quello oggi rilevato, non risulta agli atti un titolo edilizio idoneo a giustificare e autorizzare il passaggio dalla configurazione originaria del Permesso di Costruire 01/2004 a quella successivamente rappresentata.

- **AGIBILITA':** Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 05/2008 del 05/06/2008, prot. n. 389, relativo alla originaria unità (p.la 225 intera) censita in categoria A/10 (piani seminterrato, terra, primo e secondo)
- **IMPIANTI:** Le porzioni immobiliari costituenti il **Lotto 1**, risultano dotate di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento, antintrusione e videosorveglianza), realizzati sottotraccia e funzionanti;
È stata inoltre reperita certificazione di conformità dell'impianto elettrico datata 05/05/2008. Nessuna certificazione è stata reperita per i restanti impianti.
- **APE:** Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 4, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.
- Per quanto riguarda invece il sub 3 (autorimessa), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015;
- **POSSESSO:** La porzione di cui al "Lotto 1" formata dalle particelle fg. 24 mappale 225 sub 3 (cat C/2) e fg. 24 mappale 225 sub 4 (cat A/10) alla data dell'accesso risultava occupato e nella disponibilità del Sig.
- **LOTTO DI VENDITA:** Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 1**."



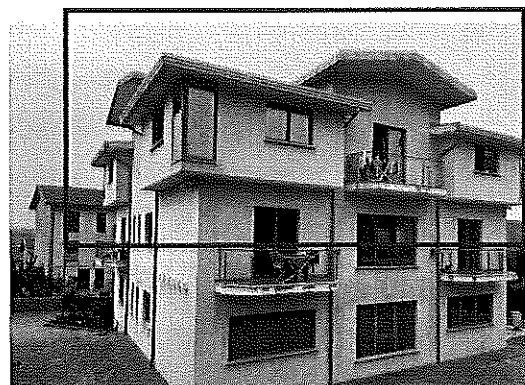
Analisi dei Singoli Lotti : Lotto 2

10.0 - Descrizione del Lotto 2

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Abitativa (A/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra, primo e secondo, con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 5 (cat. A/2, con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 (BCNC).

Le porzioni immobiliari oggetto di indagine, costituenti il Lotto di vendita n. 2 (Corpo "C"), sono rappresentate da un'unità immobiliare a destinazione abitativa identificata catastalmente nel Comune di Circello (BN) al Foglio 24, particella 225, subalterno 5, inserita nella maggiore consistenza di un edificio indipendente realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato, esternamente risulta rifinito con intonaco civile tinteggiato.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Circello (BN), alla Contrada Pincere, in ambito semiperiferico completamente urbanizzato e in corso di espansione, posto a circa 1,0 km dal centro cittadino e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri mediante viabilità locale. L'intero lotto su cui insiste l'edificio risulta interamente delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica e l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, a mezzo sia di ampio cancello carrabile che di ingresso pedonale. Sono compresi nella piena proprietà, in ragione



Pag. 55

Ing. Carmine G. Iadevaia
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com



delle rispettive quote, i proporzionali diritti sulle parti comuni censite al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Foglio 24, particella 225 sub 1 (BCNC), identificante la corte esterna e il portico di ingresso.

L'unità immobiliare si sviluppa tra piano terra, piano primo e piano secondo (mansardato) e risulta, alla data del sopralluogo, occupata in forza di rapporto locativo c.

Un utilizzo quale appartamento per finalità abitative di carattere sociale. L'accesso all'unità avviene dalla corte comune (sub 1) e dal portico di ingresso comune, mediante un piccolo ingresso al piano terra che immette nel vano scala interno; tale vano scala costituisce il collegamento verticale dell'unità verso i livelli abitativi e si presenta rifinito con gradini e pianerottoli in marmo tipo granito di colore nero, pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile e chiusura perimetrale realizzata mediante ampia vetrata panoramica, tale da garantire adeguata illuminazione naturale e buona fruibilità degli spazi comuni di distribuzione. Il piano primo è composto da ingresso-disimpegno, quattro camere, cucina, due bagni ciascuno con relativo antibagno, ripostiglio e quattro balconi; il piano secondo, di tipo mansardato, ospita un ampio locale disimpegno/spazio polifunzionale, cinque camere, due bagni con relativo antibagno e due balconi, risultando funzionalmente integrato con il livello sottostante. Le altezze interne risultano coerenti con la tipologia edilizia, con riduzione delle altezze utili nelle porzioni sottotetto del piano mansardato, pur garantendo la piena fruibilità dei locali secondo la destinazione in atto. Dal punto di vista delle finiture, l'unità si presenta in buono stato manutentivo generale; le partizioni interne sono realizzate in laterizio, con intonaci di tipo civile e tinteggiatura con pittura lavabile. Al piano primo la pavimentazione è in gres porcellanato, mentre al piano secondo è presente pavimentazione in parquet; i rivestimenti dei servizi e delle zone umide sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio; le finiture dei balconi risultano coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato, con pavimentazioni in clinker e ringhiere metalliche in buono stato di conservazione.

Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento/climatizzazione) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, funzionanti e in ordinario stato manutentivo. Il riscaldamento e il raffrescamento sono assicurati mediante elementi del tipo fan-coil caldo/freddo, con distribuzione puntuale nei diversi ambienti, idonea a garantire comfort termo-igrometrico nelle diverse stagioni. L'assetto impiantistico risulta coerente con l'uso abitativo attuale e con la consistenza distributiva dell'unità; resta in ogni caso inteso che eventuali verifiche, manutenzioni e aggiornamenti documentali degli impianti dovranno essere eseguiti a cura di tecnici abilitati in fase di trasferimento e/o gestione.

Nel complesso, il Lotto n. 2 (sub 5) costituisce una porzione immobiliare a destinazione abitativa pienamente funzionale, inserita in un edificio di buona qualità costruttiva, con accessi organizzati



mediante corte e portico comuni e distribuzione verticale mediante vano scala ben rifinito, presentandosi in condizioni manutentive complessivamente buone e con dotazioni impiantistiche adeguate alla destinazione d'uso.

Sotto il profilo edilizio-amministrativo, l'intero edificio che ospita le porzioni immobiliari oggetto di stima risulta edificato sulla originaria particella catastale n. 225 del Catasto terreni, della consistenza catastale di mq 1398, in virtù di Permesso di Costruire n. 01 del 14/01/2004, rilasciato nell'ambito dell'Autorizzazione SUAP n. 01/2004, nonché successiva autorizzazione edilizia del 05/02/2007. Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 05/2008 del 05/06/2008, prot. n. 389, relativo alla originaria unità (p.lla 225 intera) censita in categoria A/10 (piani seminterrato, terra, primo e secondo), ed è stato effettuato deposito presso il Genio Civile di Benevento in data 22/05/2008, con deposito n. 3639/2003.

Successivamente è stata presentata SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017, relativa al cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo da ufficio ad abitazione, per la quale risulta depositata Segnalazione Certificata di Agibilità del 24/04/2017, prot. n. 2008, nonché dichiarazione di fine lavori del 06/04/2017.

È stata inoltre reperita certificazione di conformità dell'impianto elettrico datata 05/05/2008.

Le porzioni di cui al Lotto 1 composte da:

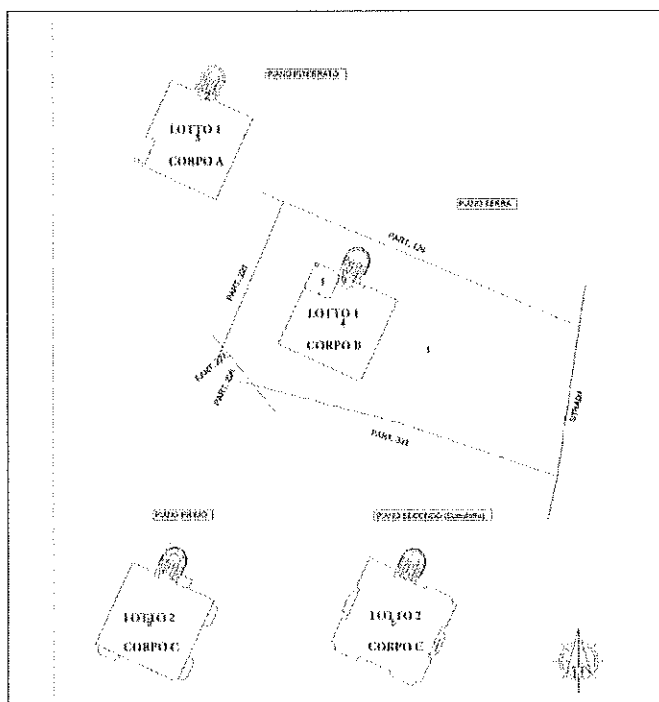
- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

risultano catastalmente in ditta a:

- 2) **LO**
C.F. **a'**
1000/1000 comunione legale dei beni

Confini del Lotto 2 - Corpo "C" :

- nord:** Proiezione su Sub 1 (corte comune);
est: Proiezione su Sub 1 (corte comune);
sud: Proiezione su Sub 1 (corte comune);
ovest: Proiezione su Sub 1 (corte comune);



11.0 - Descrizione Contesto

Fabbricato comune di Circello (BN); C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5;

11.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: L'immobile ricade in un contesto urbanistico riconducibile a zona semiperiferica di completamento e di recente espansione del tessuto edilizio del Comune di Circello (BN), caratterizzata da un'edificazione ordinata e da una progressiva integrazione nel sistema urbano esistente. Il compendio è ubicato alla Contrada Pincere, in posizione posta a circa 1,0 km dal centro cittadino, risultando raggiungibile esclusivamente con mezzi propri mediante viabilità locale, adeguatamente dimensionata al traffico della zona. L'intorno è caratterizzato dalla presenza di edifici indipendenti e piccoli complessi a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria, realizzati in epoche recenti o di completamento, con standard insediativi ordinari e coerenti con l'attuale assetto urbanistico comunale. L'area risulta completamente urbanizzata, dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità pubblica, pubblica illuminazione e reti dei sottoservizi (idrico, fognario ed elettrico), mentre i servizi di urbanizzazione secondaria risultano prevalentemente concentrati nel centro abitato di Circello. Il contesto territoriale nel quale l'immobile è inserito presenta un livello di fruibilità complessivamente adeguato rispetto alla destinazione terziaria dell'unità oggetto di stima, risultando idoneo all'insediamento di attività direzionali e di servizio, con una discreta appetibilità di mercato in relazione alla tipologia del bene, alla dotazione infrastrutturale esistente e alla prossimità con il centro cittadino.

