I.V.G. NAPOLI
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UN ASSET IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANNT'ARPINO (CE) IN VIA LUIGI PIRANDELLO N 5 PIANO TERRA



GENNAIO 2026

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

Sommario

PREMESSA 4
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO 4
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE 4
CRITERI DI VALUTAZIONE 6
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO 7
DESCRIZIONE 9
CONSISTENZA 11
SITUAZIONE IPOTECHE 11
DATI CENSUARI 13
Catasto Terreni 13
Catasto Fabbricati 13
SITUAZIONE CATASTALE 14
SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA 15
SITUAZIONE AMBIENTALE 17
MERCATO DI RIFERIMENTO 18
VALUTAZIONE 20
NOTA FINALE 22
ALLEGATI 23
Allegato A – Dichiarazioni Finali 24
Allegato B – Inquadramento Geografico 25
Allegato D– Inquadramento Urbanistico 37
Norme Tecniche di attuazione *38*
Allegato E– Inquadramento Catastale 39
Estratto di mappa *39*
Visure Catastali *40*
Planimetrie Catastali *44*
Difformità Catastali *45*
Allegato F– Ispezioni Ipotecarie 46
Allegato G– Documentazione urbanistica 48
Permesso di Costruire in Sanatoria P. di C. n. 37 del 06.10.2004 ..... *48*
Agibilità prot. n. 78 del 2010 ..... *50*
Permesso di Costruire P. di C. n. 11 del 27.01.2012 ..... *51*
Difformità Urbanistiche *57*
Allegato H - Analisi di Mercato 58
Calcolo superfici *58*

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

Quotazioni OMI *59*
Ricerca Asking Price *60*
Allegato I - Atto di Provenienza per notaio Alfonso Cangiano del 25.08.2022 rep. n. 3.647 66

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

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO DI UN ASSET IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UBICATO NEL COMUNE DI SANNT'ARPINO (CE) IN VIA LUIGI PIRANDELLO N 5 PIANO TERRA

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'asset immobiliare in oggetto al fine di determinarne il valore ottenibile in caso di sua cessione sul libero mercato nello stato e nelle consistenze desunte dalla documentazione fornita integrata con quella reperita e con le notizie ed i riscontri ottenuti in sede di sopralluogo.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;

b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato immobiliare di zona e di settore) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la stessa;

c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;

d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

a) Stante l'indisponibilità di autorizzazioni fornite dalla Proprietà per il tramite della Committente, l'attività di sopralluogo presso gli immobili è avvenuta con visita interna supportati dalla planimetria catastale.

b) L'attività di accesso agli atti presso gli Enti Pubblici è limitata ai seguenti aspetti ipotecari, catastali e urbanistici liberamente visionabili:

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

- Iscrizione ipotecarie (riferite alle originarie ipoteche fornite dalla Committente);
- Visure Planimetriche, Visure catastali ed astratti di mappa catastali;
- Informazioni e documenti relativi agli strumenti urbanistici vigenti.
- Documentazione urbanistica fornita dal cliente;

c) Si è assunta per veritiera la titolarità dei beni immobili come da documenti forniti dalla Committente e da visure catastali svolte presso l'Agenzia del Territorio.

d) Stanti le tempistiche di commessa e le assunzioni/documenti forniti dalla Committente, l'ispezione ipotecaria è stata eseguita sul solo soggetto contro/debitore presente nell'iscrizione fornita dalla Committente, al fine di:
   - rilevare ed esaminare gli Annotamenti/Comunicazioni di liberazione a margine dell'iscrizione segnalata dalla Committente;
   - rilevare ed esaminare eventuali trascrizioni di decreto di trasferimento relativi ai beni colpiti dall'iscrizione segnalata dal cliente.

   L'ispezione ipotecaria decorre dalla data di iscrizione dell'ipoteca o dalla data di aggiornamento della relazione notarile (se presente). Sono state esaminate solo le formalità sopra citate, pertanto tutte le restanti formalità successive all'iscrizione (vendite, conferimenti, nuovi gravami) non sono state esaminate.
   Inoltre l'ispezione non è stata eseguita sugli eventuali aventi causa rilevati dalla visura catastale, pertanto non sono stati individuati gli attuali proprietari degli immobili nel caso il soggetto contro/debitore presente nell'iscrizione segnalata dal cliente avesse venduto parte degli immobili.

e) L'analisi dell'ambito catastale si intende limitata alla sola verifica della corrispondenza dei dati di classamento rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo sulla scorta delle planimetrie catastali reperite dalla banca dati dell'AE e del sopralluogo eseguito.

f) L'analisi dell'ambito edilizio si intende subordinato alla disponibilità di eventuale documentazione concessoria fornita dalla Committente e del sopralluogo eseguito.

g) L'analisi dell'ambito ambientale si intende di fase I, limitatamente a quanto visibile ed accertabile nel corso del sopralluogo.

h) Le analisi di conformità comprendono l'individuazione di procedure di adeguamento per il ripristino alle condizioni di norma e relativi costi.

i) Nessuna ricerca né verifica è stata effettuata riguardo alla struttura e ad analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

j) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare locale di zona e di settore sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

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

k) Le consistenze immobiliari relative al cespite esaminato sono state desunte o dal materiale di base consegnatoci dalla committente o planimetrando le cartografie catastali procurateci e\o reperite dal sottoscritto, presupponendole come complete, veritiere e di perdurante validità.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione ed in particolare, nella valutazione in esame, abbiamo utilizzato il metodo comparativo o del mercato basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

I valori unitari di possibile vendita scelti alla base della valorizzazione delle consistenze commerciali sono stati adeguati, in base alle risultanze dell'analisi di mercato, rapportandoli all'oggetto dell'analisi.

Le superfici sono state, quindi, rilevate per piano e per destinazione d'uso prevalente e successivamente si è proceduto a rendere omogenee tra loro le consistenze attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

Al fine di accertare il valore, L'esperto ha effettuato un sopralluogo sia interno che esterno all'immobile per rilevare, oltre a quanto desumibile dalla documentazione ricevuta o procurata (consistenza, destinazioni d'uso, etc…), la situazione immobiliare alla data attuale (per qualità, condizioni, caratteristiche, ecc...).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Tali dati sono stati riferiti alle destinazioni funzionali del cespite per desumere la valorizzazione dell'asset.

Ciò nonostante l'asset è stato stimato, fermo restando solo quanto riportato al punto e) delle precedenti limitazioni, sulla base del suo attuale stato e delle sue odierne caratteristiche intrinseche.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati prima opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche della proprietà in oggetto e poi utilizzati in funzione della desiderabilità e dell'appetibilità della stessa sul mercato immobiliare.

È prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione ed in conseguenza a ciò non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc…

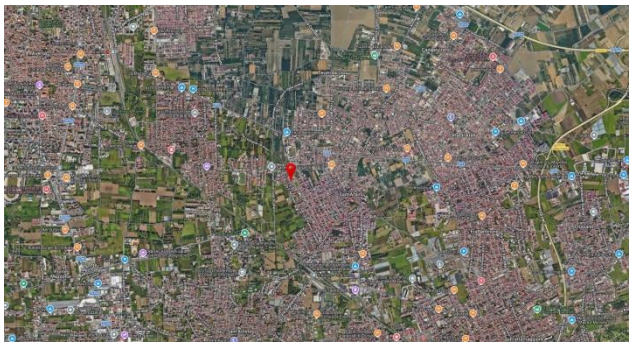
In Italia non è neppure infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari mentre le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità.

Similmente sono sovente riscontrabili pagamenti del prezzo pattuito per transazioni immobiliari differiti nel tempo con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione mentre la nostra valutazione ipotizza il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione.

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

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Luigi Pirandello n. 5, in ambito urbano semicentrale, in posizione posta a Ovest del centro cittadino, all'interno di un contesto completamente urbanizzato.





L'intorno risulta caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale, con presenza di fabbricati condominiali e/o plurifamiliari generalmente contenuti entro 3–4 livelli fuori terra. Nelle immediate vicinanze si rileva una buona dotazione di servizi di quartiere (attività commerciali al dettaglio, uffici e servizi pubblici, istituti scolastici, ufficio postale, ecc.), nonché la presenza di fermate del trasporto pubblico raggiungibili nel raggio di poche centinaia di metri, elementi che contribuiscono positivamente alla fruibilità e all'accessibilità dell'area.



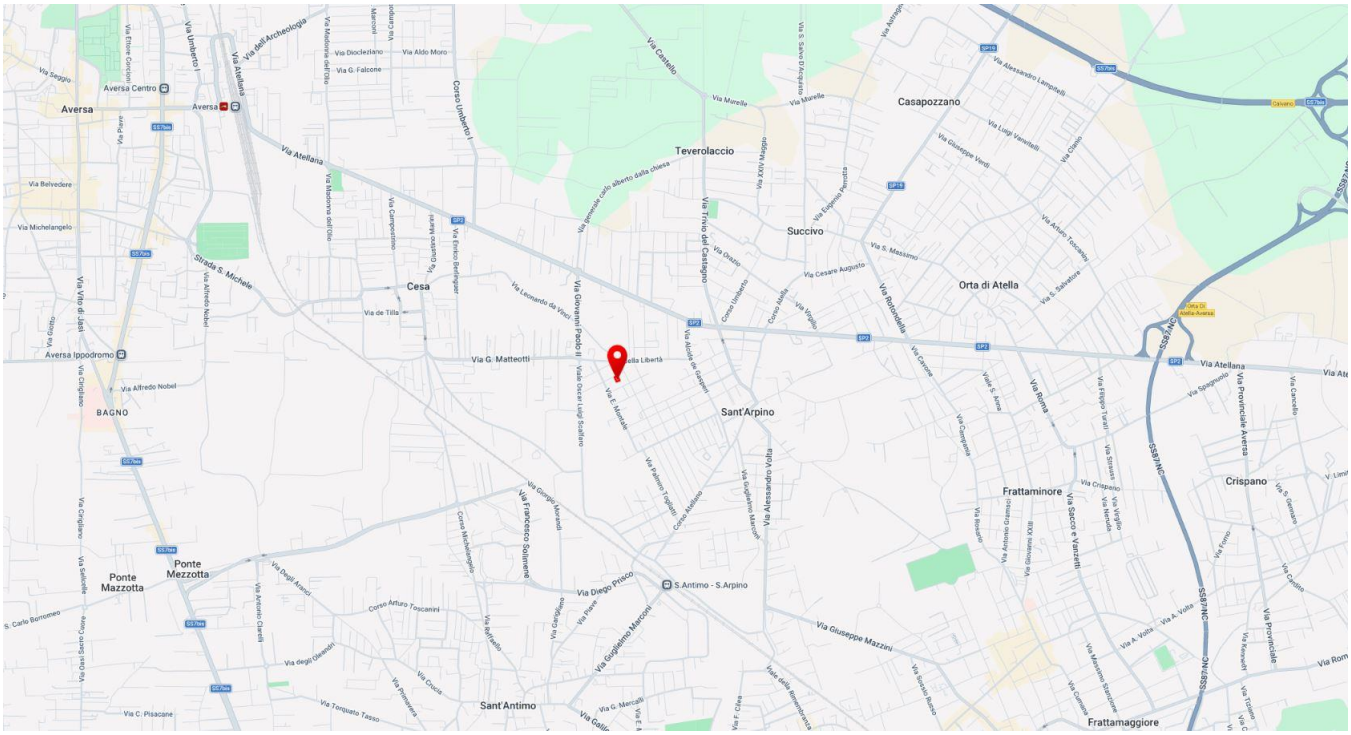
L'oggetto della presente stima consiste in una porzione immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terra di un edificio plurifamiliare di corte, con ingresso e accesso attraverso la corte condominiale. Il fabbricato risulta sviluppato in parte su due livelli fuori terra nella porzione frontale prospiciente via Pirandello e in parte su tre livelli fuori terra nella porzione interna, oltre sottotetto tecnico; è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria, solai in laterocemento e copertura coerente con la tipologia costruttiva tradizionale del contesto.

Il contesto urbanistico in cui ricade l'immobile è riconducibile ad un ambito urbano consolidato e sostanzialmente saturo, formatosi per edificazione remota e di media epoca, con prevalenza di fabbricati a destinazione residenziale di tipo condominiale e/o plurifamiliare, generalmente sviluppati entro 3–4 livelli fuori terra. Lungo le principali strade del quartiere e nelle aree limitrofe si riscontra altresì la presenza di esercizi di vicinato e servizi alla persona (piccola distribuzione commerciale, pubblici esercizi e attività terziarie), tipicamente collocati ai piani terra degli edifici.

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

L'area si inserisce in un tessuto viario regolare e pienamente urbanizzato, con infrastrutture e sottoservizi presenti e funzionali, e con condizioni manutentive complessivamente adeguate al livello di urbanizzazione del Comune. Sotto il profilo della viabilità, la localizzazione consente un agevole collegamento con le principali direttrici stradali di interesse locale, favorendo la mobilità interna e l'accesso alle zone centrali e ai principali poli di servizio.

La zona risulta caratterizzata da una buona dotazione di servizi di quartiere: nelle immediate vicinanze sono disponibili attività commerciali al dettaglio, uffici e servizi pubblici, istituti scolastici, ufficio postale, oltre a ulteriori servizi di supporto (es. farmacie e strutture di culto ove presenti nel raggio urbano). Il trasporto pubblico locale è assicurato dalla presenza di fermate autobus collocate a breve distanza dal fabbricato, idonee a garantire i collegamenti con le principali direttrici cittadine e con i centri/aree limitrofe.



Nel complesso, la collocazione dell'unità immobiliare in ambito semicentrale, in un contesto pienamente urbanizzato e dotato di servizi, incide positivamente sulla fruibilità, sulla appetibilità residenziale e, conseguentemente, sulla commerciabilità del bene.

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

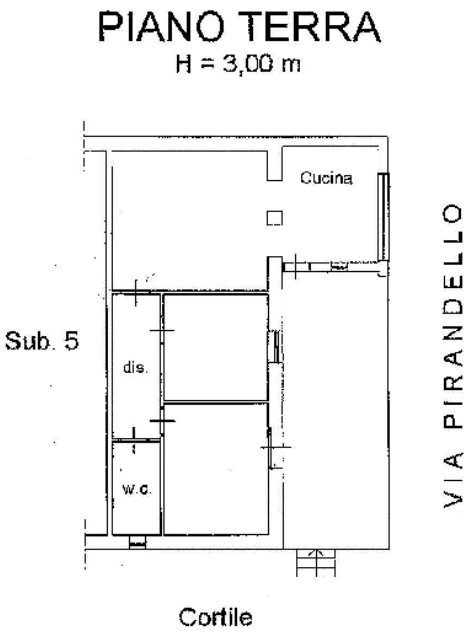
DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da unità ad uso abitativo posta al piano terra di un edificio plurifamiliare di corte, ubicato nel Comune di Sant'Arpino (CE), alla via Luigi Pirandello n. 5, con accesso attraverso la corte condominiale.





L'accesso all'alloggio avviene direttamente dal cortile comune; l'unità presenta una distribuzione interna funzionale e razionale, articolata in ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina/pranzo, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, oltre a terrazzo porticato posto sul fronte.



Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento, realizzati sottotraccia; in sede di sopralluogo non è stato possibile accertarne il regolare funzionamento. Alla data delle verifiche l'unità risulta libera e, nel complesso, si presenta in sufficiente stato manutentivo, con eventuale necessità di interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria per l'allineamento del bene a standard pienamente coerenti con l'ordinaria commerciabilità nel segmento residenziale di riferimento.

In termini costruttivi, il fabbricato di cui l'unità è parte risulta realizzato con struttura portante in muratura ordinaria, solai in laterocemento e copertura coerente con la tipologia edilizia del contesto, sviluppandosi su

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

più livelli fuori terra secondo l'articolazione planivolumetrica già descritta (corpo frontale su due livelli e corpo interno su tre livelli, oltre sottotetto tecnico). Esternamente risulta rifinito con intonaco civile tinteggiato, presentandosi in normale stato manutentivo.

L'ingresso alla corte condominiale avviene a mezzo di ampio cancello carrabile meccanizzato e di un cancelletto pedonale.

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

CONSISTENZA

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione direttamente procurataci (visure catastali).

I valori metrici di superficie risultanti possono essere così tabulati:

N.	Identificativo catastale	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. Ponderazion sup. secondarie	Sup. Commerciale mq
1	04-5605-12	Abitazione	85,00	100%	85,00
2	04-5605-12	Balcone\terrazzo	24,00	30%	7,20
TOTALE			**109,00**		**92,20**

SITUAZIONE IPOTECHE

Ipoteche

Alla data odierna, il perimetro immobiliare in oggetto (rif. Situazione Catastale) risulta gravato dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:
Relativamente alla particella Fg. 04 P.lla 5605 sub 12

- TRASCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 20261 Registro Generale 26477
  Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 86549/1 del 30/03/2007
  ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
  Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 20262 Registro Generale 26478
  Pubblico ufficiale DI FINIZIO ANTONIETTA Repertorio 5647/3197 del 07/06/2012
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 17278 Registro Generale 22070
  Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 50905/23491 del 05/05/2017
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- ISCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 2859 Registro Generale 22076
  Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 50906/23492 del 05/05/2017
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  Documenti successivi correlati:
  Comunicazione n. 4080 del 24/10/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/10/2022.
  Cancellazione totale eseguita in data 11/11/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

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

- TRASCRIZIONE del 26/08/2022 - Registro Particolare 33255 Registro Generale 43291
  Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Repertorio 3647/2681 del 25/08/2022
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- ISCRIZIONE del 26/08/2022 - Registro Particolare 6180 Registro Generale 43292
  Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Repertorio 3648/2682 del 25/08/2022
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **TRASCRIZIONE del 11/06/2025 - Registro Particolare 22631 Registro Generale 29366**
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8/2025 del 23/01/2025
  ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
  Nota disponibile in formato elettronico

Criticità

Nessuna criticità riscontrata.