Importanti centri limitrofi: L'immobile, ubicato nel Comune di Circello (BN), alla Contrada Pincere s.n.c., beneficia di una accessibilità complessivamente adeguata ai principali centri limitrofi mediante la rete viaria locale e provinciale che si innesta sugli assi di scorrimento del comparto del Tammaro. In particolare, l'area risulta servita dai collegamenti verso Benevento e Campobasso attraverso la direttrice di valle costituita dalla S.S. 87/88 "Fondo Valle Tammaro", asse viario a scorrimento veloce che collega il capoluogo sannita con il versante molisano, con possibilità di innesti mediante la viabilità provinciale. Inoltre, in prossimità dell'abitato di Circello si sviluppa la S.S. 625 "della Valle del Tammaro", che lambisce il centro e costituisce ulteriore collegamento territoriale per la mobilità locale e intercomunale nell'ambito del comprensorio. Ne consegue che l'immobile, pur collocato in ambito semiperiferico e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri, risulta inserito in un contesto dotato di collegamenti stradali idonei a garantire i trasferimenti verso il centro comunale e verso i principali poli di servizio della provincia.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui è ubicato l'immobile, in Contrada Pincere s.n.c. nel Comune di Circello (BN), è inserita in un contesto ormai completamente urbanizzato, con caratteri di zona semiperiferica in corso di espansione e di progressivo completamento del tessuto edilizio comunale. Le zone limitrofe risultano interessate dalla presenza di fabbricati di concezione recente o di completamento, prevalentemente indipendenti o di limitata consistenza, con destinazioni d'uso miste residenziali e terziarie, nonché da spazi periferici a servizio degli insediamenti, quali corti, aree di manovra e sosta e porzioni sistemate a verde, in linea con gli standard tipici dei comparti extra-centrali. Sotto il profilo dei servizi e delle dotazioni di prossimità, il tessuto circostante pre-



senta un'offerta essenziale, mentre le principali attività commerciali, i servizi pubblici e le attrezzature collettive risultano concentrati nel centro abitato di Circello; ne consegue che l'accesso ai servizi avviene ordinariamente mediante l'uso dell'autovettura, considerata la distanza dal centro cittadino, pari a circa 1,0 km, e la natura non pedonale della viabilità di collegamento. Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è servita da viabilità comunale e da pubblica illuminazione, con disponibilità delle opere di urbanizzazione primaria e collegamenti ordinari verso le direttrici sovracomunali del comprensorio, garantendo una accessibilità adeguata ai comuni limitrofi e al capoluogo provinciale. Nel complesso, il tessuto edilizio delle zone limitrofe si presenta sostanzialmente omogeneo e ordinato, privo di evidenti elementi di degrado urbanistico, con un equilibrio complessivo tra insediamenti, spazi di servizio e aree pertinenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Pur inserita in un contesto semiperiferico completamente urbanizzato e in fase di completamento edilizio, l'area di Contrada Pincere nel Comune di Circello (BN) si colloca nel più ampio scenario paesaggistico dell'Alto Tammaro, ambito territoriale caratterizzato da una marcata componente rurale e naturalistica, con un'alternanza di rilievi collinari, vallate e aree agricole tradizionali. Il territorio circostante è connotato dalla presenza del fiume Tammaro e dei suoi affluenti, che costituiscono elementi di interesse ambientale e paesaggistico, contribuendo alla qualità percettiva complessiva dell'intorno. Nel raggio territoriale di breve e medio periodo risultano fruibili diverse emergenze naturalistiche e ambientali di pregio, tra cui le aree collinari boscate dell'entroterra sannita e, a scala più ampia, il Parco Regionale del Taburno-Camposauro, che rappresenta uno dei principali poli naturalistici della provincia di Benevento, dotato di rete sentieristica, percorsi escursionistici e ambienti di elevato valore paesaggistico. Il contesto offre inoltre i tipici paesaggi agrari del comprensorio del Tammaro, caratterizzati da colture estensive, pascoli e aree rurali storicamente consolidate, che conferiscono al territorio una connotazione autentica e poco antropizzata. Nel complesso, l'area presenta un equilibrio tra l'insediamento urbano in fase di espansione e la prossimità a contesti ambientali e paesaggistici di rilievo, che risultano facilmente accessibili mediante la viabilità locale e sovracomunale. Tali caratteristiche contribuiscono a qualificare l'intorno sotto il profilo ambientale e percettivo, accrescendo l'attrattività complessiva del territorio, pur in assenza di una vocazione turistica intensiva e con una prevalente funzione residenziale e di servizio a scala locale.

Attrazioni storiche: l'area di Contrada Pincere nel Comune di Circello (BN) si colloca in un comprensorio territorialmente ricco di emergenze storico-culturali e testimonianze architettoniche riconducibili alla storia dell'entroterra sannita e dell'asse del Tammaro, fruibili con spostamenti contenuti. Con riferimento al patrimonio locale, nel centro abitato di Circello assume rilievo il Castello Ducale, di origine medievale con stratificazioni di epoca normanna e successivi rimaneggiamenti, che costituisce uno dei principali elementi identitari del paese, oltre a rappresentare un punto panoramico sul paesaggio agrario circostante. In ambito religioso e storico-artistico, si segnala altresì la Chiesa di San Nicola, edificio di antica edificazione riconducibile al periodo medievale, che contribuisce a caratterizzare l'impianto storico del nucleo urbano.

A scala territoriale, il principale polo di riferimento resta Benevento, città a forte stratificazione storica, nella quale si collocano emergenze monumentali di rilievo nazionale, tra cui l'Arco di Traiano e il Teatro Romano, oltre al Complesso di Santa Sofia, inserito nel sito seriale UNESCO "Longobardi in Italia. I luoghi del potere (568-774 d.C.)", che rappresenta una delle testimonianze più significative dell'architettura longobarda in Italia meridionale. Nel raggio di breve-medio periodo risultano inoltre presenti ulteriori centri e borghi storici dell'area sannita, tra cui Morcone, con il relativo nucleo antico e le testimonianze legate alla sua evoluzione medievale, che contribuiscono ad arricchire l'offerta culturale del territorio.



Principali collegamenti pubblici: L'area in cui è ubicato l'immobile, nel Comune di Circello (BN) alla Contrada Pincere s.n.c., presenta una dotazione di collegamenti pubblici sostanzialmente riconducibile a servizi extraurbani su gomma, tipici dei comuni dell'entroterra sannita, con corse che consentono la relazione con il capoluogo provinciale Benevento e con i centri del comprensorio dell'Alto Tammaro, pur con frequenze e copertura oraria generalmente inferiori rispetto ai contesti urbani maggiori. I collegamenti si innestano sulla rete viaria di riferimento, che per l'area è rappresentata principalmente dall'asse della S.S. 87/88 "Fondo Valle Tammaro", direttrice di collegamento fra Benevento e Campobasso, la quale costituisce la base infrastrutturale per la mobilità intercomunale e per l'organizzazione dei servizi automobilistici extraurbani.

Per il trasporto su ferro, si evidenzia che nel Comune di Circello non è presente una stazione ferroviaria e che il riferimento ferroviario più prossimo per l'accesso ai collegamenti regionali e nazionali è rappresentato dalla stazione di Benevento, posta sulla linea Napoli-Foggia e nodo di interscambio per ulteriori direttrici regionali. Ne consegue che l'accessibilità tramite trasporto pubblico risulta maggiormente orientata verso il sistema su gomma, mentre l'eventuale utilizzo del servizio ferroviario richiede uno spostamento preliminare verso Benevento mediante mezzi propri o linee extraurbane.

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di prossimità immediata risultano generalmente presenti servizi essenziali di base in misura limitata, mentre l'offerta commerciale e le principali attività di vicinato risultano prevalentemente concentrate nel centro abitato di Circello, raggiungibile in tempi contenuti ma ordinariamente mediante l'utilizzo di mezzi propri, considerata la distanza di circa 1,0 km e la tipologia della viabilità di collegamento. Nel tessuto comunale sono disponibili le ordinarie attrezzature collettive e di comunità tipiche di un centro di dimensione contenuta, quali luoghi di culto e spazi pubblici di aggregazione, mentre per i servizi scolastici, amministrativi e sanitari di livello superiore il riferimento è rappresentato dai poli maggiori del comprensorio e, in particolare, dal capoluogo provinciale Benevento, al quale si accede tramite la rete viaria sovracomunale del settore del Tammaro. Nel complesso, la localizzazione risulta adeguata rispetto alla funzione terziaria dell'immobile oggetto di stima, in quanto inserita in ambito urbanizzato e servito dalle opere di urbanizzazione primaria, pur con una fruizione dei servizi maggiormente dipendente dalla mobilità privata e con una concentrazione delle principali dotazioni nel centro urbano e nei poli sovracomunali di riferimento.



12.0 - Stato di PossessoFabbricato comune di Circello (BN); C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5;

L'unità immobiliare costituente il Lotto n. 2 risulta attualmente concessa in locazione alla
con destinazione ad appartamento per
finalità abitative di carattere sociale, in forza di contratto regolarmente registrato in data
27/05/2024, avente decorrenza dal 01/01/2024 e scadenza al 31/12/2026. Il canone di
locazione pattuito è pari a € 2.300,00 mensili, corrispondenti a un importo annuo di €
27.600,00.



13.0 - Vincoli ed oneri giuridici

Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5;

13.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

13.2

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

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

formalità che restano a carico dell'acquirente:

Nulla

Le indagini vengono ampliate alla originaria p.lla Foglio 24 n. 225 del Catasto Terreni a cui sono collegate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 30/12/1999 - Registro Particolare 10832 Registro Generale 13246
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 35927 del 13/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 03/04/2001 - Registro Particolare 3078 Registro Generale 3624
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2001/5097 del 30/03/2001
DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico



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

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

1. ISCRIZIONE del 28/07/2008 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 9344
Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 34752/11388 del 25/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

- 2. Annotazione n. 1340 del 05/09/2008 (EROGAZIONE A SALDO)

2. ISCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 1180 Registro Generale 8043
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 33697/12561 del 30/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1943 del 19/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2. Annotazione n. 869 del 24/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 02/07/2010 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 8043
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 33697/12561 del 30/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

- 2. Annotazione n. 870 del 24/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 31/05/2017 - Registro Particolare 4281 Registro Generale 5297
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2084/2017 del 19/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 05/07/2024 - Registro Particolare 6508 Registro Generale 8130
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1922/2024 del 13/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Le indagini vengono ampliate alla originaria p.lla Foglio 24 n. 225 del Catasto Terreni a cui sono collegate le seguenti formalità:

Nulla



14.0 – Altre Informazioni per L'acquirenteFabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5;**- 14.1 Spese di gestione:**

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

Spese di gestione condominiale:

- Costi Condominio : non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 1.321,00;
(aliquota 8,40 delibera n° 34 del 17/12/2024)

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detr/Rid	Dovuto
Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - C719	936,08	982,88	157.261,44	100%	12	8.4%	1.321,00		1.321,00 X
Numero immobili: 1							Totale IMU		€ 1.321,00

- TARI: € 1.000,00 c.ca

Spese scadute:

- non rilevabili

14.1.2 Attestazione Prestazione Energetica -

Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 5, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

Nella presente si considerano i costi per la redazione di detta certificazione stimati in € 500,00 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 91 par. 18.2.5).