Giudizio

Alla data di analisi, sulla base dei documenti forniti, l'unità immobiliare risulta gravata dai soprastanti gravami.

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

DATI CENSUARI

Catasto Terreni

La proprietà in esame giace su terreno censito al Catasto Terreni del Comune censuario di **Sant'Arpino (CE)** come di seguito rappresentato:

Fog.	Part.	Qualità	Superficie m^2	R.D. €	R.A. €	Note	Intestato
-	-	-	-			-	-

Criticità

Nessuna criticità riscontrata.

Giudizio

L'edificio risulta correttamente inserito in mappa.

Catasto Fabbricati

L'asset in oggetto risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune Censuario di **Sant'Arpino (CE)** come di seguito rappresentato:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €	Note	Intestato
04	5605	12	A/3	4	5,0 vani	361,52	Piano T	ESPOSITO Veronica nata a NAPOLI (NA) il 07/04/1985 Proprieta' 1/2 RICCI Antonio nato a NAPOLI (NA) il 11/10/1985 Proprieta' 1/2

Criticità

Nessuna: L'intestazione catastale risulta corretta

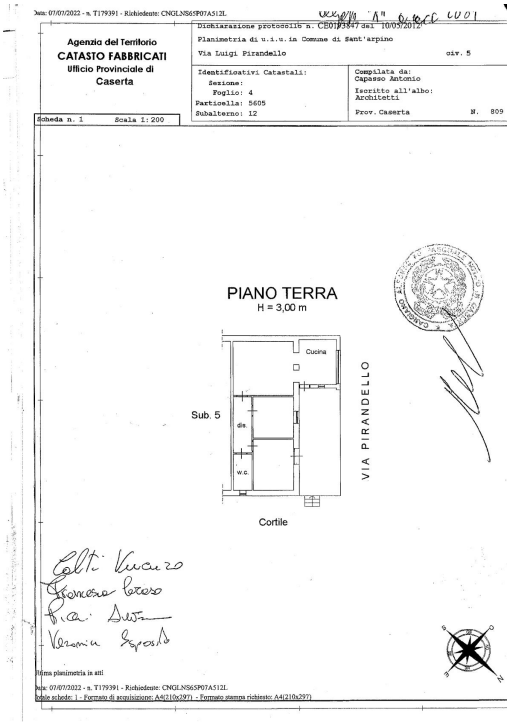
Giudizio

Relativamente al presente ambito, si esprime un giudizio di sostanziale conformità circa il classamento degli immobili.

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

SITUAZIONE CATASTALE

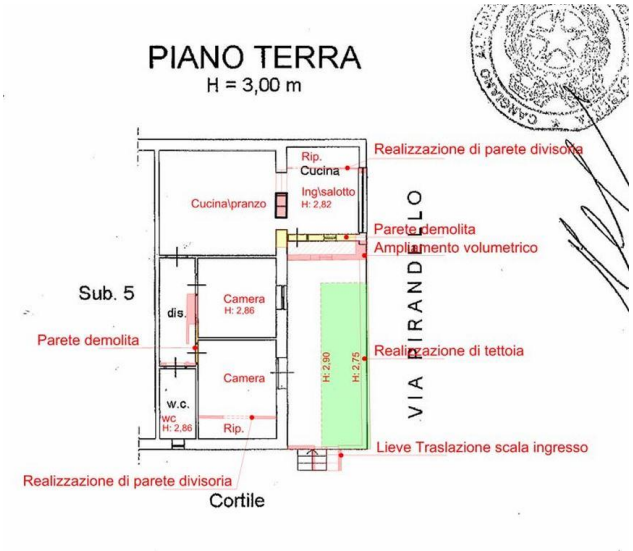
La porzione immobiliare risulta regolarmente censita e risulta acquista la planimetria catastale ultima a seguito di: AMPLIAMENTO del 10/05/2012 Pratica n. CE0193847 in atti dal 10/05/2012 AMPLIAMENTO (n. 13614.1/2012)



Criticità

In sede di sopralluogo sono state rilevate criticità tali da definire l'immobile non conforme dal punto di vista catastale e consistenti in:

- Ampliamento di sagoma
- Diversa distribuzione interna;
- Realizzazione di tettoia;
- Lievi variazione delle altezze interne;



Giudizio

NON CONFORME CATASTALMENTE.
Si rende necessario procedere ad aggiornamento catastale previo TM E nuovo DOCFA.
Costi stimati € 2.000,00

Confini

Nord: Sub 3 – corte condominiale
Est: Sub 5 - Altra U.i.
Sud: P.lla 1285
Ovest: Via Luigi Pirandello

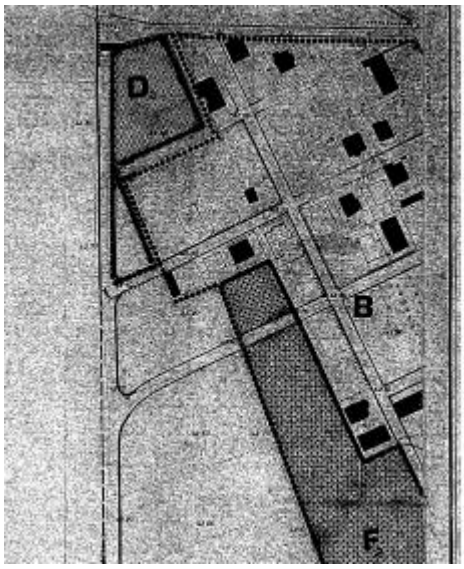
Ing. Carmine G. Iadevaia
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com

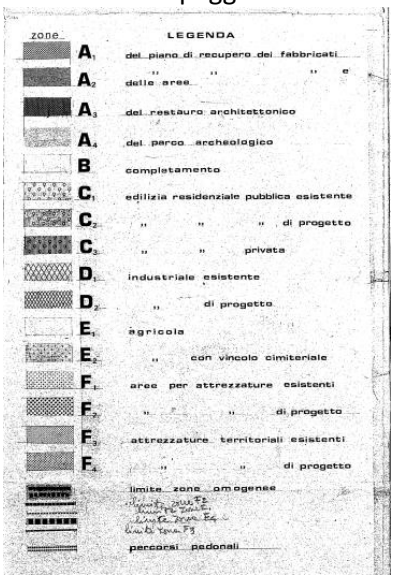
SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Azzonamento

Conseguentemente a quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio attualmente vigente nel Comune di Siracusa Ratificato di determina Dirigenziale n. 172 del 17/12/2007 e Pubblicato sulla GURS Parte I n. 46 del 28/09/2007 Supp. Ordinario e DECRETO del 21 dicembre 2007, Integrazione dei decreti 3 agosto 2007 e 23 ottobre 2007, relativi all'approvazione del piano regolatore generale, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio del comune di Siracusa, il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta così azzonato:

Zona “B – di completamento”
(Allegato A)”, disciplinata dalla “NORMA XIII - ZONA T.O. “B” pagg. 7 e 8 delle NTA





Convenzioni

Non Presenti

Destinazioni ammesse

Vedi NORMA XIII - ZONA T.O. “B” pagg. 7 e 8 delle NTA

Indici urbanistici

Vedi NORMA XIII - ZONA T.O. “B” pagg. 7 e 8 delle NTA

Criticità

Nessuna criticità riscontrata.

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

Giudizio

Relativamente al presente ambito, si esprime un giudizio di conformità delle destinazioni d'uso presenti.

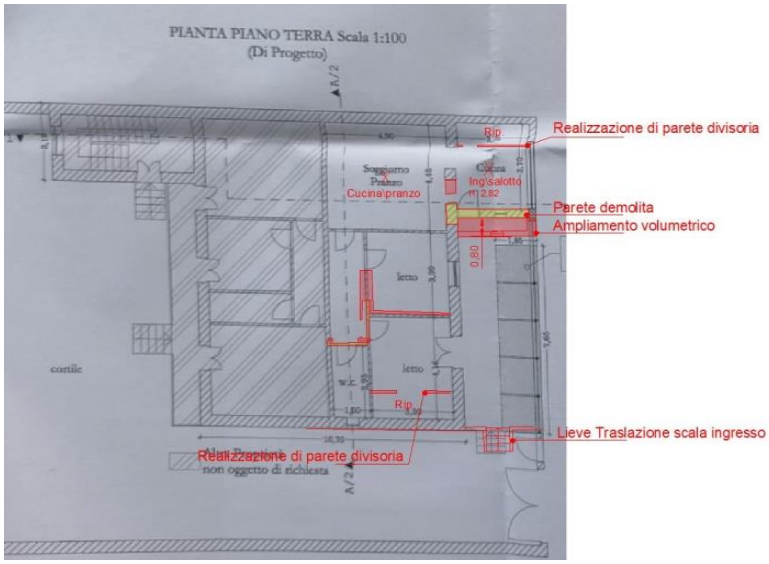
Condizione Concessoria

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 37 del 06.10.2004 (costruzione fabbricato);
- Agibilità Prot. 78/2010 UT del 11.02.2010;
- Permesso di Costruire n. 11 del 27.01.2012 (realizzazione tettoia di copertura terrazzo);

Criticità

In sede di sopralluogo sono state rilevate criticità tali da definire **l'immobile non conforme dal punto di vista Urbanistico** e consistenti in:

- Ampliamento di Volumetrico in corrispondenza dell'ingresso per una superficie di mt. 08,0 x 3,35 c.ca
- Diversa distribuzione interna;
- Lievi variazione (in diminuzione) delle altezze interne, riportate pari a cm 300 sui grafici progettuali e rilevate c.ca cm 286;;



Giudizio

Per quanto alla diversa distribuzione interna si valutano i costi per pratica edilizia Postuma (CILA\SCIA), stimati in complessivi € 2.500,00 compresi di sanzioni, diritti ed oblazioni ; Per quanto all'ampliamento volumetrico, si calcolano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, stimati in complessivi € 6.000,00.

In definitiva i costi per le regolarizzazioni e ripristini urbanistici ammontano a complessivi € 8.500,00

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

SITUAZIONE AMBIENTALE

Sopralluogo

Il sopralluogo ha riguardato sia l'interno che l'esterno dell'immobile.

Criticità

Non rilevabili

Giudizio

A prima vista non si riscontrano particolari criticità. Data l'assenza di allaccio alle utenze non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti presente e ne sono state fornite le certificazioni di conformità.

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

MERCATO DI RIFERIMENTO

In data 16/10/2025 è stato svolto il sopralluogo e nei giorni successivi si è dato corso alle indagini di mercato. Ai fini della determinazione del valore della proprietà oggetto della presente, l'indagine svolta sul mercato immobiliare zonale è stata finalizzata ad identificare un segmento attivo di offerta di spazi ad utilizzo terziaria che, per pregio localizzativo, stato d'uso e livello tipologico, risultassero confrontabili con l'oggetto della presente analisi. La valutazione è stata impostata assumendo l'attuale destinazione catastale dei beni, nello specifico quella delle porzioni terziarie.

Nell'ambito del comune si sono rilevati i seguenti immobili attualmente offerti in vendita sul mercato:

TABELLA 3

TIPOLOGIA	n	FONTE	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq	
VENDITA	1	Tecno imm	Sant'Arpino (CE)	via Vincenzo Gemito 21	Residenziale	Normale	100	205.000	2.050	
	2	Di Santo Building	Sant'Arpino (CE)	via Edmondo De Amicis 21	Residenziale	Normale	100	150.000	1.500	
	3	Gabetti	Sant'Arpino (CE)	via Cesare Augusto, 32	Residenziale	Normale	105	165.000	1.571	
	4	Tecnocasa	Sant'Arpino (CE)	via togliatti 12	Residenziale	NOrmale	85	145.000	1.706	
									1.640,00	media

Le analisi di mercato hanno evidenziato quindi per ABITAZIONE parametri compresi tra i 1.500,00 €/mq e i 2.050,00 €/mq variabili in funzione dei differenti tagli dimensionali, stati conservativi e delle specifiche localizzazioni, evidenziando che per la specifica tipologia il grosso del mercato è diretto ed interessa il Centro Direzionale, nel mentre le porzioni poste all'esterno dello stesso, presentano un interesse marginale rispetto a tale area.

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, i valori dei beni ubicati nel medesimo contesto in cui si trovano i beni oggetto di valutazione sono i seguenti:

- Abitazioni di tipo Economico (normale) da un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di €/mq 900,0.
- Abitazioni di tipo Civili (normale) da un minimo di 1.250,00 €/mq ed un massimo di €/mq 1.450,0.

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

TIPOLOGIA	n	FONTE	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq	size	location	età/stato cons/finiture	sconto			valore medio scontato 1.595,86	LINK COMPARABILI
VENDITA	1	Tecno imm	Sant'Arpino (CE)	via Vincenzo Gemito 21	Residenziale	Normale	100	205.000	2.050	0%	0%	-5%	-5%	-10%	1.845,00		https://www.immobiliare.it/annunci/127072083/?entryPoint=map
	2	Di Santo Building	Sant'Arpino (CE)	via Edmondo De Amicis 21	Residenziale	Normale	100	150.000	1.500	0%	0%	0%	-5%	-5%	1.425,00		https://www.immobiliare.it/annunci/122222278/?entryPoint=map
	3	Gabetti	Sant'Arpino (CE)	via Cesare Augusto, 32	Residenziale	Normale	105	165.000	1.571	0%	0%	0%	-5%	-5%	1.492,86		https://www.immobiliare.it/annunci/122706150/?entryPoint=related
	4	Tecnocasa	Sant'Arpino (CE)	via togliatti 12	Residenziale	NOrmale	85	145.000	1.706	0%	0%	0%	-5%	-5%	1.620,59	1.600,00	https://www.immobiliare.it/annunci/125604715/?entryPoint=map
									1.640,00 media							valore adottato	

size	location	età/stato cons/finiture	sconto			valore medio scontato 1.595,86	LINK COMPARABILI
0%	0%	-5%	-5%	-10%	1.845,00		https://www.immobiliare.it/annunci/127072083/?entryPoint=map
0%	0%	0%	-5%	-5%	1.425,00		https://www.immobiliare.it/annunci/122222278/?entryPoint=map
0%	0%	0%	-5%	-5%	1.492,86		https://www.immobiliare.it/annunci/122706150/?entryPoint=related
0%	0%	0%	-5%	-5%	1.620,59	1.600,00	https://www.immobiliare.it/annunci/125604715/?entryPoint=map
						valore adottato	

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti dalle indagini di cui sopra per mezzo di coefficienti che hanno tenuto conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame nonché dell'eventuale incidenza della prima richiesta, **si è pervenuti all'individuazione di un parametro medio unitario di circa 1.600,00 €/mq.**

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

VALUTAZIONE

La valutazione è stata impostata assumendo quale destinazione principale dell'unità quella residenziale, in coerenza con la prevalente utilizzazione potenziale del bene. Come anticipato, la superficie assunta a riferimento è quella risultante dalla planimetria catastale, opportunamente verificata e confermata mediante rilievo metrico diretto eseguito in sede di sopralluogo.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto, in via prudenziale, delle lievi difformità e delle condizioni manutentive riscontrate, con particolare riferimento:

– alla presenza, in uno dei bagni, di una piccola finestra/lucernaio non conforme allo stato legittimo, per la quale si sono considerati i necessari costi di ripristino dei luoghi (chiusura/rimodulazione dell'apertura secondo titolo e norme vigenti) nonché quelli correlati alla realizzazione di un idoneo impianto di aerazione meccanica a servizio del locale;

– al fatto che il vano antistante la cucina (veranda/disimpegno verandato) risulta assentito, sotto il profilo edilizio e catastale, come superficie accessoria e non abitativa: tale consistenza è stata pertanto parametrata in sede estimativa con i coefficienti propri delle superfici accessorie, e non equiparata alla superficie principale residenziale, incidendo in senso riduttivo sul valore complessivo.

Il bene è stato stimato a corpo, applicando i valori unitari ritenuti congrui alle diverse tipologie di superficie (principale e accessoria) secondo il calcolo analitico riportato nella tabella di stima allegata, nella quale si dà conto dei coefficienti adottati e degli aggiustamenti effettuati per tener conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, sia delle modeste opere di adeguamento sopra richiamate.

Alla luce di tali considerazioni e degli aggiustamenti operati, il valore complessivo di mercato della proprietà, a valle di un minimo arrotondamento, viene determinato in:

Tabella di calcolo del valore di mercato

Piano	Identificativo catastale	Destinazione d'uso	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. comm. mq	Parametro €/mq	Valore totale	Valore arrotondato €	Decurtazioni		
									Aggiornamento catastale\diff Urbanistiche		
0	04-5605-12	Abitazione	85,00	100%	85,00	1.600	136.000,00	136.000,00	€ 2.000,00	diff. Catastali	
0	04-5605-12	Balcone\terrazzo	24,00	30%	7,20	1.600	11.520,00	11.500,00	€ 8.500,00	diff. Urbanistiche	
TOTALE			**109,00**		**92,20**		**147.520,00**	147.500,00	**€ 10.500,00**	**totale decurtazioni**	
ARROTONDATO A								148.000,00	**€ 137.500,00**	**Valore Netto**	

Il valore complessivo della proprietà, a valle di un minimo arrotondamento, è così determinato:

VALORE TOTALE € 137.500,00

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

CONCLUSIONI

In base alle considerazioni innanzi svolte e ferma restando l'assenza, allo stato delle conoscenze, di ulteriori vincoli, restrizioni o oneri straordinari non emersi in sede di indagine, nonché fatte salve tutte le osservazioni – generali e specifiche – già dettagliatamente esposte in relazione alle caratteristiche fisiche, funzionali e manutentive del bene, si ritiene che il valore di mercato della proprietà, nello stato attuale di fatto e di conservazione, possa essere così determinato:

- valore di mercato della proprietà **Euro 137.500,00 (Euro Centotrentasettemilacinquecento/00)**

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

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e, come tale, può essere utilizzata per scopi aziendali (anche per verifiche di bilancio, cessioni singole e/o a pacchetto, etc…).