15.1 intestati e relativa provenienza

15.0 – Attuali e precedenti proprietari – Titolarità - Identificazione Catastale dei Cespiti
Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5;

- **Identificativo corpo:**
- **Corpo "C" comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;**

Catasto Terreni P.lla 225 deriva dall'originaria p.lla 108

15.1.1) Situazione degli intestati dal 13/05/1988 fino all' 11/06/1990 originaria p.lla 108 CT

Situazione degli intestati dal 13/05/1988

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 11/06/1990
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 11/06/1990

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 13/05/1988 in atti dal 03/06/1991 (n. 15.1/1988)

15.1.2) Situazione degli intestati dal 11/06/1990 fino al 13/12/1999 – p.lla 225 CT scaturita dalla p.lla 108

Provenienza: FRAZIONAMENTO del 11/06/1990 in atti dal 05/06/1991 (n. 665.4/1990)

Situazione degli intestati dal 11/06/1990

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 13/12/1999
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 13/12/1999

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 11/06/1990 in atti dal 05/06/1991 (n. 665.4/1990)

15.1.3) Situazione degli intestati dal 13/12/1999 al 25/05/2007

Provenienza: Compravendita Per notaio Francesco Iazeolla del 13/12/1999 Rep. n. 35927

Situazione degli intestati dal 13/12/1999

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 25/05/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 13/12/1999 Pubblico ufficiale IAZEOLLA Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 35927 - (IR Sede BENEVENTO) (BN) Registrazione Volume 1 n. 21 registrato in data 04/01/2000 - COMPRAVENDITA Volume n. 40551.1/2000 - Pratica n. 201896 in atti dal 08/08/2001

A seguito di Tipo Mappale del 25/05/2007 Pratica n. BN0188288 in atti dal 25/05/2007 (n. 188288.1/2007 la particella 225 del CT passa al C.F. sempre con l'identificativo n. 225. In data 20/06/2007 viene costituita al C.F. la particella 225 e censita in categoria A/10 – successivamente in data 03/04/2017 la particella intera 225 viene frazionata negli attuali subb. 1-2-3-4-5

15.1.4) Situazione degli intestati dal 20/06/2007 ad oggi

Atto del 08/10/2012 Pubblico ufficiale IODICE GIOV. DOMENICO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 23668 - ATTO DI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE Nota presentata con Modello Unicon, 9064.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/10/2012

Situazione degli intestati dal 03/04/2017

N.	DATE ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 comunione legale dei beni

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 03/04/2017 Pratica n. BN0030590 in atti dal 05/04/2017 FRAZION. CON CAMBIO DEST. D'USO (n. 2899.1/2017)



15.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati nel Comune censuario di Circello (BN), al Foglio 24, particella 225, con riferimento ai subalterni oggetto di esecuzione (sub 5 – cat. A/2) e con i proporzionali diritti sulle parti comuni censite alla medesima particella (sub 1- BCNC).

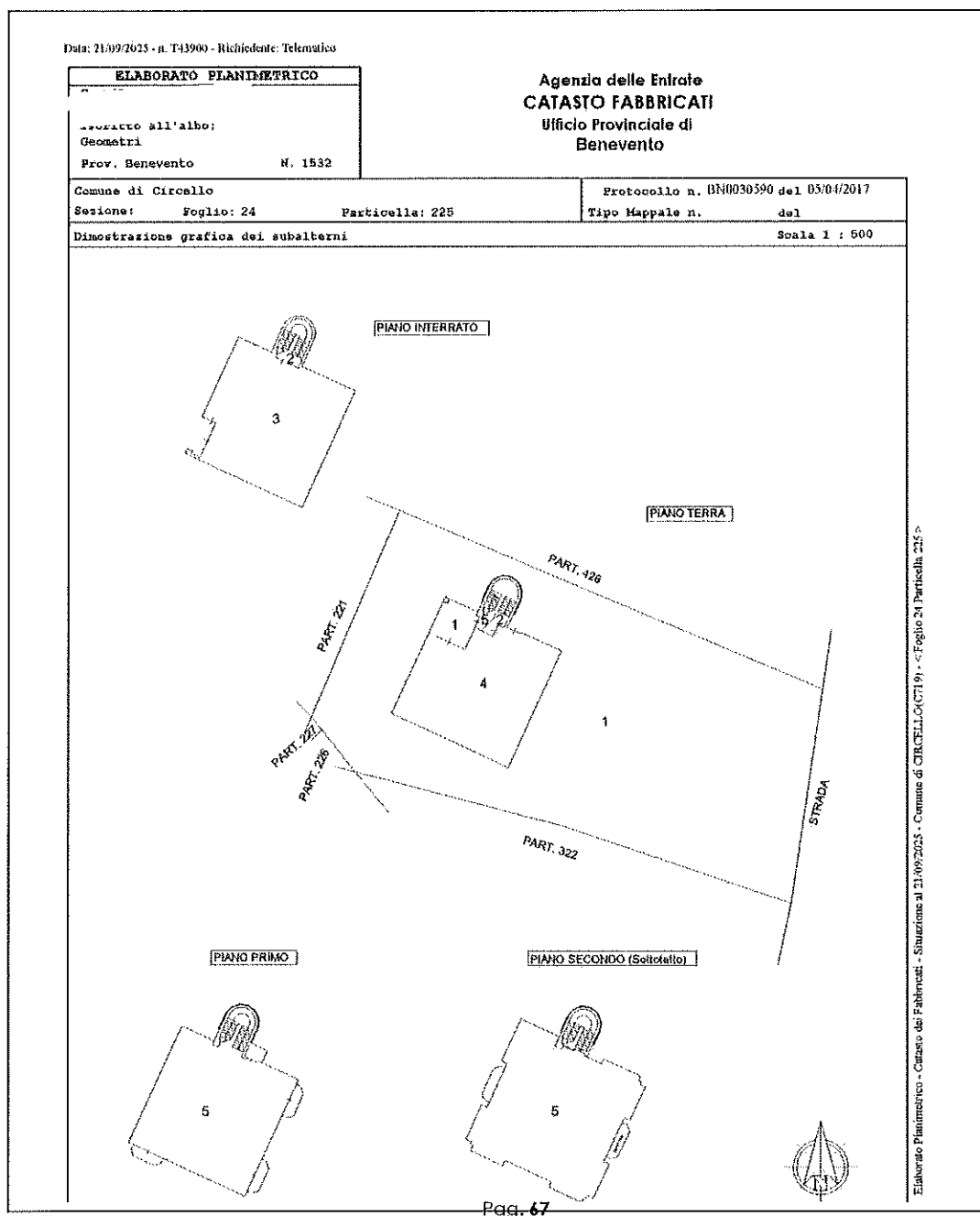


Pag. 66

Ing. Carmine G. Iadevala
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevala@yahoo.com



Dalle risultanze della consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (Catasto Fabbricati), risulta che le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state regolarmente acquisite in data 05/04/2017, con protocollo n. BN0030590, e risultano presenti in banca dati. Nel prosieguo della relazione si riportano le schede catastali estratte dall'Elaborato Planimetrico, cui fanno seguito le planimetrie relative ai subalterni oggetto di stima, con riferimento al sub 5, così come risultanti agli atti catastali vigenti.



Pag. 67

Ing. Carmine G. Iadevaia
Via S. Pietro 8 - 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com



Data: 11/09/2024 - n. T465034 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0030590 del 05/04/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Circello
Contrada Pincere oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 24
Particella: 225
Subalterno: 5

Isritto all'albo:
Geometri
Prov. Benevento N. 1532

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

**PIANO PRIMO
H=2,80**

PIANO SECONDO (Sottotetto)

Una planimetria in atti

Data: 11/09/2024 - n. T465034 - Richiedente: DVICMN73P10B963K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Quarto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2024 - Comune di CIRCELLO (CT19) - c. Foglio 34 - Particella 225 - Subalterno 5 - 2
CONTRADA PINCERE n. SNC Piano T1 - 2



Fabbricato comune di Circello (BN): C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5;

Il fabbricato che ospita le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi ed atti tecnici-amministrativi, come da documentazione reperita presso gli uffici competenti:

- Permesso di Costruire n. 01 del 14/01/2004, rilasciato nell'ambito di Autorizzazione SUAP n. 01/2004;
- autorizzazione edilizia del 05/02/2007;
- certificato di agibilità n. 05/2008 del 05/06/2008, prot. n. 389, riferito all'unità originaria P.lla 225;
- Presso il competente Ufficio del Genio Civile di Benevento risulta effettuato il deposito in data 22/05/2008, con n. 3639/2003;
- SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017, relativa al cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo da ufficio ad abitazione;
- dichiarazione di fine lavori del 06/04/2017 afferente alla SCIA prot 1522/2017;
- Segnalazione Certificata di Agibilità del 24/04/2017, prot. n. 2008 (relativa al solo sub 5).

[illegible]

Comune di CIRCELO Provincia di Benevento			
tel. 0822-911000 fax 0822-911001 e-mail: c@com.circello.it fax 0822-911002 e-mail: p@com.circello.it			
Scatello Urbanistico			
Prot. n. 3388			
Egr. Zaccari Costruzioni Srl Località Pioneiro, 73 82026 CIRCELO			
cassa	autografo	firma	firma
Certificato di Agibilità		05	
(art. 24 e 25 del D.P.R. n. 360/2001) e ss.		2008	
IL RESPONSABILE DELLO SCATELLO URBANISTICO			
Ilto _____ Cognome _____ _____ in, per ottenere il certificato di agibilità dell'abitacolo ubicato in Circolo in località Pioneiro, con destinazione d'uso "Ufficio Scalo della Zaccari Costruzioni Srl".			
ACQUISITO, che è conforme alle tabelle, ai piani del n. 24 comma 3 del D.P.R. n. 360/2001, e richiede la revisione in agibilità.			
VISTI l'provvedimento attuativo di natura edilizia, in particolare modo il permesso di costruire n. 01 del 14/01/2004, autorizzazione SANP n. 01/04/01 e autorizzazione del 05/02/2007 di progettazione sottoscritta dal licenziatario.			
dopo aver verificato la sussistenza delle seguenti documentazioni:			
1. dichiarazione di conformità delle opere integrate al progetto approvato, nonché l'autorizzazione protettiva della Provincia di Benevento degli ordinari costruttori, il fabbricato, come abitato dalla signora Maria Lucia Lodianna Maria Pasquella da Circeolo;			
2. certificato di collaudo statico redatto, ai sensi della legge regionale n. 6/1993 e della legge n. 1066/1971, dalla Provincia Provinciana di Circeolo (BVL) regolamento deliberato dall'Ente Circeolo di Benevento in data 22/05/2006 Deputazione 05/05/07.			
3. dichiarazioni di conformità dell'elettrico civile - sanitario, termico ed elettrico ai regolamenti tecnici della Rete Elettrica Servizio Socio Coop. s.r.l. di Circeolo in data 03/06/2006 e dei caratteri n. 07/06/06 e 08/07/06; ex legge n. 45/90			



PRATICA DI CIRCELOLO - n. 2719

COPIA

Comunicazione n. 1

Al Comune di CIRCELOLO

☐ Spettolo Unico Attività Produttive
☒ Spettolo Unico Edilizia

☐ SCIA
☐ SCIA con richiesta contestuale di atti pregressivi

Indirizzo _____

PEC / Fiume elettronico _____

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ
(art. 27 e 28, c. 1° del D.Lgs. n. 201/2008, art. 18, c. 1° del D.Lgs. n. 201/2008, art. 5, c. 1° del D.Lgs. n. 201/2008)

DATI DEL TITOLARE _____

Cognome e Nome _____

codice fiscale _____

data _____

residenza in _____

indirizzo _____

PEC / Fiume elettronico _____

Telefono fisso / cellulare _____

DATI DELLA DITTA O SOCIETÀ _____

In qualità di _____

codice fiscale _____

data _____

indirizzo _____

PEC / Fiume elettronico _____

Telefono fisso / cellulare _____

1

Fonte: <http://www.regione.campania.it>

COMUNE DI CIRCELOLO - n. 2719

Spettolo
 Responsabile del Settore
 Edilizia Privata e Urbanistica
 c/o Comune di CIRCELOLO (BN)
 Via Roma, 30
 83024 CIRCELOLO (BN)

Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.)(ai sensi dell'art. 18 della L. 24/2008 e s.m.)**per AGIBILITÀ**(ai sensi dell'art. 24, comma 1 del D.P.R. 360/01, con le modifiche del D.Lgs. 222/16)

Il (UN) il 18/04/2017 codice fiscale _____

_____ con Via Circeolo Riel n. 0824 937733

In qualità di: ☒ Proprietario,
☐ Amministratore,
☐ Legale rappresentante della società, _____ responsabile,
☐ o altro titolo con delega della società, _____ delegante

dal (del delegante) (allegare copia documentata di identità), _____
 nome e cognome _____ carica _____
 indirizzo di residenza _____

con riferimento all'immobile a destinazione ABITAZIONE sito in Circeolo (BN) in Cda Fiume uno, identificato catastalmente al mappali n. 223 sub 5, Foglio catastale n. 24 per il quale è stata presentata il progetto di Cambio d'uso da abitazione d'uso da ufficio ed abitazione.