Peraltro, né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

Benevento 30 Gennaio 2026

IVG NAPOLI

Dott. Gianfranco Lombardi

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Carmine G. iadevaia

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

ALLEGATI

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

Allegato A – 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 Ottobre 2025

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 30/01/2026.

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 contribuito di più di un valutatore.

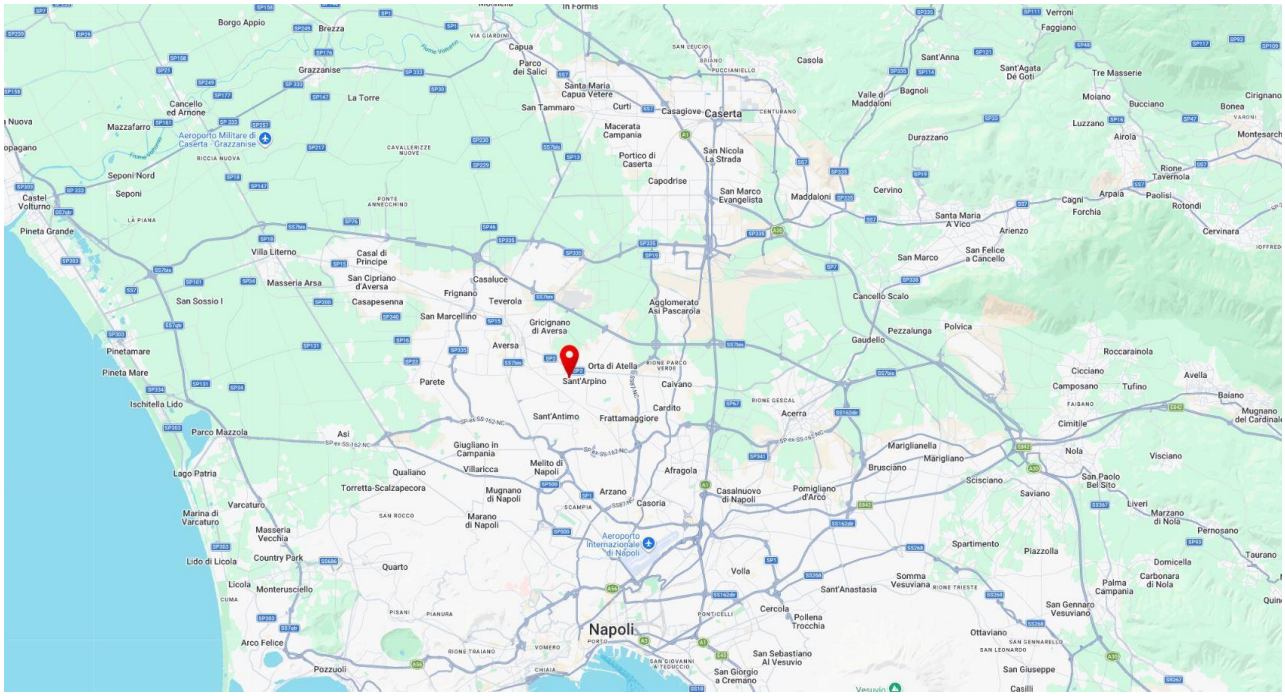
Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica ***REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16*** e certificazione ***UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)***

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

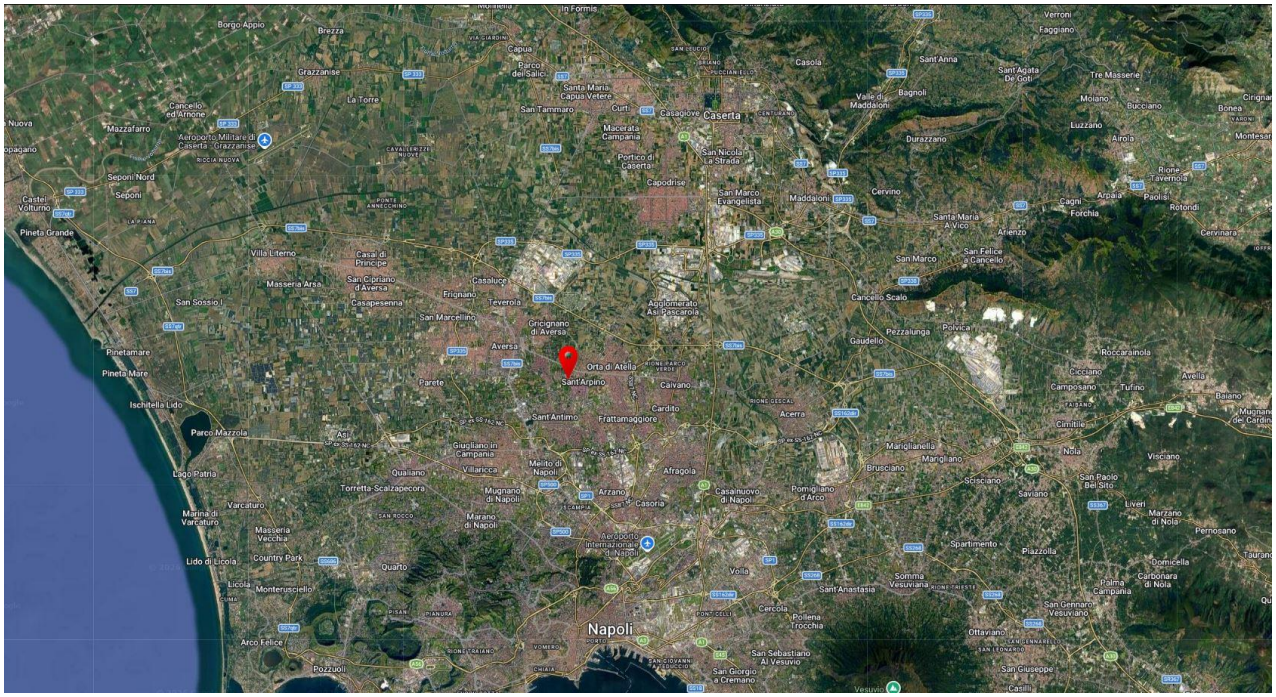
Ing. Carmine G. Iadevaia
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com

Allegato B – Inquadramento Geografico

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



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

Foto Aerea



Coordinate Geografiche 40.45954, 14.24943



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

Allegato C – Documentazione Fotografica





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





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





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





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





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





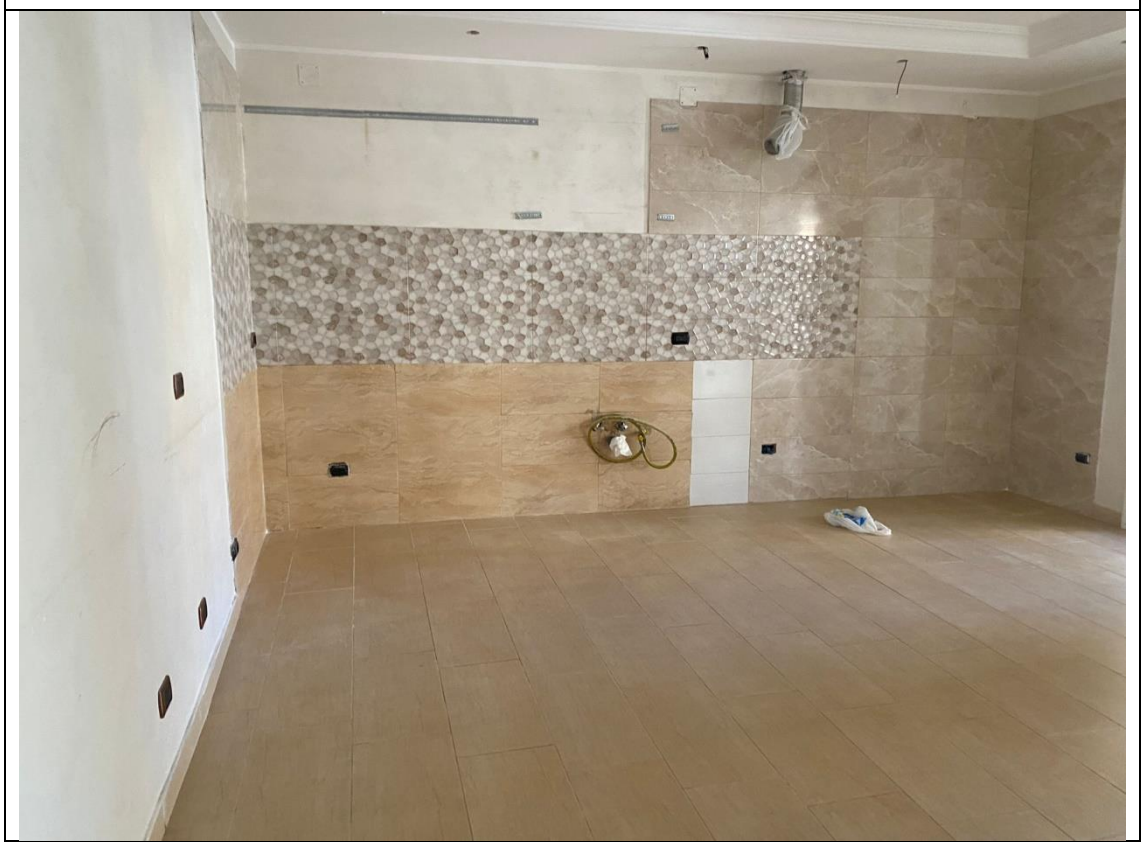
Ing. Carmine G. Iadevaia
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com





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





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





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

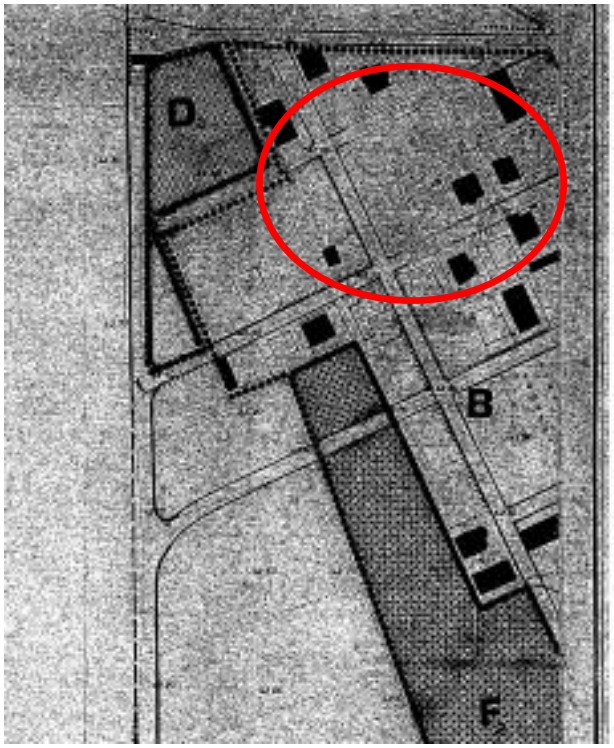


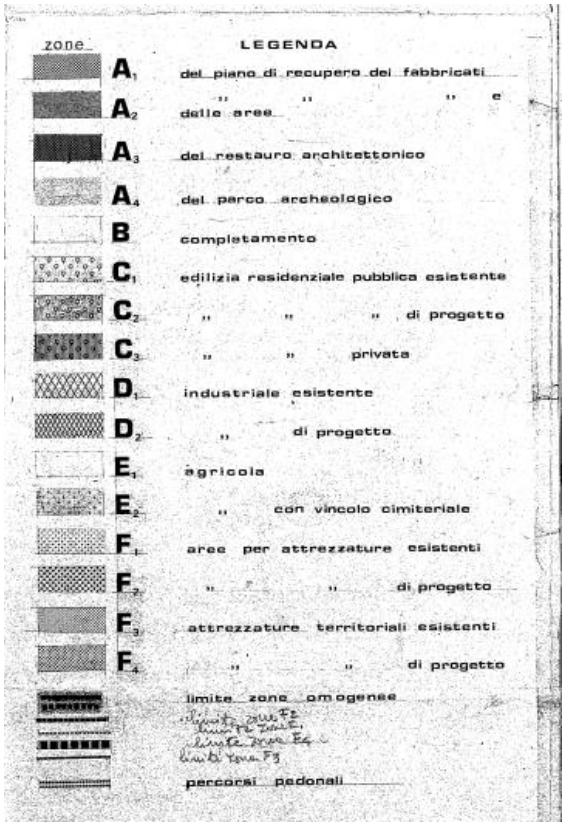


Ing. Carmine G. Iadevaia
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com

Allegato D– Inquadramento Urbanistico

Strumento Urbanistico





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

Norme Tecniche di attuazione

NORMA XIII - ZONA T.O. "B"

La zona T.O. "B", in armonia con quanto previsto dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968, comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A": si considerato parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

La zona T.O. "B" è destinata al completamento urbanistico delle aree in essa contenute, con uso residenziale ed in particolare:

a) alla ristrutturazione della maglia urbanistica e del patrimonio edilizio esistente;

b) al restauro del patrimonio edilizio da conservare, anche in considerazione delle prescrizioni igieniche e delle normative antisismiche contenute nelle leggi dello Stato, della Regione e nel R.E.;

c) al recupero delle aree edificatorie e delle possibilità di completamento edificatorio, quando le attività, per ciò previste nel prosieguo delle presenti norme, non contrastino con quanto è definito in precedenza alle lettere a) e b).

In tale zona, prima dell'entrata in vigore dei PPE, le attività previste al precedente comma, lettere b) e c), si svolgono anche sulla base di programmi - quadro di cui alla precedente Norma IV, redatti isolato per isolato.

7

L'edificazione, in completamento ovvero in recupero, è consentita secondo le prescrizioni che seguono:

a) Fabbricazione in linea, su tre piani, dei quali uno di area di sedime pari alla metà della copertura. E' consentita la fabbricazione in aderenza.

b) La destinazione è a residenza. E' consentita la destinazione a botteghe, negozi e locali pubblici o aperti al pubblico per il 10% delle superfici utili, quando ciò già concesso dal programma - quadro.

c) L'intervento edilizio è concesso per ogni area di superficie superiore o pari a 300 mq. Per le aree inferiori a tale superficie non è concessa la fabbricazione ma è consentito, ove non intervenga l'applicazione dell'art. 23 della legge 1150/42, l'accorpamento di volume tra le aree contigue.

d) I Programmi - Quadro forniscono le norme di comportamento ai fini della riqualificazione del corpo urbano, del miglioramento della pubblica viabilità, del completamento dei fabbricati e della sostituzione edilizia.

Il valore delle aree che, in base ai programmi - quadro, sono cedute dai titolari delle Concessioni edilizie al Comune, è computato ai fini e con i criteri della legge 10/77, artt. 5 e 6, per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione.

I programmi - quadro e gli interventi edilizi sono consentiti secondo la tabella che segue, fatte salve le precedenti prescrizioni:

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

Allegato E– Inquadramento Catastale

Estratto di mappa



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

Visure Catastali

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2026 Ora: 17.40.41 pag: 2 Segue
Visura n.: T377022 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Indirizzo	VIA LUIGI PIRANDELLO n. 5 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I306 - Foglio 4 - Particella 5605

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	5605	12			A/3	4	5 vani		Euro 361,52	AMPLIAMENTO del 10/05/2012 Pratica n. CE0193847 in atti dal 10/05/2012 AMPLIAMENTO (n. 13614.1/2012)

Indirizzo	VIA LUIGI PIRANDELLO n. 5 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/08/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ESPOSITO Veronica nata a NAPOLI (NA) il 07/04/1985	SPSVNC85D47F839A*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	RICCI Antonio nato a NAPOLI (NA) il 11/10/1985	RCCNTN85R11F839G*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/08/2022 Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 3647 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33255.1/2022 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 30/08/2022		

Situazione degli intestati dal 05/05/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALITRI Vincenzo nato a NAPOLI (NA) il 12/01/1987	CLTVCN87A12F839U*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con CERASO FRANCESCA fino al 25/08/2022
2	CERASO Francesca nata a NAPOLI (NA) il 24/06/1989	CRSFNC89H64F839N*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con CALITRI VINCENZO fino al 25/08/2022

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2026 Ora: 17.40.41 pag: 2 Segue
Visura n.: T377022 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Indirizzo VIA LUIGI PIRANDELLO n. 5 Piano T
Notifica — Partita — Mod.58
Annotazioni -classamento e rendita validati

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I306 - Foglio 4 - Particella 5605

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	5605	12			A/3	4	5 vani		Euro 361,52	AMPLIAMENTO del 10/05/2012 Pratica n. CE0193847 in atti dal 10/05/2012 AMPLIAMENTO (n. 13614.1/2012)

Indirizzo VIA LUIGI PIRANDELLO n. 5 Piano T
Notifica — Partita — Mod.58
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/08/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ESPOSITO Veronica nata a NAPOLI (NA) il 07/04/1985	SPSVNC85D47F839A*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	RICCI Antonio nato a NAPOLI (NA) il 11/10/1985	RCCNTN85R11F839G*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/08/2022 Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 3647 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33255.1/2022 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 30/08/2022		

Situazione degli intestati dal 05/05/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALITRI Vincenzo nato a NAPOLI (NA) il 12/01/1987	CLTVCN87A12F839U*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con CERASO FRANCESCA fino al 25/08/2022
2	CERASO Francesca nata a NAPOLI (NA) il 24/06/1989	CRSFNC89H64F839N*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con CALITRI VINCENZO fino al 25/08/2022

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

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

DATI DERIVANTI DA	Atto del 05/05/2017 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 50905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17278.1/2017 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 17/05/2017

Situazione degli intestati dal 07/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	APOLLONI Elpidio nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 19/10/1940	PLLLPD40R19A483U*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con LILLA MARIA fino al 05/05/2017
2	LILLA Maria nata a NAPOLI (NA) il 29/05/1938	LLLMRA38E69F839I*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con APOLLONI ELPIDIO fino al 05/05/2017
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/06/2012 Pubblico ufficiale DI FINIZIO ANTONIETTA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 5647 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20262.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 25/06/2012		

Situazione degli intestati dal 10/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARIETE Giuseppina nata a NAPOLI (NA) il 20/05/1979	RTAGPP79E60F839M*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/06/2012
2	D'ANDREA Francesco nato a NAPOLI (NA) il 16/11/1977	DNDFNC77S16F839Y*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/06/2012
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/03/2007 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 86549 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13535.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 09/04/2007		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	5605	4			A/2	3	4 vani		Euro 309,87	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/03/2006 Pratica n. CE0077967 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4131.1/2006)

Indirizzo	VIA LUIGI PIRANDELLO n. 5 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARIETE Giuseppina nata a NAPOLI (NA) il 20/05/1979	RTAGPP79E60F839M*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 10/05/2012
2	D'ANDREA Francesco nato a NAPOLI (NA) il 16/11/1977	DNDFNC77S16F839Y*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 10/05/2012

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/03/2007 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 86549 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13535.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 09/04/2007

Situazione degli intestati dal 13/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Antonietta nata a SUCCIVO (CE) il 22/02/1968	DMRNNT68B62I993C*	(1) Proprieta' 1/12 fino al 30/03/2007
2	DI MAURO Enzo nato a CASERTA (CE) il 05/01/1974	DMRNZE74A05B963H*	(1) Proprieta' 1/12 fino al 30/03/2007
3	DI MAURO Pasquale nato a SUCCIVO (CE) il 03/02/1972	DMRPQL72B03I993A*	(1) Proprieta' 1/12 fino al 30/03/2007
4	DI MAURO Riccardo nato a SUCCIVO (CE) il 13/05/1970	DMRRCR70E13I993V*	(1) Proprieta' 1/12 fino al 30/03/2007
5	DI MAURO Salvatore nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 13/06/1935	DMRSVT35H13A483F*	(1) Proprieta' 2/3 fino al 30/03/2007
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2007 - UU Sede AVERSA (CE) Registrazione Volume 511 n. 59 registrato in data 13/02/2007 - Voltura n. 4116.1/2007 - Pratica n. CE0074024 in atti dal 23/02/2007		

Situazione degli intestati dal 07/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Salvatore nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 13/06/1935	DMRSVT35H13A483F*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 13/02/2007
2	IOVINELLA Maria nata a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 03/09/1938	VNLMRA38P43A483C*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 13/02/2007
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 07/11/2006 - RETT. DATI ANAGR. PER PREALLIN. Voltura n. 4007.1/2007 - Pratica n. CE0072597 in atti dal 22/02/2007		

Situazione degli intestati dal 07/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Salvatore nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 13/06/1935	DMRSVT35H13A483F*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con IOVINELLA MARIA fino al 07/11/2006
2	IOVINELLA Maria nata a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 03/09/1938	VNLMRA38P43A483W*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con DI MAURO SALVATORE fino al 07/11/2006
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/11/2006 Pubblico ufficiale PELOSI FRANCESCO PAOLO Sede SUCCIVO (CE) Repertorio n. 43748 - RETROCESSIONE Trascrizione n. 42675.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 30/11/2006		

Situazione degli intestati dal 14/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Enzo nato a CASERTA (CE) il 05/01/1974	DMRNZE74A05B963H*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 07/11/2006
DATI DERIVANTI DA	del 14/03/2006 Pratica n. CE0077967 in atti dal 14/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4131.1/2006)		

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

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2026 Ora: 17.40.41 pag: 5 Segue
Visura n.: T377022 Pag: 5

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603	4			A/2	3	4 vani		Euro 309,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2004 Pratica n. CE0040332 in atti dal 27/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3292.1/2004)
Indirizzo	VIA LUIGI PIRANDELLO n. 5 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603	4			A/2	3	4 vani		Euro 309,87	DIVISIONE del 26/02/2004 Pratica n. CE0038245 in atti dal 26/02/2004 DIVISIONE (n. 3140.1/2004)
Indirizzo	VIA PIRANDELLO n. 5 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Enzo nato a CASERTA (CE) il 05/01/1974	DMRNZE74A05B963H*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 14/03/2006
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 08/11/2004 Pubblico ufficiale GRAZIANO LUIGI Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 21344 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 77134.1/2006 - Pratica n. CE0308961 in atti dal 15/11/2006		

Situazione degli intestati dal 08/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Enzo nato a CASERTA (CE) il 05/01/1974	DMRNZE74A05B963H*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale fino al 08/11/2004

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2026 Ora: 17.40.41 pag: 6 Segue
Visura n.: T377022 Pag: 6

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/11/2004 Pubblico ufficiale GRAZIANO LUIGI Sede BELLONA (CE) Repertorio n. 21344 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 86968.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 29/11/2004

Situazione degli intestati dal 26/02/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Salvatore nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 13/06/1935	DMRSVT35H13A483F*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/11/2004
2	IOVINELLA Maria nata a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 03/09/1938	VNLMRA38P45A483C*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/11/2004
DATI DERIVANTI DA	DIVISIONE del 26/02/2004 Pratica n. CE0038245 in atti dal 26/02/2004 DIVISIONE (n. 3140.1/2004)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603	1			A/2	3	6,5 vani		Euro 503,55 L. 975.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	TRAVERSA DI VIA CENSORINO Scala 1 Piano T											
Notifica					Partita	1001127			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603	1			A/2	3	6,5 vani		Euro 0,73 L. 1.404	VARIAZIONE del 01/08/1987 in atti dal 16/03/1999 AMPL. SOPRAELEV. CLS. (n. 6285/B/1987)
Indirizzo	TRAVERSA DI VIA CENSORINO Scala 1 Piano T											
Notifica					Partita	1001127			Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/08/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Salvatore nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 13/06/1935	DMRSVT35H13A483F*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 26/02/2004
2	IOVINELLA Maria nata a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 03/09/1938	VNLMRA38P45A483C*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 26/02/2004

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

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/03/2026 Ora: 17.40.41 Fine
Visura n.: T377022 Pag: 7

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 01/08/1987 in atti dal 16/03/1999 AMPL. SOPRAELEV. CLS. (n. 6285/B/1987)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/06/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1603				A/2	2	6,5 vani		L. 1.170	COSTITUZIONE del 23/06/1981 in atti dal 16/11/1993 (n. 1798.1/1981)
Indirizzo	VIA CENSORINO Piano T											
Notifica				Partita	1001127		Mod.58	-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/06/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI MAURO Salvatore nato a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 13/06/1933	DMRSVT33H13A483F*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/08/1987
2	IOVINELLA Maria nata a ATELLA DI NAPOLI (CE) il 03/09/1938	VNLMRA38P45A483C*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/08/1987
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/06/1981 in atti dal 16/11/1993 (n. 1798.1/1981)		

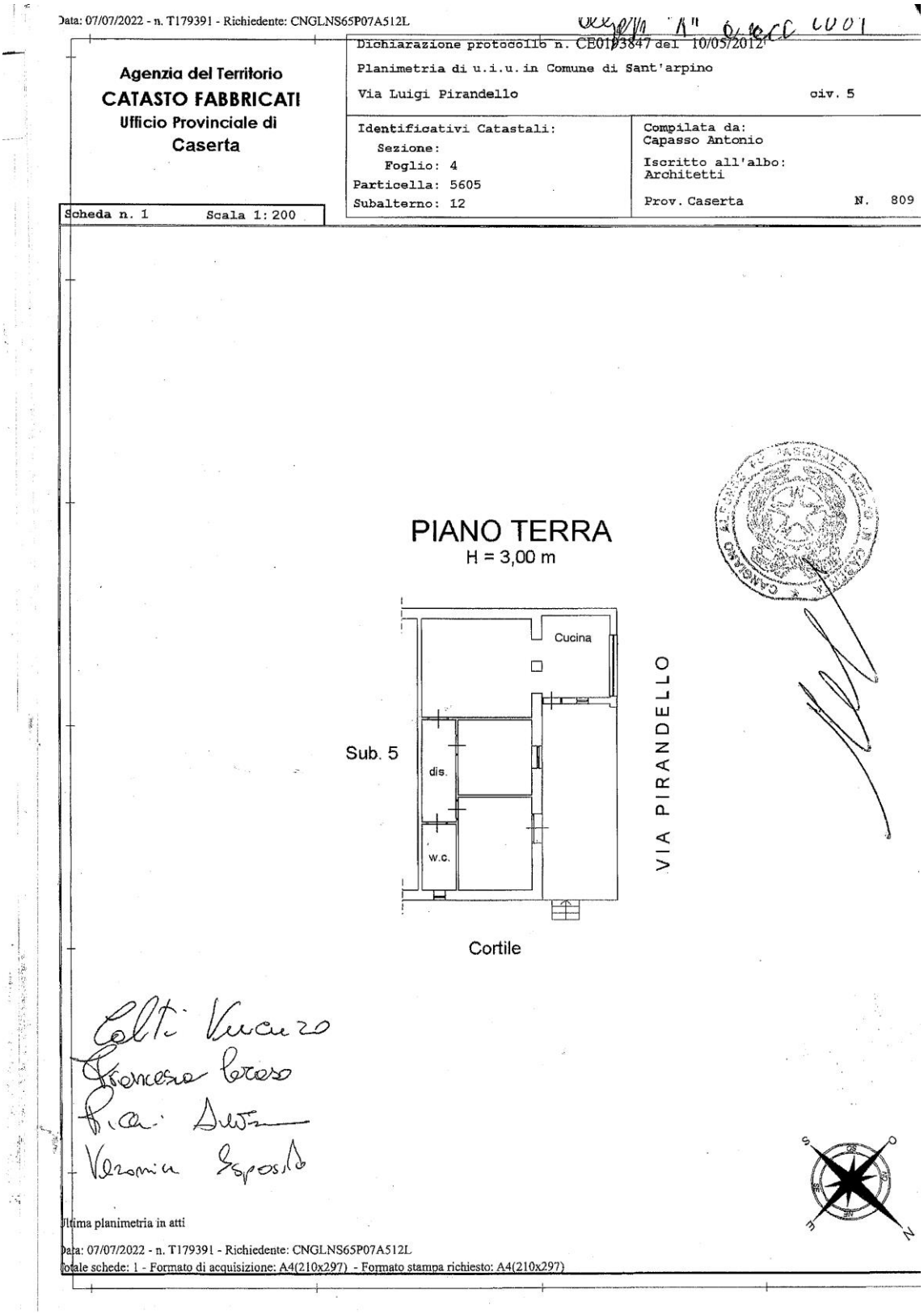
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Planimetrie Catastali



Data: 07/07/2022 - n. T179391 - Richiedente: CNGLNS65P07A512L

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta

Dichiarazione protocollo n. CE0193847 del 10/05/2012
Planimetria di u.i.u.in Comune di Sant'arpino
Via Luigi Pirandello civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 5605
Subalterno: 12

Compilata da:
Capasso Antonio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Caserta N. 809

Scheda n. 1 Scala 1: 200

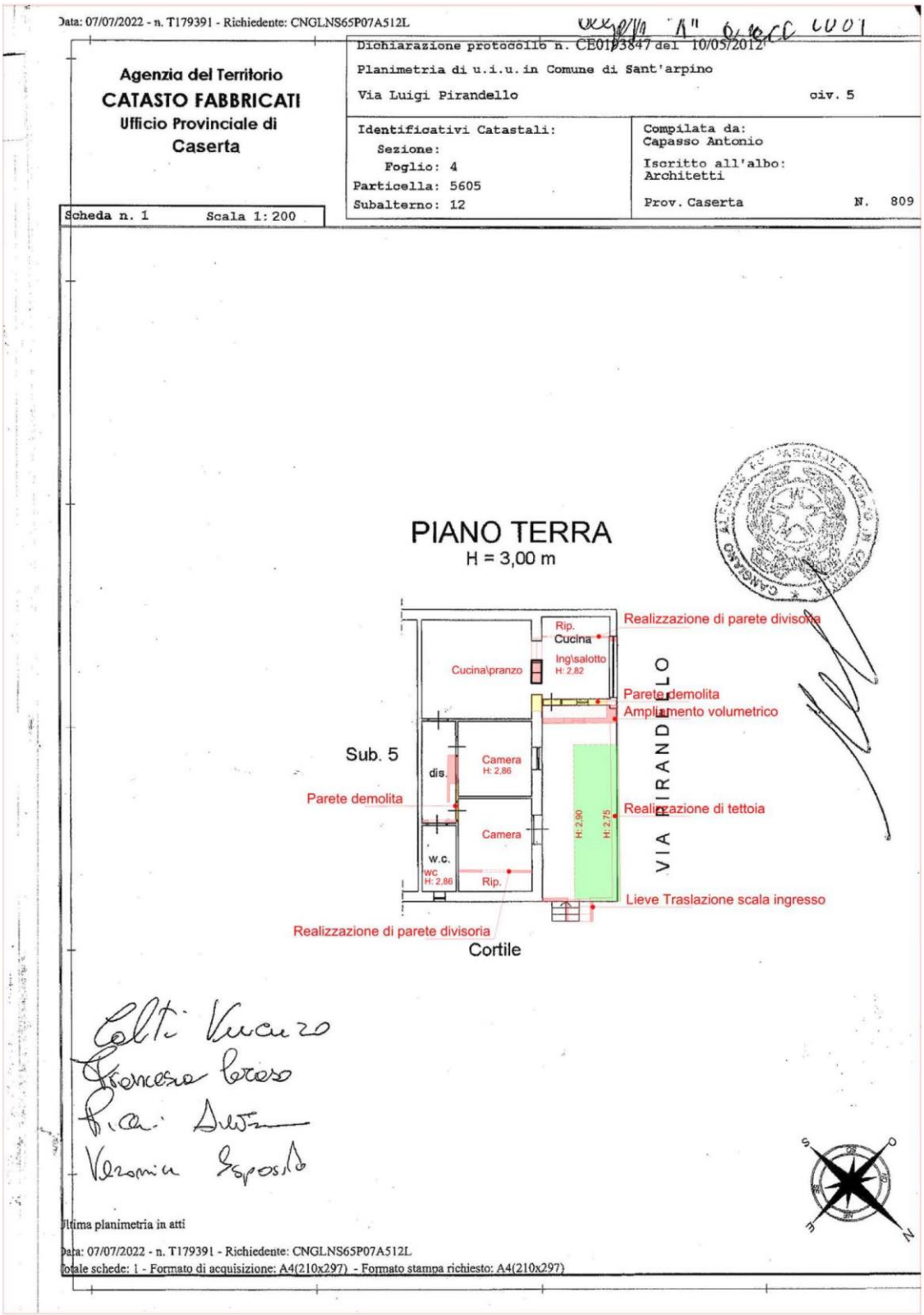
PIANO TERRA
H = 3,00 m

Sub. 5
Cucina
dis.
w.c.
VIA PIRANDELLO
Cortile

Ultima planimetria in atti
Data: 07/07/2022 - n. T179391 - Richiedente: CNGLNS65P07A512L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Difformità Catastali



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

Allegato F– Ispezioni Ipotecarie

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 03/03/2026 Ora 08:24:11
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica Ispezione n. T25312 del 03/03/2026
per immobile
Richiedente DVICMN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SANT'ARPINO (CE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 5605 - Subalterno 12
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 02/03/2026

Elenco immobili

Comune di SANT'ARPINO (CE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 05605 Subalterno 0012

Elenco sintetico delle formalita

---

1. TRASCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 20261 Registro Generale 26477
   Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 86549/1 del 30/03/2007
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 20262 Registro Generale 26478
   Pubblico ufficiale DI FINIZIO ANTONIETTA Repertorio 5647/3197 del 07/06/2012
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 17278 Registro Generale 22070
   Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 50905/23491 del 05/05/2017
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 2859 Registro Generale 22076
   Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 50906/23492 del 05/05/2017
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
   Documenti successivi correlati:
   1. Comunicazione n. 4080 del 24/10/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/10/2022.
      Cancellazione totale eseguita in data 11/11/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

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

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 03/03/2026 Ora 08:24:11
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T25312 del 03/03/2026

per immobile
Richiedente DVICMN

---

5. TRASCRIZIONE del 26/08/2022 - Registro Particolare 33255 Registro Generale 43291
   Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Repertorio 3647/2681 del 25/08/2022
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