Il cui stato di fatto risulta autorizzato con:

☐ P.E.C. (L. 11/01/2012) S.C.I.A. C.I.E.D. ALTRO (specificare) _____
 avente i seguenti riferimenti, prot. n. 1522, del 24/03/2017;

e successive varianti:

_____	n. _____	del _____	di cui al prot. _____
_____	A. _____	del _____	di cui al prot. _____
_____	M. _____	del _____	di cui al prot. _____
_____	S. _____	del _____	di cui al prot. _____

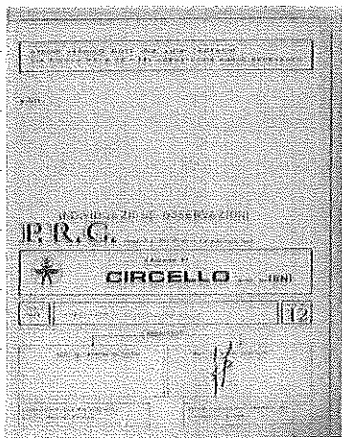
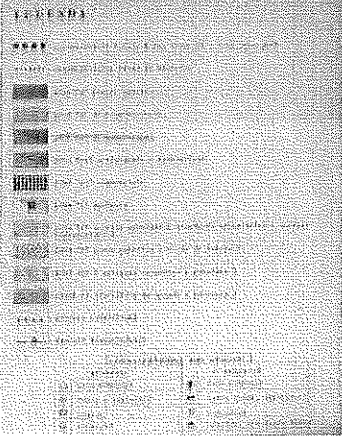
Le cui opere sopra indicate sono state ultimare in data 08/04/2017, con comunicazione di cui al protocollo comunale n. 1270 del 06/04/2017.

SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017

SCA prot 2008 del 24/04/2017 (relativa al sub 5)



Il Comune di Circello (BN) è dotato di strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Il lotto su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade, secondo la disciplina urbanistica comunale, in Zona "C" di espansione, regolamentata dalle N.T.A. vigenti, con specifico riferimento agli artt. 06 (pag. 5) e 14 (pag. 10), che disciplinano rispettivamente l'inquadramento della zona e i parametri/condizioni edilizie applicabili.

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



16.2 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN); C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

risultano CONFORMI.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, si riscontra una sostanziale corrispondenza tra la rappresentazione grafica e la consistenza rilevata in sede di sopralluogo, con conseguente attestazione di conformità catastale delle unità oggetto di esecuzione.



16.3 Conformità Urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari di cui ai Corpi:

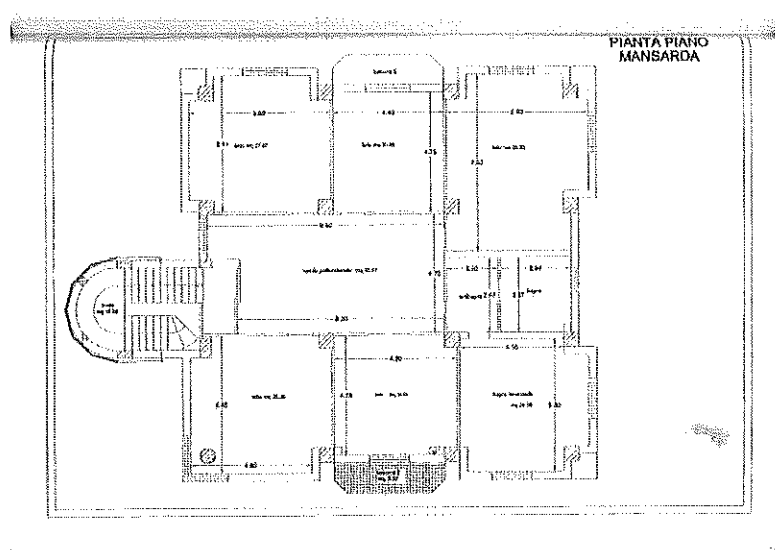
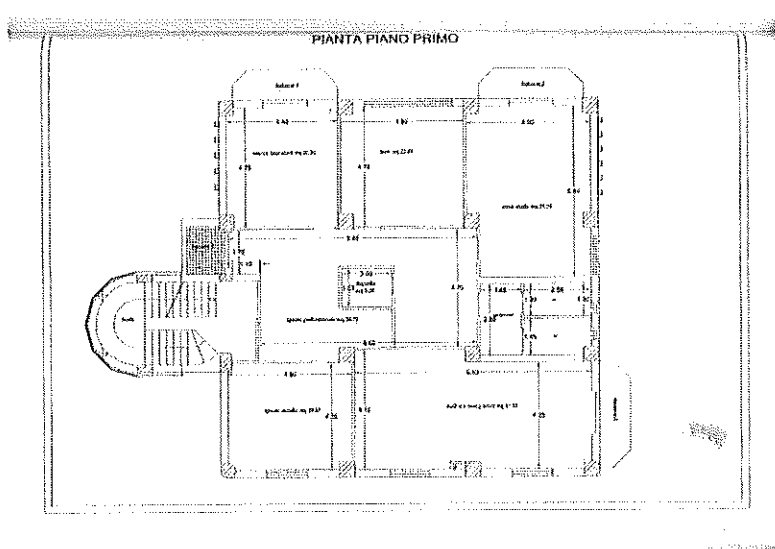
- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

SI DICHIARA LA CONFORMITA'.

Con riferimento al Lotto n. 2, dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia reperita presso gli uffici competenti e dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati progettuali depositati, si attesta la conformità urbanistica dell'unità immobiliare. In particolare, il fabbricato risulta realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 01 del 14/01/2004 (Autorizzazione SUAP n. 01/2004) e successiva autorizzazione del 05/02/2007, con rilascio di certificato di agibilità n. 05/2008 del 05/06/2008 prot. 389; risulta inoltre presentata SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017, con Segnalazione Certificata di Agibilità del 24/04/2017 prot. 2008 e dichiarazione di fine lavori del 06/04/2017. Alla luce di tali elementi, non si rilevano difformità edilizie sostanziali né variazioni non legittimate rispetto allo stato assentito, con conseguente attestazione di regolarità urbanistico-edilizia del Lotto n. 2.



[illegible]

[illegible]

17.0 – Descrizione – Caratteristiche del lotto

Fabbricato comune di Circello (BN); C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5;

17.1 Descrizione:**Lotto 2**

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Abitativa (A/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra, primo e secondo, con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 5 (cat. A/2, con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 (BCNC).

Il compendio oggetto di stima, costituente il Lotto n. 2 (Corpo "C"), è rappresentato dalla piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione abitativa, inserita nella maggiore consistenza di un edificio indipendente sito nel Comune di Circello (BN), alla Contrada Pincere s.n.c., in zona semiperiferica completamente urbanizzata e in corso di espansione, posta a circa 1,0 km dal centro cittadino e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri mediante viabilità locale. L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Foglio 24, particella 225, subalterno 5, con i proporzionali diritti sulle parti comuni censite alla medesima particella 225 sub 1 (BCNC), rispettivamente identificanti la corte esterna e il portico di ingresso. L'accesso al complesso avviene dalla strada pubblica di Contrada Pincere con immissione nell'area pertinenziale esterna a servizio del fabbricato; il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole; esternamente risulta rifinito con intonaco civile tinteggiato; l'intero lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Le porzioni immobiliari oggetto di stima si presentano complessivamente in buono



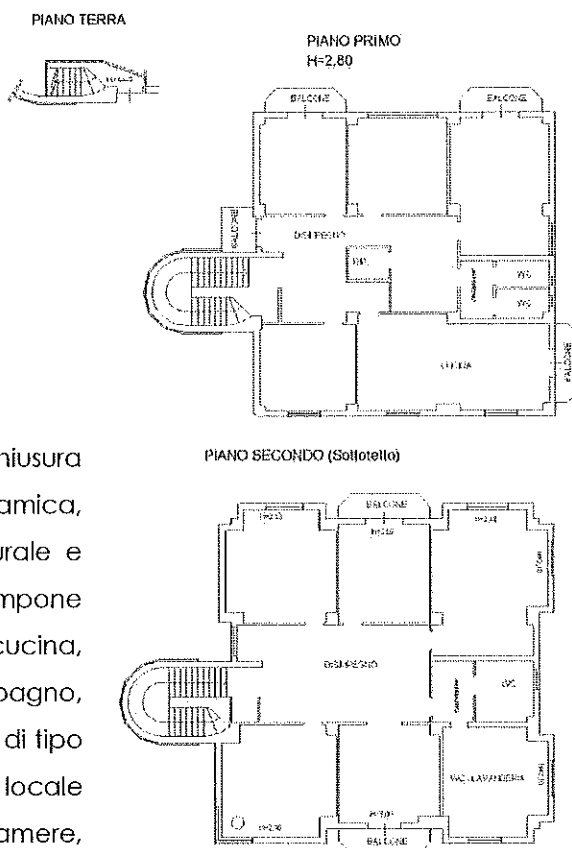
stato manutentivo, con finiture coerenti con la destinazione d'uso e senza evidenza di criticità strutturali o di degrado rilevante.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra, con accesso dal piano terra attraverso un piccolo ingresso che immette nel vano scala interno, posto in corrispondenza del sub 2 (BCNC) e destinato al collegamento verticale verso i piani abitativi. Il vano scala risulta rifinito con gradini e pianerottoli in marmo tipo granito di colore nero, pareti intonacate e

tinteggiate con pittura lavabile e chiusura perimetrale mediante ampia vetrata panoramica, che garantisce adeguata illuminazione naturale e buona qualità distributiva. Il piano primo si compone di ingresso-disimpegno, quattro camere, cucina, due bagni ciascuno con relativo antibagno, ripostiglio e quattro balconi; il piano secondo, di tipo mansardato, ospita un ampio locale disimpegno/spazio polifunzionale, cinque camere, due bagni con antibagno e due balconi, risultando funzionalmente integrato al livello sottostante.