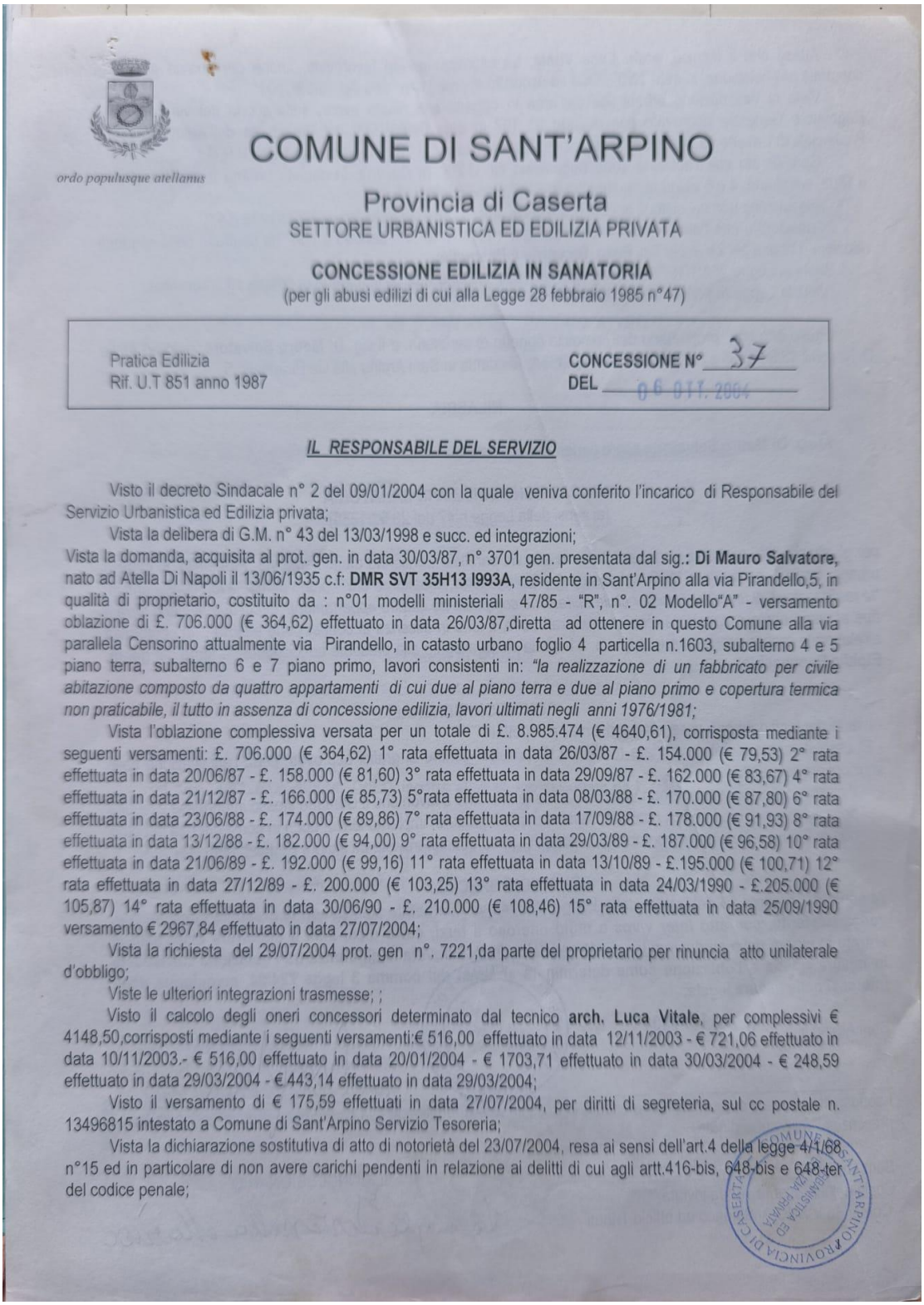
6. ISCRIZIONE del 26/08/2022 - Registro Particolare 6180 Registro Generale 43292
   Pubblico ufficiale CANGIANO ALFONSO Repertorio 3648/2682 del 25/08/2022
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 11/06/2025 - Registro Particolare 22631 Registro Generale 29366
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8/2025 del 23/01/2025
   ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
   Nota disponibile in formato elettronico

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

Allegato G– Documentazione urbanistica

Permesso di Costruire in Sanatoria P. di C. n. 37 del 06.10.2004



ordo populusque atellanus

COMUNE DI SANT'ARPINO

Provincia di Caserta
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
(per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n°47)

Pratica Edilizia
Rif. U.T 851 anno 1987

CONCESSIONE N° 37
DEL 06 OTT. 2004

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto il decreto Sindacale n° 2 del 09/01/2004 con la quale veniva conferito l'incarico di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata;

Vista la delibera di G.M. n° 43 del 13/03/1998 e succ. ed integrazioni;

Vista la domanda, acquisita al prot. gen. in data 30/03/87, n° 3701 gen. presentata dal sig.: **Di Mauro Salvatore,** nato ad Atella Di Napoli il 13/06/1935 c.f: **DMR SVT 35H13 I993A**, residente in Sant'Arpino alla via Pirandello,5, in qualità di proprietario, costituito da : n°01 modelli ministeriali 47/85 - "R", n°. 02 Modello"A" - versamento oblazione di £. 706.000 (€ 364,62) effettuato in data 26/03/87,diretta ad ottenere in questo Comune alla via parallela Censorino attualmente via Pirandello, in catasto urbano foglio 4 particella n.1603, subalterno 4 e 5 piano terra, subalterno 6 e 7 piano primo, lavori consistenti in: *"la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da quattro appartamenti di cui due al piano terra e due al piano primo e copertura termica non praticabile, il tutto in assenza di concessione edilizia, lavori ultimati negli anni 1976/1981;*

Vista l'oblazione complessiva versata per un totale di £. 8.985.474 (€ 4640,61), corrisposta mediante i seguenti versamenti: £. 706.000 (€ 364,62) 1° rata effettuata in data 26/03/87 - £. 154.000 (€ 79,53) 2° rata effettuata in data 20/06/87 - £. 158.000 (€ 81,60) 3° rata effettuata in data 29/09/87 - £. 162.000 (€ 83,67) 4° rata effettuata in data 21/12/87 - £. 166.000 (€ 85,73) 5°rata effettuata in data 08/03/88 - £. 170.000 (€ 87,80) 6° rata effettuata in data 23/06/88 - £. 174.000 (€ 89,86) 7° rata effettuata in data 17/09/88 - £. 178.000 (€ 91,93) 8° rata effettuata in data 13/12/88 - £. 182.000 (€ 94,00) 9° rata effettuata in data 29/03/89 - £. 187.000 (€ 96,58) 10° rata effettuata in data 21/06/89 - £. 192.000 (€ 99,16) 11° rata effettuata in data 13/10/89 - £.195.000 (€ 100,71) 12° rata effettuata in data 27/12/89 - £. 200.000 (€ 103,25) 13° rata effettuata in data 24/03/1990 - £.205.000 (€ 105,87) 14° rata effettuata in data 30/06/90 - £. 210.000 (€ 108,46) 15° rata effettuata in data 25/09/1990 versamento € 2967,84 effettuato in data 27/07/2004;

Vista la richiesta del 29/07/2004 prot. gen n°. 7221,da parte del proprietario per rinuncia atto unilaterale d'obbligo;

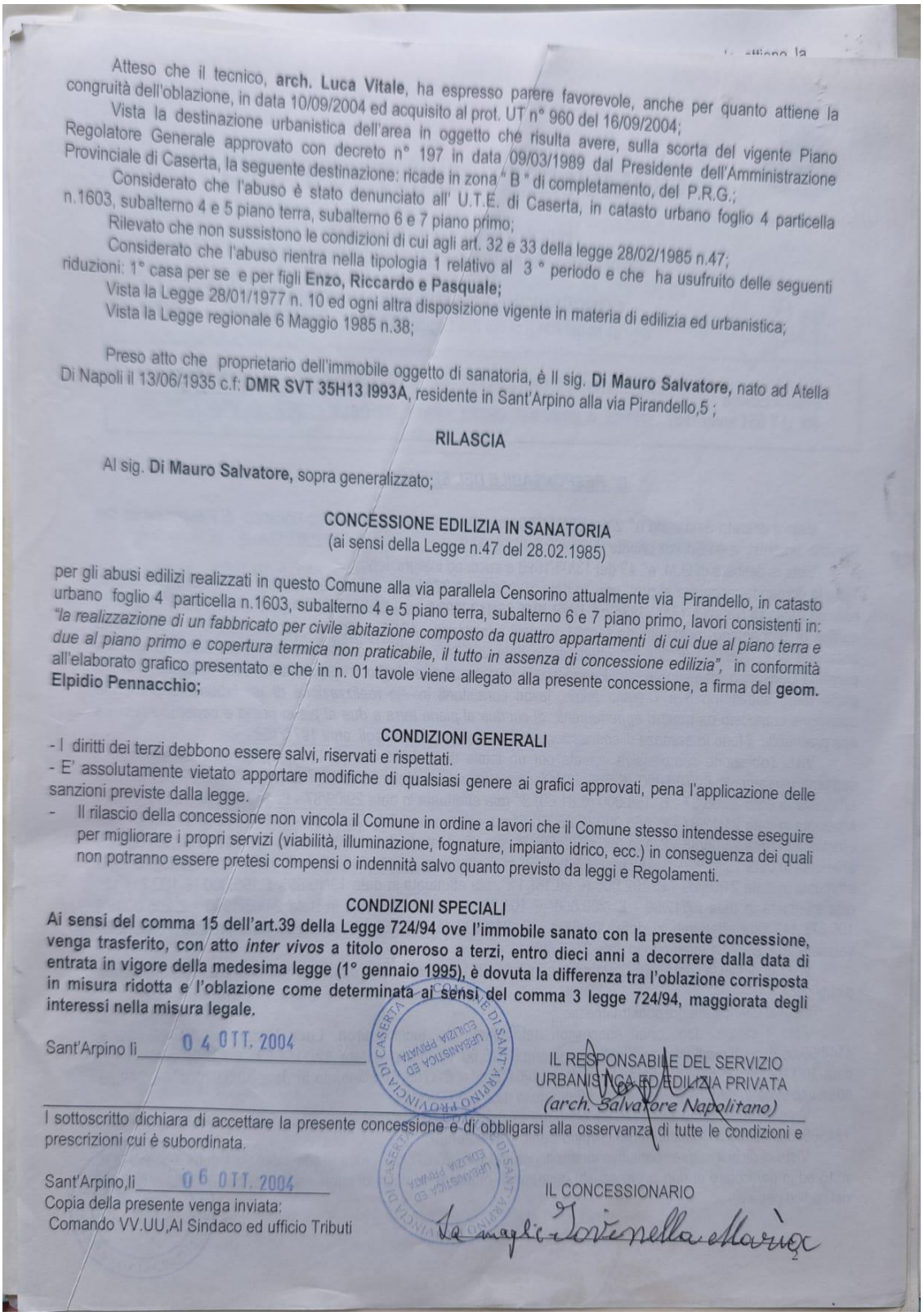
Viste le ulteriori integrazioni trasmesse; ;

Visto il calcolo degli oneri concessori determinato dal tecnico **arch. Luca Vitale**, per complessivi € 4148,50,corrisposti mediante i seguenti versamenti:€ 516,00 effettuato in data 12/11/2003 - € 721,06 effettuato in data 10/11/2003.- € 516,00 effettuato in data 20/01/2004 - € 1703,71 effettuato in data 30/03/2004 - € 248,59 effettuato in data 29/03/2004 - € 443,14 effettuato in data 29/03/2004;

Visto il versamento di € 175,59 effettuati in data 27/07/2004, per diritti di segreteria, sul cc postale n. 13496815 intestato a Comune di Sant'Arpino Servizio Tesoreria;

Vista la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 23/07/2004, resa ai sensi dell'art.4 della legge 4/1/68 n°15 ed in particolare di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt.416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale;

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



Atteso che il tecnico, **arch. Luca Vitale**, ha espresso parere favorevole, anche per quanto attiene la congruità dell'oblazione, in data 10/09/2004 ed acquisito al prot. UT n° 960 del 16/09/2004;
Vista la destinazione urbanistica dell'area in oggetto che risulta avere, sulla scorta del vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto n° 197 in data 09/03/1989 dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta, la seguente destinazione: ricade in zona " B " di completamento, del P.R.G.;
Considerato che l'abuso è stato denunciato all' U.T.E. di Caserta, in catasto urbano foglio 4 particella n.1603, subalterno 4 e 5 piano terra, subalterno 6 e 7 piano primo;
Rilevato che non sussistono le condizioni di cui agli art. 32 e 33 della legge 28/02/1985 n.47;
Considerato che l'abuso rientra nella tipologia 1 relativo al 3 ° periodo e che ha usufruito delle seguenti riduzioni: 1° casa per se e per figli **Enzo, Riccardo e Pasquale;**
Vista la Legge 28/01/1977 n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in materia di edilizia ed urbanistica;
Vista la Legge regionale 6 Maggio 1985 n.38;

Preso atto che proprietario dell'immobile oggetto di sanatoria, è Il sig. **Di Mauro Salvatore,** nato ad Atella Di Napoli il 13/06/1935 c.f: **DMR SVT 35H13 I993A**, residente in Sant'Arpino alla via Pirandello,5 ;

RILASCIA

Al sig. **Di Mauro Salvatore,** sopra generalizzato;

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
(ai sensi della Legge n.47 del 28.02.1985)

per gli abusi edilizi realizzati in questo Comune alla via parallela Censorino attualmente via Pirandello, in catasto urbano foglio 4 particella n.1603, subalterno 4 e 5 piano terra, subalterno 6 e 7 piano primo, lavori consistenti in: *"la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da quattro appartamenti di cui due al piano terra e due al piano primo e copertura termica non praticabile, il tutto in assenza di concessione edilizia"*, in conformità all'elaborato grafico presentato e che in n. 01 tavole viene allegato alla presente concessione, a firma del **geom. Elpidio Pennacchio;**

CONDIZIONI GENERALI

- I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati.
- E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere ai grafici approvati, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e Regolamenti.

CONDIZIONI SPECIALI

Ai sensi del comma 15 dell'art.39 della Legge 724/94 ove l'immobile sanato con la presente concessione, venga trasferito, con atto *inter vivos* a titolo oneroso a terzi, entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della medesima legge (1° gennaio 1995), è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3 legge 724/94, maggiorata degli interessi nella misura legale.

Sant'Arpino li 04 OTT. 2004

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(arch. Salvatore Napolitano)

I sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

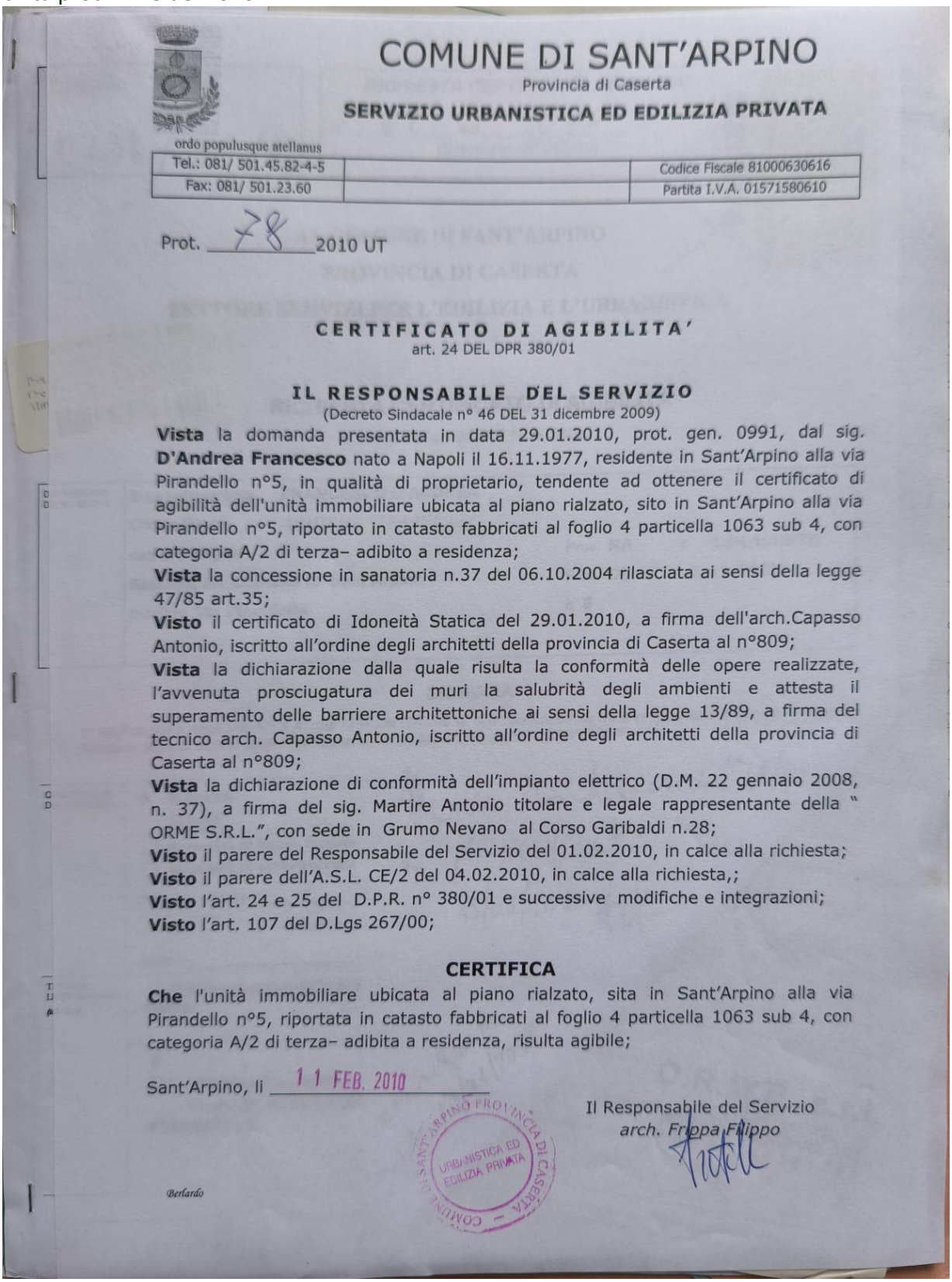
Sant'Arpino,li 06 OTT. 2004

IL CONCESSIONARIO

Copia della presente venga inviata:
Comando VV.UU,Al Sindaco ed ufficio Tributi

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

Agibilità prot. n. 78 del 2010



COMUNE DI SANT'ARPINO
Provincia di Caserta
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

ordo populusque atellanus

Tel.: 081/ 501.45.82-4-5		Codice Fiscale 81000630616
Fax: 081/ 501.23.60		Partita I.V.A. 01571580610