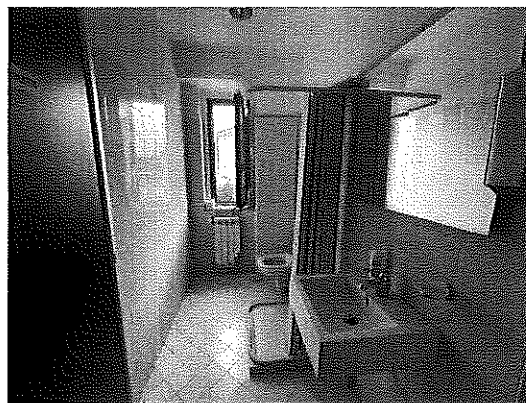
L'altezza interna netta dei locali al piano terra è pari a circa m 2,70, mentre al piano primo è pari a m. 2,70 ed al piano secondo l'altezza minima è pari a m. 2,10 e la massima m. 3,00. Internamente l'unità è rifinita, al piano primo, con pavimentazione in gres porcellanato e, al piano secondo, con pavimentazione in parquet; i rivestimenti dei servizi e delle zone umide sono in ceramica. Le partizioni interne sono realizzate

in laterizio con intonaci di tipo civile e tinteggiatura con pittura lavabile; gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio. Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario ed elettrico) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e ordinario stato manutentivo; è presente impianto di



climatizzazione/riscaldamento mediante elementi del tipo fan-coil con produzione di aria calda e fredda, anch'esso efficiente e in buone condizioni d'uso. L'unità è dotata di impianto antifurto con fotocellule e videosorveglianza.

Si precisa, tuttavia, che gli impianti presenti al piano seminterrato, per quanto rilevabile, risultano impostati e organizzati a servizio dell'intero complesso edilizio e non esclusivamente della singola porzione oggetto di vendita; pertanto, considerato che il compendio è oggetto di alienazione in forma frazionata e che, ai fini della piena autonomia funzionale e gestionale delle porzioni vendute, potrà rendersi necessario pianificare e/o realizzare l'autonomizzazione impiantistica (con eventuali separazioni, adeguamenti, nuove linee/quadri, contabilizzazioni e ogni altro presidio tecnico richiesto), si stimano in via prudenziale i costi complessivi per la divisione, separazione e resa autonoma degli impianti in € 10.000,00, importo che viene considerato in decurtazione nella determinazione del valore finale (par. 18.2.5 pag. 91).

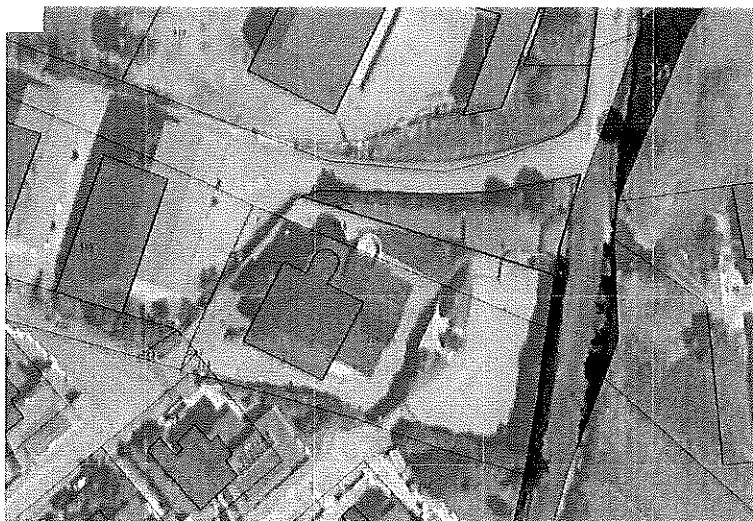


Dall'analisi dello stato catastale della corte e delle pertinenze esterne, condotta mediante sovrapposizione tra estratti di mappa catastale, perimetrazione della particella 225 e riscontro con cartografia e configurazione dei luoghi, si rileva che una porzione della corte esterna attualmente utilizzata a servizio



del complesso risulta in realtà esterna alla perimetrazione catastale della particella 225 e ricade su proprietà di terzi. In particolare, detta porzione, di estensione stimata in circa mq 330, risulta ricadere sulla particella 426 del Foglio 24, in ditta a terzi (Comune di Circello in proprietà

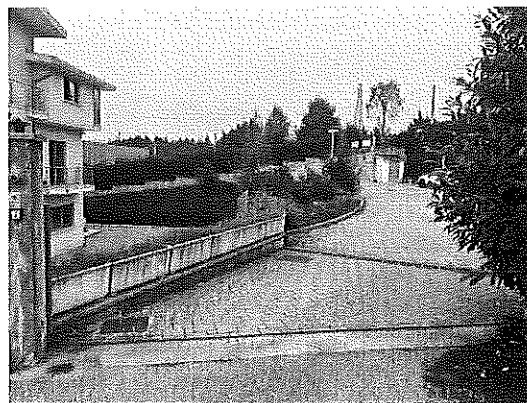
ale usufruttuaria parziale, come da risultanze catastali), e identifica nella sua maggiore consistenza l'area di parcheggio posta a monte della corte, in corrispondenza del cancello di ingresso superiore (immagini a lato).



Si evidenzia, altresì, che dalla consultazione e sovrapposizione delle mappe catastali emerge un ulteriore elemento di criticità, consistente in una lieve traslazione generale della rappresentazione cartografica rispetto alla effettiva posizione e perimetrazione rilevata sui luoghi e desumibile dalla cartografia di base; tale circostanza, pur non incidendo sulla identificazione catastale delle unità immobiliari, impone un approccio prudentiale nella ricostruzione dei confini e nella definizione delle pertinenze esterne, rendendo necessario un rilievo topografico puntuale ai fini della corretta delimitazione e della prevenzione di eventuali contestazioni.

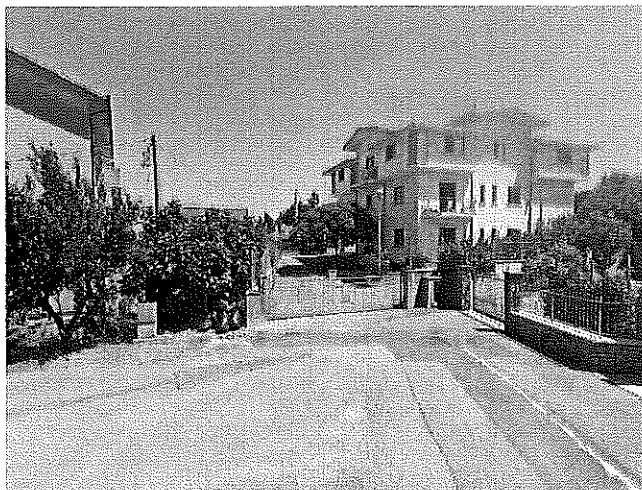


Ne consegue che l'attuale consistenza della corte nella porzione "a monte" non può essere considerata parte integrante della corte comune (BCNC) oggetto di trasferimento e che, ai fini della vendita e della corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, si rende necessario procedere alla separazione fisica e funzionale delle porzioni esterne alla particella 225 rispetto a quelle oggetto di alienazione. In



via prudenziale, si stimano pertanto i costi necessari per un rilievo dettagliato finalizzato all'esatta individuazione del perimetro della corte di pertinenza, nonché quelli occorrenti per la delimitazione materiale mediante rete e/o opere idonee a separare le porzioni oggetto di alienazione da quelle escluse, in complessivi € 10.000,00 per ogni singolo lotto di vendita, importo da intendersi considerato in decurtazione ai fini della determinazione del valore finale (par. 18.2.5 pag. 91).

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che l'accesso alla proprietà oggetto di alienazione dovrà essere riferito esclusivamente alla porzione "a valle" prospiciente la viabilità di Contrada Pincere (foto a lato), dovendosi chiarire che l'area di parcheggio posta a monte, con il relativo cancello di ingresso superiore attualmente presente, risulta esclusa dalla vendita



in quanto ricadente su particelle non oggetto di trasferimento; pertanto, l'accesso "a monte" non potrà essere considerato compreso nel compendio e si renderà necessario regolare e/o inibire l'utilizzo di tale varco in coerenza con le risultanze catastali e con la nuova delimitazione delle pertinenze esterne a seguito della separazione.



17.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura Verticale: c.a. in opera ;

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

Rifinitura facciate con intonaco liscio con sovrastante

Condizioni: sufficienti

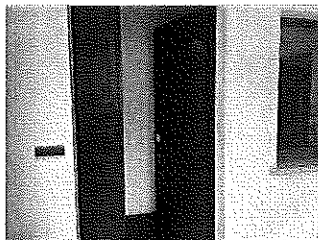
Strutture orizzontali e inclinate:



solai in laterocemento con soletta a sbalzo in c.c.a.;

condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso



Portoncino blindato in metallo

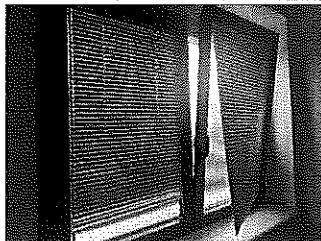
Condizioni: Normali



Infissi esterni:



infissi in vetro camera con telaio in alluminio di Colore Antracide ad ante vetrate
condizioni: funzionanti ed in Normale stato



Condizioni: funzionanti ed in Normale stato

Infissi interni:



tipologia: ante a battente – con vetro;
materiale: telaio in metallo con cristallo centrale.



tipologia: ante a battente – cieca;
materiale: tamburate con struttura in legno.

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



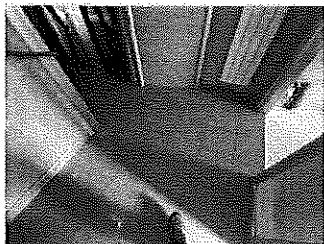
**Pavimento e rivestimento
bagni:**



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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Normali



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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

condizioni: Normali

Pavimentazione interna



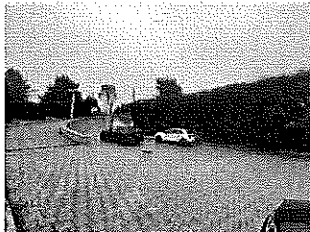
pavimento in gres formato cm. 30x30, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento a colori caldi al piano terra e grigio al piano seminterrato, spessore cm. 0,5;

AL piano secondo (Mansardato) pavimento in lastroni di parquet



condizioni: Normali

Pavimentazione Corte



pavimentazione realizzata con moduli in cls posati su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento;

condizioni: Sufficienti

Divisori non portanti:



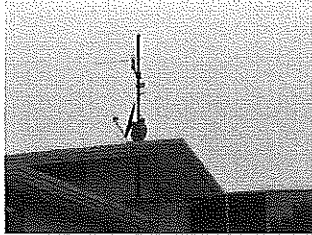
tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Buone



Impianti:

Antenna:



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

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

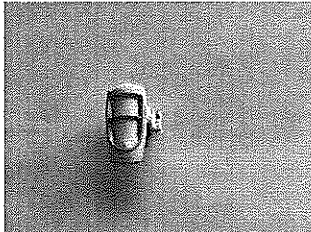
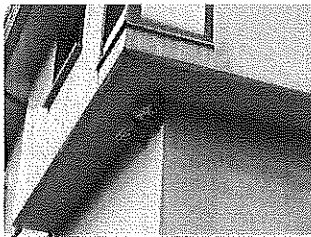
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Citofonico:



Impianto citofonico: presente ed in normale Stato

Allarme- videosorveglianza:



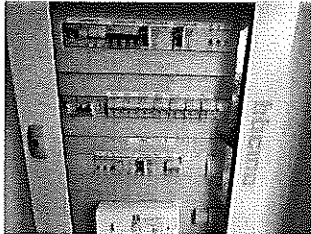
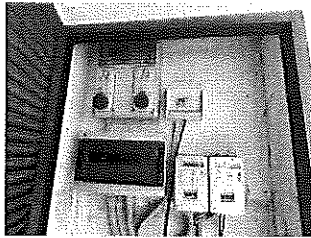
L'impianto antifurto con sensori a infrarossi e il sistema di videosorveglianza risultano realizzati sottotraccia, con posa delle linee all'interno delle murature mediante tubazioni corrugate in PVC autoestinguente conformi alle normative vigenti per gli impianti elettrici in bassa tensione. I collegamenti di alimentazione e di segnale sono eseguiti con cavi a isolamento in PVC o LSZH, idonei per posa incassata, convogliati in apposite canalizzazioni protette e attestati in cassette di derivazione incassate. Le apparecchiature di campo (sensori volumetrici a infrarossi, fotocellule perimetrali e telecamere) sono collegate a centraline di controllo dedicate, installate in posizione protetta e facilmente accessibile per la manutenzione. La realizzazione dell'impianto risulta riconducibile ai criteri della norma CEI 64-8 per gli impianti elettrici utilizzatori e, per quanto applicabile, alle norme tecniche di settore relative ai sistemi di sicurezza e videosorveglianza, assicurando un corretto inserimento impiantistico, adeguata protezione meccanica dei cavi e ridotto impatto visivo sugli ambienti.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Elettrico:

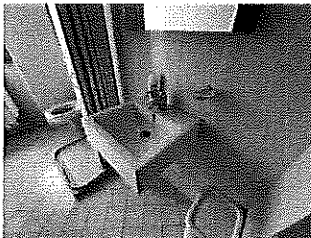


Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.

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

E' stato reperito certificazione di conformità dell'impianto elettrico n. 08/08 del 05/05/2008 prodotto da Soc. Coop. Azzurra Sannio ARL.

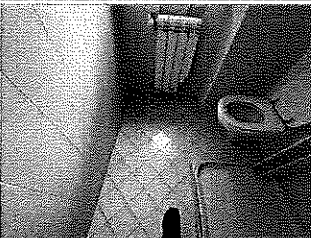
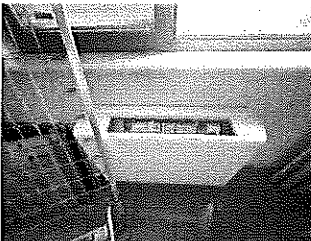
Idrico:



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

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

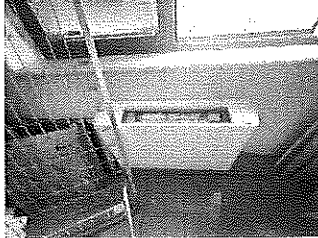
Termico:



Alimentato con Caldaia a gas realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene con elementi terminali in parte con con radiatori in alluminio ed in parte con elementi fan-coil.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Climatizzazione:

Presente con elementi del tipo fan-coil con produzione di aria calda e fredda. L'impianto è realizzato sottotraccia, con posa delle linee di distribuzione all'interno delle murature e dei solai, in apposite scanalature successivamente richiuse e rifinite. Le tubazioni di adduzione e ritorno del fluido termovettore sono del tipo multistrato o in rame coibentato, mentre le linee elettriche di alimentazione e comando dei terminali fan-coil sono costituite da cavi unipolari isolati, posati in tubazioni corrugate in materiale plastico. Le tubazioni sono adeguatamente coibentate al fine di limitare dispersioni termiche e fenomeni di condensa, e convogliate verso i terminali mediante cassette di derivazione incassate, assicurando un corretto inserimento dell'impianto nelle strutture edilizie e un ordinato assetto distributivo.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in sufficienti condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative. Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

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



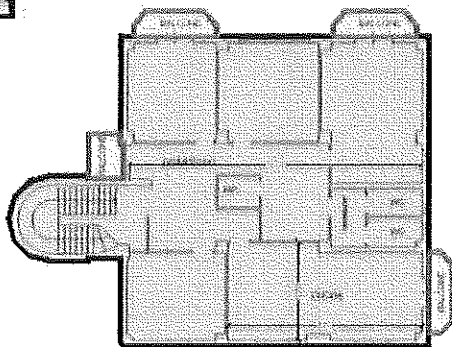
18.0 – Superfici – Valutazione del lotto

Fabbricato comune di Circello (BN); C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5;

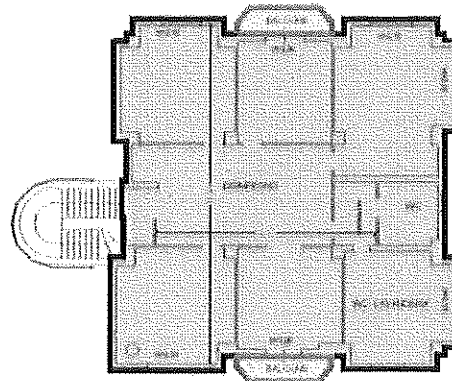
18.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO****LOTTO N. 2**- **Corpo "C"** comune di Circello (BN); C.F. Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

LOTTO 2 CORPO C - ABITAZIONE mappale 225 sub 5					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "C" Mappale 225/5 - Pt-1-2 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	495,00	1,00	495,00
2	Corpo "C" Mappale 225/5 - P1-2 - Abalconi	Sup. Lorda Pavimento	25,00	0,30	7,50
3	Corpo "C" Mappale 225/5 - P1-2 - Abalconi	Sup. Lorda Pavimento	3,00	0,10	0,30
	superficie Rilevata		523,00		
	Totale superficie commerciale mq			Sup. Comm. Immobili	502,80

PIANO TERRA

PIANO PRIMO
H=2,80ABITAZIONE MQ 495
BALCONI MQ 28

PIANO SECONDO (Sottotetto)



18. 2.1 Criterio di stima:

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

1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;

3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;

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.

Il compendio da stimare è ubicato in zona Semiperiferica del Comune di CIRCELLO, dotata sia della urbanizzazione primaria che secondaria con vicinanza ai principali servizi;

Gli immobili sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

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

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

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

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona e nei limitrofi comuni, simili per mercato, 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

[illegible]

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, estese anche ai limitrofi comuni, relative immobili in offerta presenti con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di €/mq 800,00 fino ad un massimo di €/mq 1.666,00, con una richiesta media pari ad €/mq 1074,00, come di seguito riportato:

1) €/mq 800,00 (richiesta € 80.000,00 – immobile di mq 100,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano primo con annessa autorimessa esclusiva; parzialmente arredato, Montefalcone di Val Fortore (BN)

Rif. annuncio: <https://rexe.it/immobile/352787>

2) €/mq 833,00 (richiesta € 100.000,00 – immobile di mq 100,0 di superficie commerciale lorda) – ABITAZIONE a piano terra con annessa autorimessa esclusiva, via Calise, Molinara (BN)

Rif. annuncio: <https://rexe.it/immobile/134307>

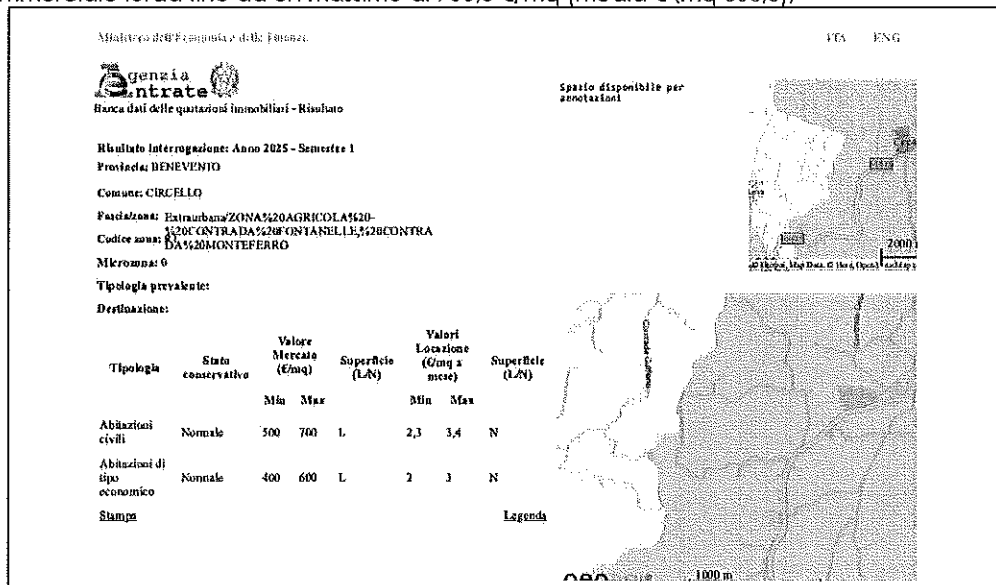
3) €/mq 1.000,00 (richiesta € 280.000,00 – immobile di mq 280,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO a piano secondo, con ascensore, San Bartolomeo in Galdo (BN)

Rif. annuncio: <https://rexe.it/immobile/344336/>

4) €/mq 1.666,00 (richiesta € 150.000,00 – immobile di mq 90,0 di superficie commerciale lorda) – APPARTAMENTO di 90 mq 4 locali , 3 bagni al piano terra senza ascensore in vico Fiorilli, San Bartolomeo in Galdo (BN)

Rif. annuncio: <https://rexe.it/immobile/344321>

Le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, non contemplano gli uffici, pertanto vengono acquisite le quotazioni relative al civile; per il primo semestre 2025, relative alla zona R1/EXTRAURBANA restituiscono per ABITAZIONI DI TIPO CIVILE in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 500,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 700,0 €/mq (media €/mq 600,0);



18. 2. 2 Fonti di informazione:

Catasto di CIRCELLO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di CIRCELLO,
 Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di CIRCELLO (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche similari, è stata rilevata una richiesta in offerta con una media pari ad €/mq 1.074,00.