Prot. 78 2010 UT

CERTIFICATO DI AGIBILITA'
art. 24 DEL DPR 380/01

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Decreto Sindacale n° 46 DEL 31 dicembre 2009)

Vista la domanda presentata in data 29.01.2010, prot. gen. 0991, dal sig. **D'Andrea Francesco** nato a Napoli il 16.11.1977, residente in Sant'Arpino alla via Pirandello n°5, in qualità di proprietario, tendente ad ottenere il certificato di agibilità dell'unità immobiliare ubicata al piano rialzato, sito in Sant'Arpino alla via Pirandello n°5, riportato in catasto fabbricati al foglio 4 particella 1063 sub 4, con categoria A/2 di terza– adibito a residenza;
Vista la concessione in sanatoria n.37 del 06.10.2004 rilasciata ai sensi della legge 47/85 art.35;
Visto il certificato di Idoneità Statica del 29.01.2010, a firma dell'arch.Capasso Antonio, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Caserta al n°809;
Vista la dichiarazione dalla quale risulta la conformità delle opere realizzate, l'avvenuta prosciugatura dei muri la salubrità degli ambienti e attesta il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/89, a firma del tecnico arch. Capasso Antonio, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Caserta al n°809;
Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. 22 gennaio 2008, n. 37), a firma del sig. Martire Antonio titolare e legale rappresentante della " ORME S.R.L.", con sede in Grumo Nevano al Corso Garibaldi n.28;
Visto il parere del Responsabile del Servizio del 01.02.2010, in calce alla richiesta;
Visto il parere dell'A.S.L. CE/2 del 04.02.2010, in calce alla richiesta,;
Visto l'art. 24 e 25 del D.P.R. n° 380/01 e successive modifiche e integrazioni;
Visto l'art. 107 del D.Lgs 267/00;

CERTIFICA

Che l'unità immobiliare ubicata al piano rialzato, sita in Sant'Arpino alla via Pirandello n°5, riportata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 1063 sub 4, con categoria A/2 di terza– adibita a residenza, risulta agibile;

Sant'Arpino, li 11 FEB. 2010

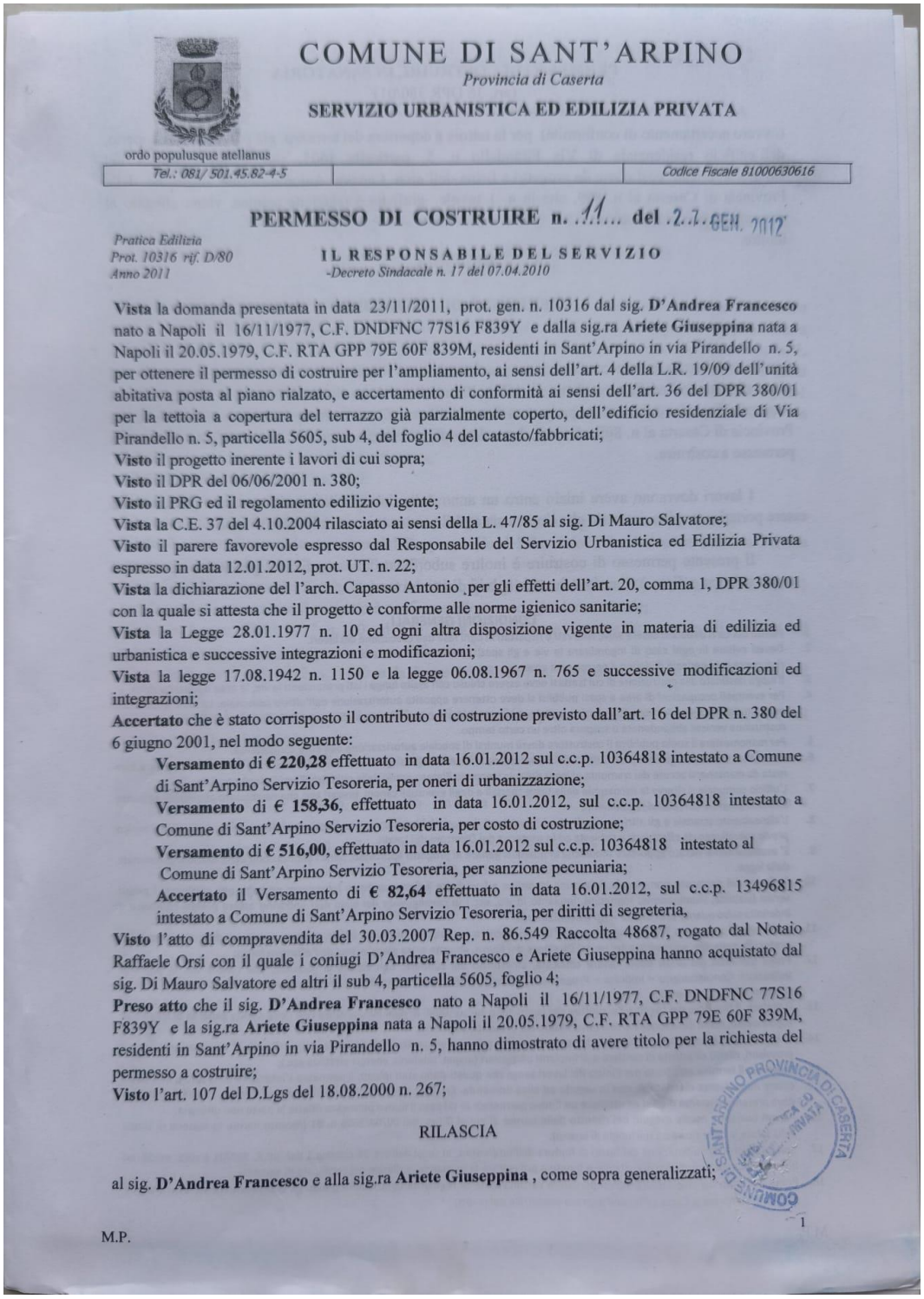
Il Responsabile del Servizio
arch. Filippo

COMUNE DI SANT'ARPINO PROVINCIA DI CASERTA – URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Berlardo

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

Permesso di Costruire P. di C. n. 11 **del** 27.01.2012



COMUNE DI SANT'ARPINO
Provincia di Caserta
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

ordo populusque atellanus

Tel.: 081/ 501.45.82-4-5 | *Codice Fiscale 81000630616*

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 11 del 27 GEN. 2012

Pratica Edilizia
Prot. 10316 rif. D/80
Anno 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
-Decreto Sindacale n. 17 del 07.04.2010

Vista la domanda presentata in data 23/11/2011, prot. gen. n. 10316 dal sig. **D'Andrea Francesco** nato a Napoli il 16/11/1977, C.F. DNDFNC 77S16 F839Y e dalla sig.ra **Ariete Giuseppina** nata a Napoli il 20.05.1979, C.F. RTA GPP 79E 60F 839M, residenti in Sant'Arpino in via Pirandello n. 5, per ottenere il permesso di costruire per l'ampliamento, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19/09 dell'unità abitativa posta al piano rialzato, e accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per la tettoia a copertura del terrazzo già parzialmente coperto, dell'edificio residenziale di Via Pirandello n. 5, particella 5605, sub 4, del foglio 4 del catasto/fabbricati;
Visto il progetto inerente i lavori di cui sopra;
Visto il DPR del 06/06/2001 n. 380;
Visto il PRG ed il regolamento edilizio vigente;
Vista la C.E. 37 del 4.10.2004 rilasciato ai sensi della L. 47/85 al sig. Di Mauro Salvatore;
Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata espresso in data 12.01.2012, prot. UT. n. 22;
Vista la dichiarazione del l'arch. Capasso Antonio ,per gli effetti dell'art. 20, comma 1, DPR 380/01 con la quale si attesta che il progetto è conforme alle norme igienico sanitarie;
Vista la Legge 28.01.1977 n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in materia di edilizia ed urbanistica e successive integrazioni e modificazioni;
Vista la legge 17.08.1942 n. 1150 e la legge 06.08.1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;
Accertato che è stato corrisposto il contributo di costruzione previsto dall'art. 16 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, nel modo seguente:

- **Versamento** di **€ 220,28** effettuato in data 16.01.2012 sul c.c.p. 10364818 intestato a Comune di Sant'Arpino Servizio Tesoreria, per oneri di urbanizzazione;
- **Versamento** di **€ 158,36**, effettuato in data 16.01.2012, sul c.c.p. 10364818 intestato a Comune di Sant'Arpino Servizio Tesoreria, per costo di costruzione;
- **Versamento** di **€ 516,00**, effettuato in data 16.01.2012 sul c.c.p. 10364818 intestato al Comune di Sant'Arpino Servizio Tesoreria, per sanzione pecuniaria;
- **Accertato** il Versamento di **€ 82,64** effettuato in data 16.01.2012, sul c.c.p. 13496815 intestato a Comune di Sant'Arpino Servizio Tesoreria, per diritti di segreteria,

Visto l'atto di compravendita del 30.03.2007 Rep. n. 86.549 Raccolta 48687, rogato dal Notaio Raffaele Orsi con il quale i coniugi D'Andrea Francesco e Ariete Giuseppina hanno acquistato dal sig. Di Mauro Salvatore ed altri il sub 4, particella 5605, foglio 4;
Preso atto che il sig. **D'Andrea Francesco** nato a Napoli il 16/11/1977, C.F. DNDFNC 77S16 F839Y e la sig.ra **Ariete Giuseppina** nata a Napoli il 20.05.1979, C.F. RTA GPP 79E 60F 839M, residenti in Sant'Arpino in via Pirandello n. 5, hanno dimostrato di avere titolo per la richiesta del permesso a costruire;
Visto l'art. 107 del D.Lgs del 18.08.2000 n. 267;

RILASCIA

al sig. **D'Andrea Francesco** e alla sig.ra **Ariete Giuseppina** , come sopra generalizzati;

M.P.

1

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

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
(art. 36 DPR 380/01)

(ovvero accertamento di conformità) per la tettoia a copertura del terrazzo, già parzialmente coperto, dell'edificio residenziale di Via Pirandello n. 5, particella 5605, sub 4 del foglio 4 del catasto/fabbricati, così come da progetto a firma dell'arch. Capasso Antonio iscritto all'ordine della Provincia di Caserta al n. 809, che in n. 1 tavole grafiche e relazione tecnica, viene allegato al presente permesso a costruire.
Inoltre,

RILASCIA

PERMESSO DI COSTRUIRE
(art. 10 DPR 380/01)

per l'incremento volumetrico, così come previsto dall'art. 4 L.R. 19/09 dell'unità abitativa posta al piano rialzato dell'edificio residenziale di Via Pirandello n. 5, particella 5605, sub 4 del foglio 4 del catasto/fabbricati, così come da progetto a firma dell'arch. Capasso Antonio iscritto all'ordine della Provincia di Caserta al n. 809, che in n. 1 tavola grafica e relazione tecnica, viene allegato al presente permesso a costruire.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia agibile, entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Il presente permesso di costruire è inoltre subordinato alle condizioni generali e speciali di seguito elencate. Esso è rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi.

CONDIZIONI GENERALI

1. I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2. Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
4. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
5. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
6. Gli assiti di cui al paragrafo 3 o altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
7. L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori.
9. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
10. Il rilascio del permesso non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e Regolamenti.
11. **Il titolare di permesso deve comunicare all'Ufficio Tecnico la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna al protocollo generale, sottoscritta anche dal Direttore dei lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio;**
12. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario – Impresa – Progettista – Direttore dei Lavori – Estremi del presente permesso – Destinazione d'uso e unità immobiliari consentite.
13. Il titolare, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso,
14. Il titolare dovrà notificare gli estremi del permesso alle aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica ecc.);
15. Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, il permesso s'intenderà decaduto e non potrà essere nuovamente rilasciato se non in seguito ad altra domanda. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso: in tal caso il nuovo permesso riflette la parte non ultimata.
16. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs del 09/04/2008 n. 81 (recante norme in materia di tutela della salute, e della sicurezza nei luoghi di lavoro).
17. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, ai sensi dell'art. 25 comma 1 del D.P.R. 380/01 e succ. modif. ed int. il richiedente il permesso di costruire è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità;
18. Prima dell'inizio dei lavori dovrà altresì pervenire certificazione di regolarità contributiva presso gli enti previdenziali, assicurativi e paritetici, compresa la Cassa Edile, dell'impresa esecutrice dei lavori;

M.P.

2

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

19. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori venga depositata presso il Servizio Urbanistica del Comune copia della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91, recante norme per il contenimento del consumo energetico;
20. Venga rispettata la normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica.

Sant'Arpino lì 27 GEN. 2012

Il Responsabile del Servizio
Arch. Frippa Filippo

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire o di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui essa è subordinata.

Sant'Arpino lì 27 GEN. 2012

Il titolare del permesso di costruire

3

M.P.

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

COMUNE DI SANT'ARPINO

(Provincia di Caserta)

COMUNE DI SANT'ARPINO
SETTORE URBANISTICA
Allegato all'istanza Prot. Gen. 10316/2011

OGGETTO: *Ampliamento di un'unità abitativa ai sensi della Legge Regionale n° 19 del 29/12/2009 successivamente modificata dalla Legge n° 2 del 10/01/2011 previo accertamento di conformità.*

COMUNE DI SANT'ARPINO
(Provincia di Caserta)
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Elaborato progettuale allegato al Permesso di Costruire n. 11 del 27 GEN. 2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. ANTONIO CAPASSO

TAVOLA - Unica -

ELABORATI

- O Relazione Tecnica;
- ● Piante, Prospetti e Sezioni (Concesse e di Progetto);
- ● Stralcio Catastale, Stralcio del PRG, Planimetria della zona, Planovolumetrico;
- O Documentazione Fotografica;

PROPRIETA': Sig.ri D'Andrea Francesco
Ariete Giuseppina

UBICAZIONE: Via Pirandello n. 5

I PROPRIETARI

Ariete Giuseppina

Francesco D'Andrea

IL TECNICO
Arch. Capasso Antonio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI-PIANIFICATORI-PAESAGGISTI-CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CASERTA
ARCHITETTO ANTONIO CAPASSO
ISCRITTO ALL'ALBO N.809

- STUDIO TECNICO - Arch. Capasso Antonio
Via M. Troisi N° 16 Succivo (CE)
Tele/Fax: 08119663430/08119663431

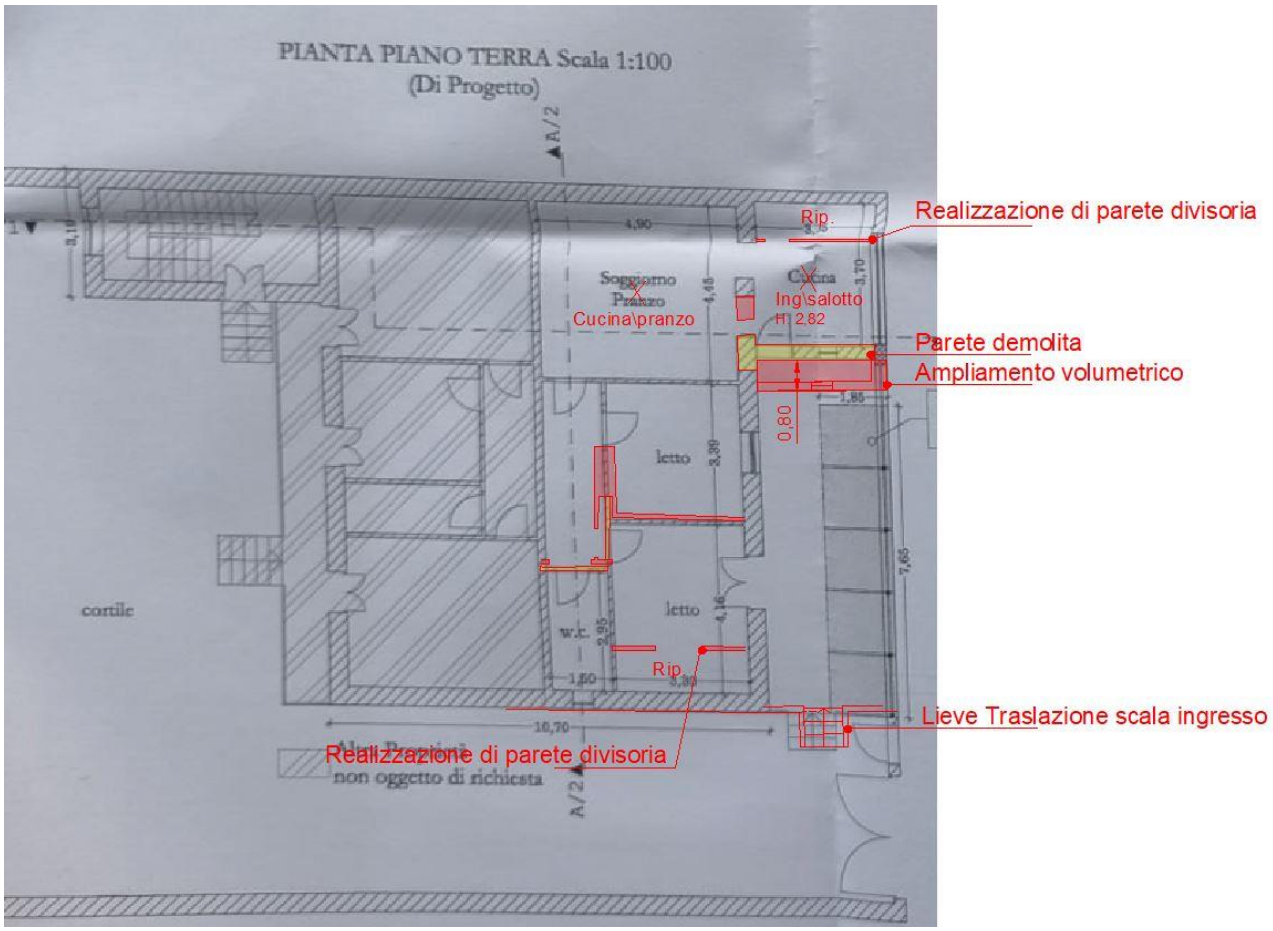
Ing. Carmine G. Iadevaia
Via S. Pietro 8 – 82015 Durazzano (BN)
0823 719914 - cell. 392-9050687
carmine_iadevaia@yahoo.com