Considerato il livello delle finiture e dello stato manutentivo dell'unità, la tipologia e la consistenza del compendio (abitazione con pertinenziale autorimessa), nonché l'ubicazione in ambito semicentrale completamente urbanizzato e di recente espansione, il valore di stima è stato determinato facendo riferimento ai correnti valori di mercato per immobili analoghi presenti in zona, opportunamente calibrati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Si è inoltre tenuto conto del fisiologico margine di trattativa normalmente riscontrabile nelle compravendite locali, che, in sede di definizione del prezzo finale, oscilla mediamente tra il 5% e il 10% del prezzo richiesto, con conseguente assunzione di un valore coerente e prudente rispetto alle dinamiche di mercato: alla luce di tali considerazioni, **si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 950,00.**

18.2.3 Valutazione corpi:

LOTTO 2					
N. ordine	CORPI		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	CORPO "C"		502,80	950,00	477660,00
	Totale Valore "LOTTO 2"				477660,00



18.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 2

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN); C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

LOTTO 2					
N. ordine	CORPI		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	CORPO "C"		502,80	950,00	477660,00
	Totale Valore "LOTTO 2"				477660,00

18.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 2					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Ripristini ed adeguamenti €	Detrazioni per Difficoltà urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo C	477600	20500,00	0,00	457100,00
	TOTALE DECURTAZIONI		20500,00	0,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				457100,00

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.):

- | | |
|--|-------------|
| 6. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' URBANISTICHE | € 0.000,00 |
| 7. RIDUZIONE PREZZO PER DIFFORMITA' CATASTALI | € 0.000,00 |
| 8. RIDUZIONE PREZZO PER VIZI | € 20.000,00 |
| 9. RIDUZIONE PREZZO PER OTTENIMENTO CERTIFICAZIONI | € 500,00 |
| 10. RIDUZIONE PREZZO PER RATE CONDOMINIALI SCADUTE | € 0.000,00 |

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € 457.100,00



VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = € 482.300,00**

Lotto 2						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	C	457.100,00	IN) II	Proprietà ¹	50,00%	228550,00
			il		50,00%	228550,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni ¹ LOTTO 2 ¹						457100,00

Lotto 2						
N. ordine	LOTTO	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	2	457.100,00		Proprietà ¹	50,00%	228550,00
					50,00%	228550,00
	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni ¹ LOTTO 2 ¹					457100,00

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

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

Valore dell'intero compendio di stima € 457.100,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 447.100,00**

18.4. CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Abitativa (A/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra, primo e secondo, con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 5 (cat. A/2, con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 (BCNC).

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

C.F.

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

Proprietà 1000/1000 comunione legale dei beni

- **Conformità catastale:**

Dal punto di vista catastale per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 1, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

SI DICHIARA LA CONFORMITA'

- **Conformità urbanistica:**

Dal punto di vista urbanistico per le porzioni immobiliari identificanti il LOTTO 1, costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo "C"** comune di Circello (BN): C.F: Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;

SI DICHIARA LA CONFORMITA'

- **AGIBILITA'**: Presentata Segnalazione Certificata di Agibilità in data 24/04/2017 prot. 2008

- **IMPIANTI:** Le porzioni immobiliari costituenti il Lotto 2, risultano dotate di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento, antintrusione e videosorveglianza), realizzati sottotraccia e funzionanti;
È stata inoltre reperita certificazione di conformità dell'impianto elettrico datata 05/05/2008. Nessuna certificazione è stata reperita per i restanti impianti.

- **APE:** Si Segnala che per l'unità abitativa di cui al sub 5, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della



documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.

- **POSSESSO:** L'unità immobiliare costituente il Lotto n. 2 risulta attualmente concessa in locazione alla
:on destinazione ad appartamento per finalità abitative di
carattere sociale, in forza di contratto regolarmente registrato in data 27/05/2024, avente decorrenza dal
01/01/2024 e scadenza al 31/12/2026. Il canone di locazione pattuito è pari a € 2.300,00 mensili,
corrispondenti a un importo annuo di € 27.600,00.
- **LOTTO DI VENDITA:** Ai fini della vendita è stato formato unico Lotto identificato con il "**LOTTO 2.**



Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 1

LOTTO N°1 PREZZO BASE D'ASTA € 288.100,00																																									
Plena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Terziaria (A/10), con annesso deposito pertinenziale (C/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra (Ufficio) e al piano Seminterrato (deposito), con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 4 (cat. A/10) e Fg. 24, p.lla 225 sub 3 (cat. C/2), con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 e sub 2 (BCNC).																																									
UBICAZIONE:	comune di Circello (BN) alla Contrada Pincere s.n.c.																																								
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Foglio 24 mappale 225 sub 3 cat. C/2 Classe 1 Rendita € 207,93; - Foglio 24 mappale 225 sub 4 cat. A/10 Classe U Rendita € 1.229,17;																																								
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Lotto 1</th> </tr> <tr> <th>N. ordine</th> <th>LOTTO</th> <th>Valore Loto al netto delle decurtazioni €</th> <th>Intestazione</th> <th>Titolarità</th> <th>Quote Proprietà</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>288100</td> <td></td> <td>Proprietà</td> <td>50,00%</td> <td>144050,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>50,00%</td> <td>144050,00</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</td> <td>288100,00</td> </tr> </tbody> </table>						Lotto 1							N. ordine	LOTTO	Valore Loto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	1	1	288100		Proprietà	50,00%	144050,00						50,00%	144050,00	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						288100,00
Lotto 1																																									
N. ordine	LOTTO	Valore Loto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																																			
1	1	288100		Proprietà	50,00%	144050,00																																			
					50,00%	144050,00																																			
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						288100,00																																			
TIPOLOGIA BENI:	Porzione ad uso terziaria a piano terra con annesso deposito a piano Seminterrato		SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze		Mq 302,00																																				
DESCRIZIONE:	Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione terziaria (categoria A/10), con annesso deposito pertinenziale (categoria C/2), inserita nella maggiore consistenza di un edificio indipendente sito nel Comune di Circello (BN), alla Contrada Pincere s.n.c., in zona semiperiferica completamente urbanizzata e in corso di espansione, posta a circa 1,0 km dal centro cittadino e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri mediante viabilità locale. Le unità oggetto di esecuzione sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Foglio 24, particella 225, sub 4 (A/10) e sub 3 (C/2), con i proporzionali diritti sulle parti comuni censite alla medesima particella 225 sub 1 e sub 2 (BCNC), rispettivamente identificanti la corte esterna e il portico di ingresso, nonché un piccolo disimpegno al piano terra e le scale di collegamento tra piano terra e piano seminterrato. L'accesso al complesso avviene dalla strada pubblica di Contrada Pincere con immissione nell'area pertinenziale esterna a servizio del fabbricato; la porzione al piano terra ad uso ufficio risulta accessibile dalla corte e dal portico comuni, mediante ingresso comune e piccolo disimpegno (BCNC), nonché attraverso la scala interna di collegamento ai livelli. Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole; esternamente risulta rifinito con intonaco civile tinteggiato; l'intero lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante																																								



	ringhiera metallica. Le porzioni immobiliari oggetto di stima si presentano complessivamente in buono stato manutentivo, con finiture coerenti con la destinazione d'uso e senza evidenza di criticità strutturali o di degrado rilevante. L'unità a destinazione ufficio (sub 4), ubicata al piano terra, si compone di ingresso con funzione di accoglienza, piccolo ufficio di servizio, disimpegno, tre locali ad uso ufficio (di cui uno suddiviso da parete mobile interna), oltre a un ulteriore vano adibito a cucina di servizio, disimpegno e due bagni. L'altezza interna netta dei locali al piano terra è pari a circa m 2,70. Le finiture interne risultano di livello ordinario e in buono stato; partizioni interne in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, pavimentazione in gres e rivestimenti in ceramica nei servizi e nelle zone umide; gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni risultano in parte con telai metallici e pannellature vetrate e in parte in legno, in coerenza con la distribuzione funzionale degli ambienti. Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario ed elettrico) risultano realizzati sottotraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e ordinario stato manutentivo; è presente impianto di climatizzazione/riscaldamento mediante elementi del tipo fan-coil con produzione di aria calda e fredda, anch'esso efficiente e in buone condizioni d'uso. L'unità è dotata di impianto antifurto con fotocellule e videosorveglianza. Il deposito pertinenziale (sub 3), ubicato al piano seminterrato, risulta accessibile sia dalla scala interna comune sia dalla corte esterna mediante ampio ingresso carrabile dotato di portone del tipo sezionale ad apertura meccanizzata. La consistenza interna comprende due ampi locali ad uso deposito, ulteriori tre locali minori adibiti a deposito, disimpegno, bagno e locale centrale termica con accesso indipendente dall'esterno. L'altezza interna netta del piano seminterrato è pari a circa m 2,40. Le finiture risultano coerenti con la destinazione: pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica nei locali di servizio, pareti intonacate e tinteggiate e infissi esterni in alluminio; sono presenti impianti idrico, elettrico ed in alcuni locali impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante elementi del tipo fan-coil con produzione di aria calda e fredda; gli impianti sono realizzati sottotraccia e si presentano in normale stato manutentivo. L'unità è dotata di impianto antifurto con fotocellule e videosorveglianza. Si precisa, tuttavia, che gli impianti presenti al piano seminterrato, per quanto rilevabile, risultano impostati e organizzati a servizio dell'intero complesso edilizio e non esclusivamente della singola porzione oggetto di vendita; pertanto, considerato che il compendio è oggetto di alienazione in forma frazionata e che, ai fini della piena autonomia funzionale e gestionale delle porzioni vendute, potrà rendersi necessario pianificare e/o realizzare l'autonomizzazione impiantistica (con eventuali separazioni, adeguamenti, nuove linee/quadri, contabilizzazioni e ogni altro presidio tecnico richiesto), si stimano in via prudenziale i costi complessivi per la divisione, separazione e resa autonoma degli impianti in € 10.000,00, importo che viene considerato in decurtazione nella determinazione del valore finale (par. 9.2.5 pag. 51)..
Conformità Catastale:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u>
Conformità urbanistica:	<u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> L'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 01 del 14/01/2004, rilasciato nell'ambito dell'Autorizzazione SUAP n. 01/2004, nonché successiva autorizzazione edilizia del 05/02/2007. Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 05/2008 del 05/06/2008, prot. n. 389, relativo alla originaria unità (p.la 225 intera) censita in categoria A/10 (piani seminterrato, terra, primo e secondo), ed è stato effettuato deposito presso il Genio Civile di Benevento in data 22/05/2008, con deposito n. 3639/2003. Successivamente è stata presentata SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017, relativa al cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo da ufficio ad abitazione, per la quale risulta depositata Segnalazione Certificata di Agibilità del 24/04/2017, prot. n. 2008, nonché dichiarazione di fine lavori del 06/04/2017. nel confronto con il grafico di rilievo allegato alla SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017 si rileva una sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione per limitate variazioni interne e di dettaglio, nonché per alcune differenze puntuali sulle aperture e sulle facciate. Tuttavia, tale stato "intermedio", rappresentato negli elaborati di rilievo del 2017 e sostanzialmente coerente con l'attuale configurazione, non trova riscontro in una pratica edilizia precedente o intermedia che ne possa comprovare e legittimare, con continuità amministrativa, la formazione rispetto al progetto assentito nel 2004; in altri termini, pur essendo presente una documentazione di rilievo (SCIA 2017) che descrive un assetto pressoché corrispondente a quello oggi rilevato, non risulta agli atti un titolo edilizio idoneo a giustificare e autorizzare il passaggio dalla configurazione originaria del Permesso di Costruire 01/2004 a quella successivamente rappresentata.