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



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

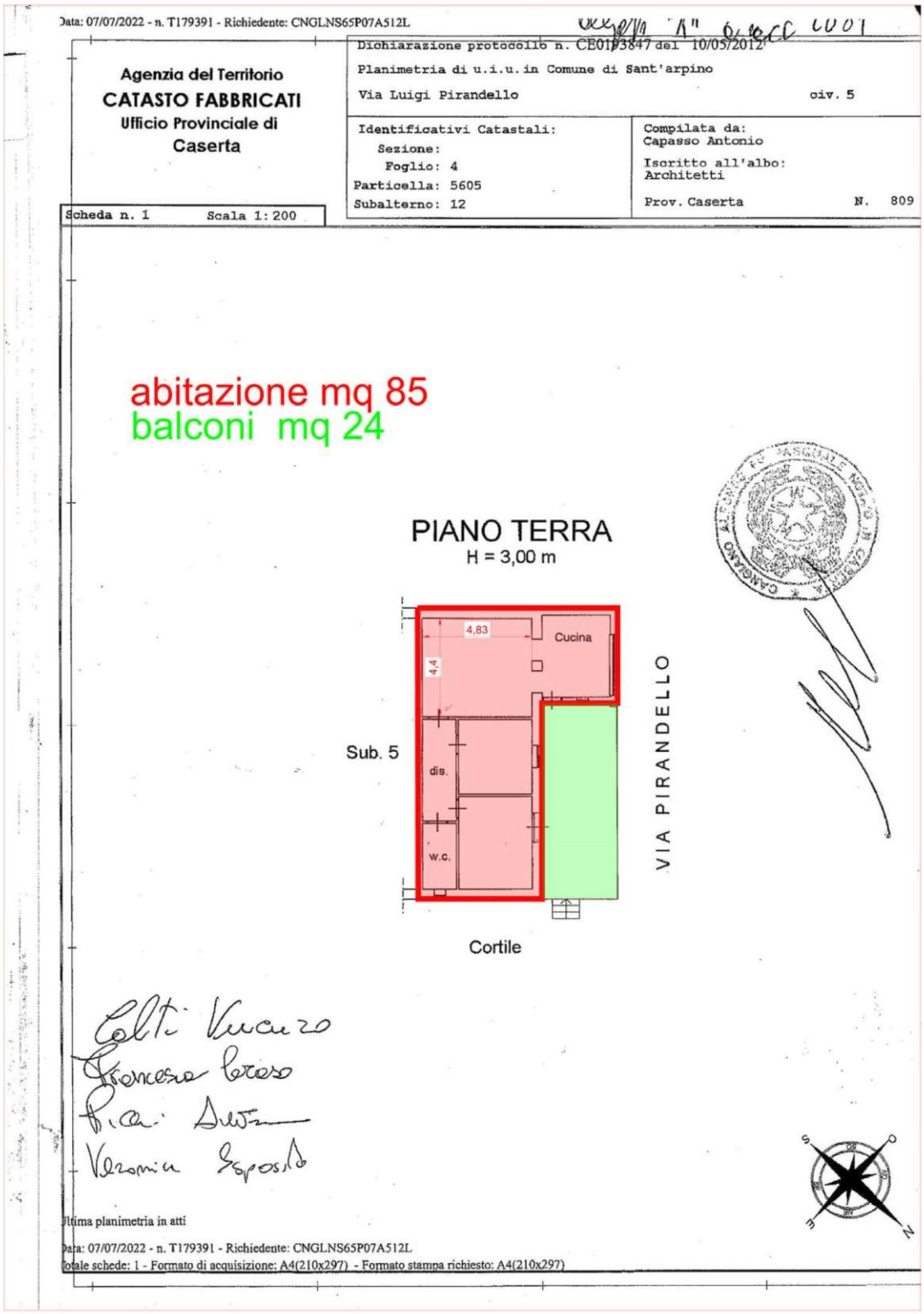
Difformità Urbanistiche



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

Allegato H - Analisi di Mercato

Calcolo superfici



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

Quotazioni OMI



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

Ricerca Asking Price

Gabetti FRANCHISING

Gabetti Franchising Sant'Arpino
Via A. De Gasperi 109/111 81030
Sant'Arpino (CE)

Tel. 081 1892 0688

Appartamento in Vendita

Via Cesare Augusto, 32, 81030, Sant'Arpino (CE)

€ 165.000

Riferimento: Cod. rif 3256050

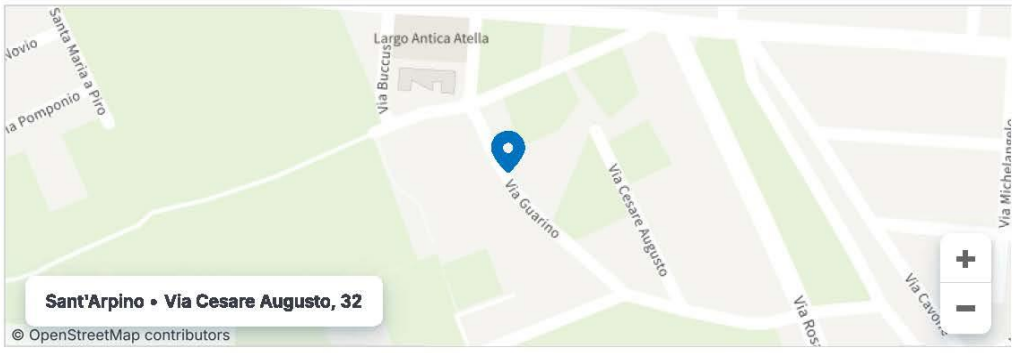




Locali: 4	Bagni: 1	Superficie: 105 m²
Riscaldamento: Autonomo	Condizionatore: Sì	Cucina: Abitabile
Disponibilità: libero	Piano: Piano rialzato	Totale piani: 2
Posti Auto: 2	Stato: Buono / Abitabile	Balcone: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: BELARDO IMMOBILIARE Affiliato Gabetti propone in vendita, nel Comune di Sant'Arpino, zona Castellone in un piccolo condominio di sole 3 unità abitative. Appartamento posto al Piano rialzato di oltre 105 Mq più circa 60 Mq esterni tra ampi terrazzi e balconate, con N° 2 fronti strada, con N° 2 posti auto, così composto: ingresso in Cucina, pronto ad accoglierti con il calore di un camino, con luminosità di un salone, ...



03/03/2026

Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

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

TECNOimm
SERVIZI IMMOBILIARI

TECNOimm
Via de Gasperi 76 81030
Sant'Arpino (CE)

Tel. 081 1892 1213

Appartamento in Vendita

Via Vincenzo Gemito 21, 81030, Sant'Arpino (CE)

€ 205.000

Riferimento: 11111

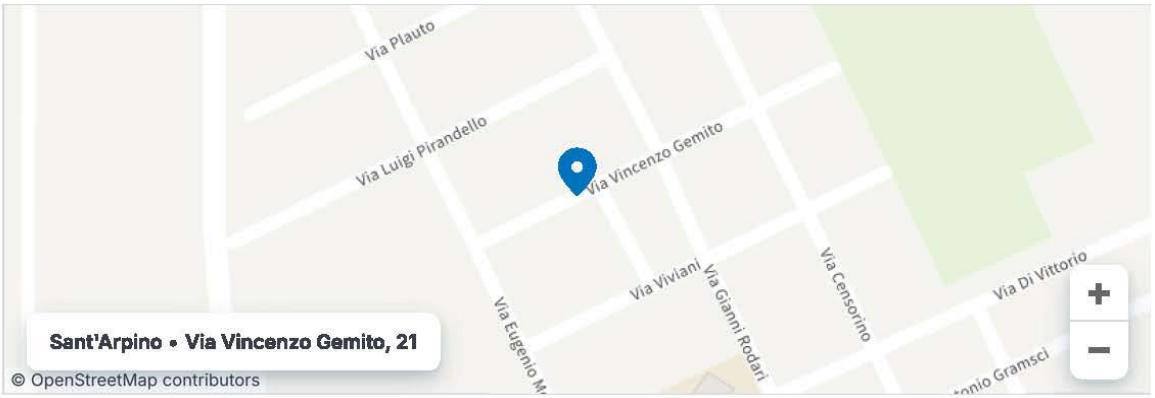




Locali: 4
Bagni: 2
Superficie: 100 m²
Riscaldamento: Autonomo
Condizionatore: Sì
Cucina: Semi abitabile
Disponibilità: libero
Piano: 1
Totale piani: 2
Posti Auto: 1
Stato: Ottimo / Ristrutturato
Impianto di allarme: Sì
Balcone: Sì
Terrazzo: Sì

Classe energetica A+ Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Sant'Arpino, Via Gemito, 21 — Appartamento di 110 mq in vendita esclusiva a €205.000! Situato in un piccolo condominio di sole 4 unità, questo appartamento al primo piano è oggetto di Eco Bonus 110, già terminato, in Classe A1 con cappotto termico e pannelli fotovoltaici. Composizione: Salone a vista , Cucina abitabile , 2 wc, 3 camere da letto , ripostiglio ed ampi balconi perimetrali. L' immobile è dotato di zanzar...



03/03/2026

Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

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

Di Santo Building Immobiliare SRLS
Via De Gasperi 89 81030
Sant'Arpino (CE)

Tel. 081 1251 8239
Fax. 0815011050

Appartamento in Vendita

Via Edmondo De Amicis 21, 81030, Sant'Arpino (CE)

€ 150.000

Riferimento: EK-122222278

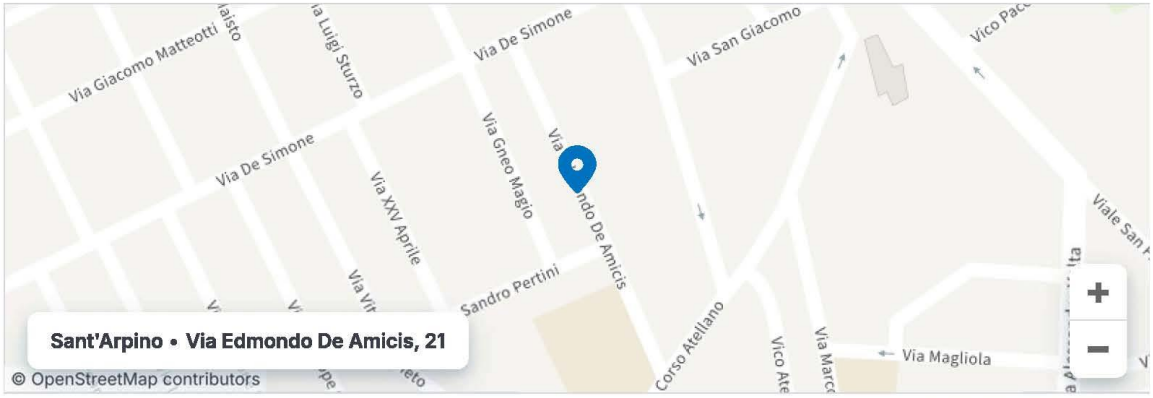




Locali: 3
Bagni: 2
Superficie: 100 m²
Cucina: A vista
Piano: 2
Totale piani: 2
Stato: Buono / Abitabile
Balcone: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: La Di Santo Building propone in vendita a Sant'Arpino in via De Amicis. appartamento in minicondominio senza ascensore e senza posto auto. L'appartamento di circa 100 mq è composto da ingresso in soggiorno e cucina living, due camere da letto e due WC con balconi per circa 20 mq . L'immobile si presenta in buono stato, si vende per investimento in quanto attualmente è locato con regolare contratto con scadenza 2028



03/03/2026

Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

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

TECNOCASA
FRANCHISING NETWORK

Affiliato Tecnocasa: STUDIO SANT'ARPINO - CESA SRL
Via De Gasperi 111 81030
Sant'Arpino (CE)
Tel. 081 1892 1886

Appartamento in Vendita

Via togliatti 12, 81030, Sant'Arpino (CE)

€ 145.000

Riferimento: 61158315





Locali: 3
Anno di costruzione: 1980
Cucina: Abitabile
Posti Auto: 1
Balcone: Sì

Bagni: 1
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 2
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 85 m²
Condizionatore: Sì
Totale piani: 3
Spese condominio: € 28/mese

Certificazione energetica: esente

Descrizione: In una delle zone più comode e richieste di Sant'Arpino, a pochi passi dalla stazione e perfettamente collegata per chi deve spostarsi quotidianamente, proponiamo in vendita un appartamento al secondo piano inserito in un contesto tranquillo di sole 8 unità abitative (privo di ascensore). L'ingresso conduce a un ampio salone con cucina open space, un ambiente spazioso e luminoso, grazie alla presenza del balcone che ...



Con il tuo consenso, noi e i nostri partner usiamo cookie o tecnologie simili per archiviare, accedere ed elaborare dati personali come visite al sito web, indirizzi IP e ID univoci nei cookie, con finalità di profilazione relative a: valutazione degli annunci e del contenuto, osservazioni del pubblico e sviluppo di prodotti, archiviare e/o accedere a informazioni su un dispositivo, annunci e contenuti personalizzati. Alcuni Partner non richiedono il tuo consenso e fanno affidamento sull'interesse legittimo. Puoi ritirare il consenso o rifiutare l'elaborazione dei dati in base al legittimo interesse, in ogni momento, facendo clic su "Più informazioni" o dalla pagina Uso dei Cookie. Facendo clic su "Continua senza accettare" potrai continuare la navigazione con i soli cookie tecnici e analitici, tuttavia non godrai di una esperienza ottimale di navigazione.Vedi i nostri 20 partner
Continua senza accettare →
PIÙ INFORMAZIONI
ACCETTA

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

TECNOCASA
FRANCHISING NETWORK

Affiliato Tecnocasa: STUDIO SANT'ARPINO - CESA SRL
Via De Gasperi 111 81030
Sant'Arpino (CE)
Tel. 081 1892 1886

Appartamento in Vendita

Via togliatti 12, 81030, Sant'Arpino (CE)

€ 145.000

Riferimento: 61158315





Locali: 3
Anno di costruzione: 1980
Cucina: Abitabile
Posti Auto: 1
Balcone: Sì

Bagni: 1
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 2
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 85 m²
Condizionatore: Sì
Totale piani: 3
Spese condominio: € 28/mese

Certificazione energetica: esente

Descrizione: In una delle zone più comode e richieste di Sant'Arpino, a pochi passi dalla stazione e perfettamente collegata per chi deve spostarsi quotidianamente, proponiamo in vendita un appartamento al secondo piano inserito in un contesto tranquillo di sole 8 unità abitative (privo di ascensore). L'ingresso conduce a un ampio salone con cucina open space, un ambiente spazioso e luminoso, grazie alla presenza del balcone che ...



Con il tuo consenso, noi e i nostri partner usiamo cookie o tecnologie simili per archiviare, accedere ed elaborare dati personali come visite al sito web, indirizzi IP e ID univoci nei cookie, con finalità di profilazione relative a: valutazione degli annunci e del contenuto, osservazioni del pubblico e sviluppo di prodotti, archiviare e/o accedere a informazioni su un dispositivo, annunci e contenuti personalizzati. Alcuni Partner non richiedono il tuo consenso e fanno affidamento sull'interesse legittimo. Puoi ritirare il consenso o rifiutare l'elaborazione dei dati in base al legittimo interesse, in ogni momento, facendo clic su "Più informazioni" o dalla pagina Uso dei Cookie. Facendo clic su "Continua senza accettare" potrai continuare la navigazione con i soli cookie tecnici e analitici, tuttavia non godrai di una esperienza ottimale di navigazione.Vedi i nostri 20 partner
Continua senza accettare →
PIÙ INFORMAZIONI
ACCETTA

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

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

Allegato I - Atto di Provenienza per notaio Alfonso Cangiano del 25.08.2022 rep. n. 3.647

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

ALFONSO CANGIANO
NOTAIO -
Via G.M. Bosco, 65/D - Caserta
Tel. - Fax 0823 -325697
Cod. Fisc. CNG LNS 65P07 A512L
Partita IVA 04049110614

Repertorio n. 3.647 **Raccolta n. 2.681**

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno venticinque del mese di agosto

(25.08.2022)

In Aversa (CE), presso la filiale di Monte dei Paschi di Siena S.p.a., alla via Armando Diaz, n.30, ivi espressamente richiesto.