Confini del lotto:	Confini del Lotto 1 - Corpo "A" e Corpo "B": nord: Sub 1 {portico e corte comune} sub 5 e sub 2; est: Sub 1 {corte comune}; sud: Sub 1 {corte comune}; ovest: Sub 1 {corte comune};
APE:	Per l'unità abitativa di cui al sub 4, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE. Per quanto riguarda invece il sub 3 (Deposito), trattandosi di locale non residenziale pertinenziale, privo di impianto termico e ricompreso tra le fattispecie escluse, la redazione dell'APE non è richiesta, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e dalle Linee guida nazionali di cui al D.M. 26 giugno 2015. Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato e del suo nucleo familiare.
Possesso:	La porzione di cui al "Lotto 1" formata dalle particelle fg. 24 mappale 225 sub 3 (cat C/2) e fg. 24 mappale 225 sub 4 (cat A/10), alla data dell'accesso risultava occupata e nella disponibilità del
Accesso alla proprietà :	L'accesso alla porzione immobiliare avviene dalla pubblica alla Contrada Pincere, ed attraverso le parti condominiali (corte, portico e vano scala)
Divisibilità :	Il lotto è stato configurato in coerenza con l'attuale consistenza, conformazione e modalità d'uso del compendio, assumendo quale assetto funzionale quello per cui all'unità abitativa risulta pertinenzialmente abbinato un locale deposito. Considerato che le due porzioni che compongono il compendio (ufficio e deposito) risultano catastalmente identificate con subalterni distinti, in ipotesi è astrattamente praticabile anche una commercializzazione separata, mediante formazione di due lotti autonomi: uno costituito dall'unità di cui al Corpo A e l'altro dall'unità di cui al Corpo B.
Note :	si rileva che una porzione della corte esterna attualmente utilizzata a servizio del complesso risulta in realtà esterna alla perimetrazione catastale della particella 225 e ricade su proprietà di terzi. In particolare, detta porzione, di estensione stimata in circa mq 330, risulta ricadere sulla particella 426 del Foglio 24, in ditta a terzi (Comune di Circello in proprietà e Maddalena Petronilla fu Vilangela quale usufruttuaria parziale, come da risultanze catastali), e identifica nella sua maggiore consistenza l'area di parcheggio posta a monte della corte, in corrispondenza del cancello di ingresso superiore. Ne consegue che l'attuale consistenza della corte nella porzione "a monte" non può essere considerata parte integrante della corte comune (BCNC) oggetto di trasferimento e che, ai fini della vendita e della corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, si rende necessario procedere alla separazione fisica e funzionale delle porzioni esterne alla particella 225 rispetto a quelle oggetto di alienazione.



Scheda Riepilogativa dei lotti: LOTTO 2

LOTTO N°2 PREZZO BASE D'ASTA € 457.100,00																																									
Piena proprietà di una porzione immobiliare a destinazione Abitativa (A/2), parte della maggiore consistenza di un edificio indipendente sito in Circello, alla Contrada Pincere s.n.c., posta al piano terra, primo e secondo, con i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali (corte, porticato, ingresso e vano scale). Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Fg. 24, p.lla 225 sub 5 (cat. A/2, con i proporzionali diritti sulla p.lla 225 sub 1 (BCNC)).																																									
UBICAZIONE:	comune di Circello (BN) alla Contrada Pincere s.n.c.																																								
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Foglio 24 mappale 225 sub 5 cat. A/2 Classe 5 Rendita € 936,08;																																								
DIRITTO REALE TITOLARITA' QUOTE	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Lotto 2</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> <tr> <th>N. ordine</th> <th>LOTTO</th> <th>Valore lotto al netto delle deduzioni €</th> <th>Intestazione</th> <th>Titolarità</th> <th>Quota Proprietà</th> <th>Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>457.100,00</td> <td>1.</td> <td></td> <td>50,00%</td> <td>228550,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>50,00%</td> <td>228550,00</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Totale VALORE al netto delle Deduzioni "LOTTO 2"</td> <td></td> <td>457100,00</td> </tr> </tbody> </table>						Lotto 2							N. ordine	LOTTO	Valore lotto al netto delle deduzioni €	Intestazione	Titolarità	Quota Proprietà	Valore quote €	1	2	457.100,00	1.		50,00%	228550,00						50,00%	228550,00	Totale VALORE al netto delle Deduzioni "LOTTO 2"						457100,00
Lotto 2																																									
N. ordine	LOTTO	Valore lotto al netto delle deduzioni €	Intestazione	Titolarità	Quota Proprietà	Valore quote €																																			
1	2	457.100,00	1.		50,00%	228550,00																																			
					50,00%	228550,00																																			
Totale VALORE al netto delle Deduzioni "LOTTO 2"						457100,00																																			
TIPOLOGIA BENI:	Porzione ad uso abitativo dislocata tra piano terra, primo e secondo		SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze		Mq 502,80																																				
DESCRIZIONE:	Il compendio oggetto di stima, costituente il Lotto n. 2 (Corpo "C"), è rappresentato dalla piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione abitativa, inserita nella maggiore consistenza di un edificio indipendente sito nel Comune di Circello (BN), alla Contrada Pincere s.n.c., in zona semiperiferica completamente urbanizzata e in corso di espansione, posta a circa 1,0 km dal centro cittadino e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri mediante viabilità locale. L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Circello al Foglio 24, particella 225, subalterno 5, con i proporzionali diritti sulle parti comuni censite alla medesima particella 225 sub 1 (BCNC), rispettivamente identificanti la corte esterna e il portico di ingresso. L'accesso al complesso avviene dalla strada pubblica di Contrada Pincere con immissione nell'area pertinenziale esterna a servizio del fabbricato; Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole; esternamente risulta rifinito con intonaco civile finteggiate; l'intero lotto è delimitato da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Le porzioni immobiliari oggetto di stima si presentano complessivamente in buono stato manutentivo, con finiture coerenti con la destinazione d'uso e senza evidenza di criticità strutturali o di degrado rilevante. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra, con accesso dal piano terra attraverso un piccolo ingresso che immette nel vano scala interno, posto in corrispondenza del sub 2 (BCNC) e destinato al collegamento verticale verso i piani abitativi. Il vano scala risulta rifinito con gradini e pianerottoli in marmo tipo granito di colore nero, pareti intonacate e finteggiate con pittura lavabile e chiusura perimetrale mediante ampia vetrata panoramica, che																																								



	garantisce adeguata illuminazione naturale e buona qualità distributiva. Il piano primo si compone di ingresso-disimpegno, quattro camere, cucina, due bagni ciascuno con relativo antibagno, ripostiglio e quattro balconi; il piano secondo, di tipo mansardato, ospita un ampio locale disimpegno/spazio polifunzionale, cinque camere, due bagni con antibagno e due balconi, risultando funzionalmente integrato al livello sottostante. L'altezza interna netta dei locali al piano terra è pari a circa m. 2,70, mentre al piano primo è pari a m. 2,70 ed al piano secondo l'altezza minima è pari a m. 2,10 e la massima m. 3,00. Internamente l'unità è rifinita, al piano primo, con pavimentazione in gres porcellanato e, al piano secondo, con pavimentazione in parquet; i rivestimenti dei servizi e delle zone umide sono in ceramica. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio con intonaci di tipo civile e tinteggiatura con pittura lavabile; gli infissi interni sono in legno lamburato e gli infissi esterni in alluminio. Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità (idrico-sanitario ed elettrico) risultano realizzati sottoiraccia e, alla data del sopralluogo, in condizioni di regolare funzionamento e ordinario stato manutentivo; è presente impianto di climatizzazione/riscaldamento mediante elementi del tipo fan-coil con produzione di aria calda e fredda, anch'esso efficiente e in buone condizioni d'uso. L'unità è dotata di impianto antifurto con fotocellule e videosorveglianza. Si precisa, tuttavia, che gli impianti presenti al piano seminterrato, per quanto rilevabile, risultano impostati e organizzati a servizio dell'intero complesso edilizio e non esclusivamente della singola porzione oggetto di vendita; pertanto, considerato che il compendio è oggetto di alienazione in forma frazionata e che, ai fini della piena autonomia funzionale e gestionale delle porzioni vendute, potrà rendersi necessario pianificare e/o realizzare l'autonomizzazione impiantistica (con eventuali separazioni, adeguamenti, nuove linee/quadri, contabilizzazioni e ogni altro presidio tecnico richiesto).
Conformità Catastale:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u>
Conformità urbanistica:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> L'intero complesso risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 01 del 14/01/2004, rilasciato nell'ambito dell'Autorizzazione SUAP n. 01/2004, nonché successiva autorizzazione edilizia del 05/02/2007. Risulta rilasciato certificato di agibilità n. 05/2008 del 05/06/2008, prot. n. 389, relativo alla originaria unità (p.la 225 intera) censita in categoria A/10 (piani seminterrato, terra, primo e secondo), ed è stato effettuato deposito presso il Genio Civile di Benevento in data 22/05/2008, con deposito n. 3639/2003. Successivamente è stata presentata SCIA prot. n. 1522 del 24/03/2017, relativa al cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo da ufficio ad abitazione, per la quale risulta depositata Segnalazione Certificata di Agibilità del 24/04/2017, prot. n. 2008, nonché dichiarazione di fine lavori del 06/04/2017.
Confini del lotto:	Confini del Lotto 2 - Corpo "C" nord: Proiezione su Sub 1 (corte comune); est: Proiezione su Sub 1 (corte comune); sud: Proiezione su Sub 1 (corte comune); ovest: Proiezione su Sub 1 (corte comune);
APE:	Per l'unità abitativa di cui al sub 5, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto, l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, pur essendo presente, non è accompagnato dalle relative certificazioni, né dal libretto di impianto. Inoltre, non risultano essere stati effettuati i necessari rapporti di prova fumi per la caldaia. Pertanto, in assenza della documentazione necessaria e delle verifiche tecniche richieste, non è stato possibile procedere con la redazione dell'APE.
Possesso:	L'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 risulta attualmente concessa in locazione a destinazione ad appartamento per finalità abitative ai caratteri sociali, in forza di contratto regolarmente registrato in data 27/05/2024, avente decorrenza dal 01/01/2024 e scadenza al 31/12/2026.



Accesso alla proprietà:	L'accesso alla porzione immobiliare avviene dalla pubblica alla Contrada Pincere, ed attraverso le parti condominiali (corte, portico e vano scala)
Divisibilità:	Data la conformazione geometrica si ritiene che il lotto così come impostato non presenta possibilità di divisibilità.
Note:	si rileva che una porzione della corte esterna attualmente utilizzata a servizio del complesso risulta in realtà esterna alla perimetrazione catastale della particella 225 e ricade su proprietà di terzi. In particolare, detta porzione, di estensione stimata in circa mq 330, risulta ricadere sulla particella 426 del Foglio 24, in ditta a terzi (Comune di Circello in proprietà e Maddalena Petronilla fu Vitangelo quale usufruttuaria parziale, come da risultanze catastali), e identifica nella sua maggiore consistenza l'area di parcheggio posta a monte della corte, in corrispondenza del cancello di ingresso superiore. Ne consegue che l'attuale consistenza della corte nella porzione "a monte" non può essere considerata parte integrante della corte comune (BCNC) oggetto di trasferimento e che, ai fini della vendita e della corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, si rende necessario procedere alla separazione fisica e funzionale delle porzioni esterne alla particella 225 rispetto a quelle oggetto di alienazione.



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 16/10/2024 e 01/05/2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 20/01/2026.

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/ISVI/2021/16** e certificazione **UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FID00031PU2)**

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



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

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

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

Data generazione:

20/01/2026

L'Esperto alla stima

Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