Innanzi a me Avv. Alfonso Cangiano, Notaio in Caserta, con studio ivi alla via G.M. Bosco, 65/D, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere.

SI SONO COSTITUITI

quale parte venditrice:

CALITRI Vincenzo, nato a Napoli il 12 gennaio 1987, residente in Sant'Arpino (CE) alla via L. Pirandello, n. 5, codice fiscale CLTVCN87A12F839U, che dichiara di essere coniugato in comunione legale dei beni;

CERASO Francesca, nata a Napoli il 24 giugno 1989, residente in Sant'Arpino (CE) alla via L. Pirandello, n. 5, codice fiscale CRSFNC89H64F839N, che dichiara di essere coniugata in comunione legale dei beni;

quale parte acquirente:

RICCI Antonio, nato a Napoli il giorno 11 ottobre 1985, residente in Sant'Antimo (NA) alla via Pablo Picasso n.26, Codice Fiscale RCCNTN85R11F839G, che dichiara di essere coniugato in separazione dei beni;

ESPOSITO Veronica, nata a Napoli il 7 aprile 1985, residente in Sant'Antimo (NA) alla via Pablo Picasso n.26, Codice Fiscale SPSVNC85D47F839A, che dichiara di essere coniugata in separazione dei beni.

Io Notaio sono certo dell'identità personale delle parti costituite, le quali mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO PRIMO

consenso - oggetto e conformità catastale

I signori **CALITRI Vincenzo e CERASO Francesca**, ognuno per i propri diritti di seguito meglio specificati e congiuntamente ed indivisibilmente per l'intero, dichiarano di vendere e trasferire ai signori **RICCI Antonio e ESPOSITO Veronica** che, in comunione legale dei beni, dichiarano di accettare ed acquistare, la **piena ed esclusiva proprietà** della seguente porzione di fabbricato sito in **Sant'Arpino (CE)** alla via Luigi Pirandello, n. 5, posta al piano terra, della consistenza di 5 (cinque) vani catastali, **confinante** con detta via Pirandello con cortile e con bene di proprietà

REGISTRATO A
Caserta
il 26 agosto 2022
n. 27290
serie iT
euro 1.100,00 (Euro millecento)

Trascritto a
NAPOLI 2
il 26 agosto 2022
al n. 43291 R.G.
al n. 33255 R.P.
di importo € 0,00

Ciccarelli Massimo o suoi aventi causa, salvo altri e più precisi confini riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **4**:
- particella **5605**, subalterno **12**, categoria A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale totale 89 mq., totale escluse aree scoperte 86 mq., via Luigi Pirandello n. 5, piano T, rendita catastale euro 361,52.

Detta unità immobiliare è meglio individuata graficamente nella planimetria depositata in catasto in data 10 maggio 2012 con protocollo CE0193847, che si allega sotto la lettera **"A"**.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che la planimetria sopra menzionata ed i dati catastali innanzi enunciati risultano conformi allo stato di fatto attuale di quanto trasferito sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

ARTICOLO SECONDO

consistenza

Il trasferimento si intende fatto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. E' compreso ogni diritto spettante alla parte alienante, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù e la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 codice civile, tra cui il cortile interno del fabbricato, il tutto come risulta spettante alla parte venditrice dai titoli di provenienza ed in difetto dalla legge.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere il titolo di provenienza come di seguito precisato e di accettarne tutti i patti reali ed obbligatori che la riguardano, quale avente causa della parte venditrice.

Le parti si danno atto reciprocamente del fatto che quanto in oggetto non fa parte di condominio.

ARTICOLO TERZO

prezzo - modalità di pagamento e mediazione - quietanza - dichiarazioni fiscali

Le parti mi dichiarano che il prezzo della vendita è stato dalle stesse liberamente e concordemente convenuto, a corpo e non a misura, in complessivi **euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero)**.

Le stesse, rese edotte da me sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria responsabilità, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, così come modificato dall'articolo 1, comma 49, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296:

A) che per la conclusione del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore;
B) che il pagamento di detto prezzo, come sopra convenuto, viene regolato come segue:
- quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) sono stati pagati prima e fuori da questo atto mediante n. 2 (due) assegni bancari, non trasferibili, tratti sul conto corrente in essere presso Intesa Sanpaolo S.p.a. filiale di Sant'Antimo (NA), all'ordine di CALITRI Vincenzo, e precisamente:
- n. 9319794178-06, di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) in data 30 gennaio 2022;
- n. 9319794179-07, di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) in data 28 febbraio 2022;
- quanto ad euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) sono stati pagati prima e fuori da questo atto mediante bonifico bancario, con accredito del conto corrente intestato al signor CALITRI Vincenzo identificato dall'IBAN IT59Q0303239890010000001860, di pari importo, in data 27 maggio 2022, TRN 0306937784400105484020040200IT, con addebito del conto corrente n. 1000/2546 in essere presso Intesa Sanpaolo S.p.a. filiale di Sant'Antimo ed intestato al signor RICCI Antonio;
- quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) mediante assegno bancario, non trasferibile, n. 939794173-01, tratto sul conto corrente in essere presso Intesa Sanpaolo S.p.a. filiale di Sant'Antimo, il 29 settembre 2021, di pari importo,all'ordine di CALITRI Vincenzo, e precisamente;
- quanto ad euro 17.788,50 (diciassettemilasettecentottantotto virgola cinquanta) vengono pagati innanzi a me notai con bonifico bancario, di pari data, con addebito del conto corrente intestato agli acquirenti, n. 0019605, in essere presso Monte dei paschi di Siena, di Aversa ed accredito del conto correnteIBAN IT50T0306939722100000013641, intestato ai venditori, avewnte lo stesso importo e il CRO A10342308430103048747904020OIT;
-quanto ai residui euro 100.211,50 (centomiladuecentoundici virgola cinquanta) previa consenso della parte venditrice alla dilazione del pagamento, senza interessi, saranno pagati successivamente al presente atto come segue, salvo diversa ripartizione risultante da successivo conteggio:
--euro 82.150,12 (ottantaduemilacentocinquanta virgola dodici) su delegazione della stessa parte venditrice, accettata dalla parte acquirente, verranno corrisposti successivamente al presente atto a mezzo bonifico bancario con accredito del conto corrente IBAN IT12Q0306939722999999999999, intestato a Intesa Sanpaolo S.p.a. (già Banco di Napoli S.p.a.), con sede in Torino, per l'estinzione del mutuo garantito da **ipoteca volontaria** iscritta a Napoli 2 il 17 maggio 2017 ai nn.22076/2859, in

seguito meglio specificata, come da conteggio estintivo, con la predetta determinazione dell'importo ad oggi, del predetto Istituto del 22 agosto 2022;
-euro 18.061,38 (diciottomilasessantuno virgola trentotto), saranno corrisposti alla parte venditrice dalla parte acquirente, con modalità conformi al decreto legislativo 231/07 e successive modificazioni ed integrazioni.
Si precisa che la provvista della parte di prezzo come sopra dilazionata sarà costituita anche da parte del netto ricavo del contratto di mutuo bancario che la parte acquirente, in data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, andrà a contrarre con atto a mio rogito con la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., filiale di Aversa (CE).
Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento.
Regolato in tal modo il pagamento del prezzo di vendita, la parte venditrice, fatto salvo l'incasso dell'intero prezzo di pagamento come dilazionato, rilascia alla parte acquirente, ampia, solidale e finale quietanza di saldo dell'intero prezzo dovuto per la presente vendita.
Ai fini fiscali, la parte acquirente dichiara che la base imponibile relativa a quanto in oggetto, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, determinata ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del T.U. di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, è di complessivi **euro 42.000,00 (quarantaduemila virgola zero zero)** tenuto conto della richiesta di agevolazioni per l'acquisto della prima casa di cui infra.

ARTICOLO QUARTO

possesso

La parte acquirente viene immessa da oggi nella piena disponibilità di quanto acquistato.

ARTICOLO QUINTO

provenienza

La parte venditrice dichiara di essere titolare di quanto in oggetto in virtù dei seguenti titoli:
- con atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Cioffi, di Acerra (NA) del 5 maggio 2017, rep. n. 50905, trascritto a Napoli 2 il 17 maggio 2017 ai nn. 22070/17278, i coniugi Calitri Vincenzo e Ceraso Francesca, innanzi generalizzati, acquistavano dai signori Apolloni Elpidio (nato a Atella di Napoli il 19 ottobre 1940) e Lilla Maria (nata a Napoli il 29 maggio 1938) la porzione di fabbricato in oggetto;
- ai suddetti signori Apolloni Elpidio e Lilla Maria, in regime di comunione legale dei beni, detto bene era pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del notaio Antonietta Di Finizio, di Napoli del 7 giugno 2012, rep. n. 5647,

trascritto a Napoli 2 il 25 giugno 2012 ai nn. 26478/20262, dai signori D'Andrea Francesco (nato a Napoli il 16 novembre 1977) e Ariete Giuseppina (nata a Napoli il 20 maggio 1979);
- ai suddetti signori D'Andrea Francesco e Ariete Giuseppina, detto bene era pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del notaio Raffaele Orsi, di Santa Maria Capua Vetere del 30 marzo 2007, rep. n. 86549, trascritto a Napoli 2 il 6 aprile 2007 ai nn. 27165/13535, dai signori Di Mauro Salvatore (nato a Atella di Napoli il 13 giugno 1935), Di Mauro Enzo (nato a Caserta il 5 gennaio 1974), Di Mauro Antonietta (nata a Succivo il 22 febbraio 1968), Di Mauro Riccardo (nato a Succivo il 15 maggio 1970) e Di Mauro Pasquale (nato a Succivo il 3 febbraio 1972);
- ai predetti Di Mauro Salvatore, Di Mauro Enzo, Di Mauro Antonietta, Di Mauro Riccardo e Di Mauro Pasquale, per i diritti complessivi di 1/2 (un mezzo) detto bene era pervenuto in virtù di successione legittima apertasi in morte di Iovinella Maria, nata ad Atella di Napoli il 5 settembre 1938 e deceduta in Marcianise l'11 gennaio 2007 (denuncia di successione n. 59 vol. 511 presentata ad Aversa il 12 febbraio 2007 e trascritta a Napoli 2 il 26 giugno 2007 ai nn. 46416/22620), la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Napoli 2 il 25 giugno 2012 ai nn. 26477/20261;
- al signor Di Mauro Salvatore, innanzi generalizzato, i restanti diritti di 1/2 (un mezzo) erano pervenuti per aver costruito il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto su suolo acquistato in comunione con il coniuge Iovinella Maria, con atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Farinaro del 2 maggio 1973, trascritto a Napoli 2 il 9 maggio 1973 ai nn. 17426/15289.

ARTICOLO SESTO
ipoteca legale

La parte venditrice rinunzia all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 del codice civile.

ARTICOLO SETTIMO
urbanistica - edilizia - impianti - prestazione energetica
urbanistica fabbricati

La parte venditrice, resa edotta da me Notaio sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria responsabilità, dichiara, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica:
- che il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in esecuzione del permesso a costruire in sanatoria n. 37 rilasciato dal Comune di Sant'Arpino in data 6 ottobre 2004;
- che, per opere consistenti nella realizzazione di tettoia a copertura del terrazzo già parzialmente coperto e per

ampliamento su detto terrazzo, è stato rilasciato dal medesimo comune di Sant'Arpino il permesso a costruire n. 11 del 27 gennaio 2012;
- che successivamente, non sono stati realizzati interventi edilizi e che non sono state apportate modificazioni tali da comportare la necessità di richiedere titolo abilitativo edilizio neanche in sanatoria, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge n. 47/1985;
- che per quanto compravenduto è stato rilasciato dal Comune di Sant'Arpino il certificato di agibilità prot. n. 78/2010 del giorno 11 febbraio 2010, ma che, successivamente al rilascio del permesso a costruire 11/2012 non risulta rilasciata ulteriore certificazione di agibilità. La parte venditrice dichiara, comunque, che nulla osta al rilascio dello stesso certificato di agibilità, per il quale sussistono tutte le condizioni di legge, del che la parte acquirente prende atto. Le parti convengono che ogni onere e spesa necessaria per il rilascio della agibilità ovvero per l'acquisizione della certificazione sostitutiva della stessa, resti ad esclusivo carico della parte acquirente.

***

La parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, di non garantire la conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto, alla vigente normativa al riguardo.
All'uopo, le parti concordemente dichiarano che il prezzo per il trasferimento è stato convenuto con riferimento allo stato di fatto degli impianti, senza garanzia di conformità di questi ultimi alla normativa in materia di sicurezza.
La parte acquirente dichiara, altresì, di essere consapevole dei rischi e dei danni che possono derivare a persone o cose dall'assenza di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e pertanto solleva la parte venditrice da ogni responsabilità in merito.
Le parti di comune accordo convengono espressamente di derogare all'obbligo di consegna della relativa documentazione, dichiarando di essere a conoscenza delle disposizioni di legge in materia.

***

Ai sensi della vigente normativa in tema di prestazione energetica degli edifici, si allega in originale al presente atto sotto la lettera **"B"**, l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'**unità abitativa** negoziata redatto in data 5 agosto 2022 e trasmesso alla Regione Campania dall'Architetto Angelo Santucci, iscritto presso l'ordine degli architetti della Provincia di Napoli, al n. 11379, e la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di cui sopra, in ordine all'attestazione della prestazione energetica

dell'immobile in contratto.
La parte venditrice dichiara che non sussistono cause che determinino la decadenza del suddetto attestato di prestazione energetica.

ARTICOLO OTTAVO

garanzie

La parte venditrice è tenuta in ordine all'oggetto del trasferimento a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto:
- che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale sia formale;
- che non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, oneri e diritti reali o personali non apparenti, privilegi anche fiscali, iscrizioni e vincoli di natura amministrativa che possano diminuire il pieno godimento e la libera disponibilità, ad eccezione di:
- **ipoteca volontaria** iscritta a Napoli 2 il 17 maggio 2017 ai nn. 22076/2859 di euro 190.000,00 (centonovantamila virgola zero zero) di cui euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero) di capitale a favore del Banco di Napoli Spa)oggi Intesa Sanpaolo Spa) e contro Calitri Vincenzo e Ceraso Francesca, derivante da atto di mutuo a rogito del notaio Giuseppe Cioffi del 5 maggio 2017, rep. n. 50906, con la precisazione c he detta ipoteca sarà cancellata ai sensi dell'art.40-bis del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385.
La stessa parte venditrice garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di tutti i tributi (diretti ed indiretti) comunque afferenti gli immobili in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino ad oggi, anche se accertati o iscritti a ruolo in epoca successiva alla stipula di quest'atto.

ARTICOLO NONO

spese ed imposte

Le spese ed imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.
Ai fini fiscali, la parte acquirente chiede l'applicazione al presente atto delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa di cui all'art. 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), e successive modificazioni ed integrazioni, ed a tal fine le parti dichiarano:
a)- la parte venditrice di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;
b)- la parte acquirente di obbligarsi a trasferire la propria residenza nel Comune in cui si trova quanto oggetto del presente atto nel termine di 18 (diciotto) mesi da oggi;
- che la parte acquirente non è titolare in via esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione e pertinenza, in via esclusiva o in

comunione con il coniuge nel territorio del Comune in cui è situato quanto in oggetto;
- che la parte acquirente non è titolare in via esclusiva o in comunione con il coniuge neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione e pertinenza, acquistata dallo stesso con le agevolazioni di cui all'art. 1, nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), o di cui al n. 21 della tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, e successive modificazioni o integrazioni, o con le agevolazioni previste nei provvedimenti legislativi richiamati nella suddetta nota II-bis;
- la parte venditrice dichiara che la consistenza immobiliare urbana oggetto di agevolazioni è destinata ad uso abitazione non di lusso e comunque non rientra tra le categorie catastali A/1, A/8 ed A/9, escluse dalle agevolazioni di cui sopra.
La parte acquirente, prende atto che, ai fini del mantenimento delle agevolazioni di cui sopra, la consistenza immobiliare urbana acquistata con il presente atto ed oggetto di agevolazioni non potrà essere alienata, nè a titolo oneroso nè a titolo gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, salve le eccezioni previste dalla legge.

ARTICOLO DECIMO

Deposito prezzo

Le parti tutte, avvertite da me circa la possibilità di avvalersi della disciplina del "deposito prezzo", dichiarano concordemente di non volersi avvalere della predetta disciplina e di voler, conseguentemente, accettare ogni rischio collegato al mancato deposito del prezzo.

ARTICOLO UNDICESIMO

Privacy

Le parti costituite preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi della normativa vigente hanno dichiarato di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne presa visione in precedenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, ne ho dato lettura alle parti comparenti che, su mia domanda, lo hanno dichiarato in tutto conforme alla propria volontà.
Scritto da persona di mia fiducia con sistema elettronico ed in parte di mio pugno, occupa fogli quattro scritti su complessive facciate sedici, viene sottoscritto, anche marginalmente, alle ore undici e dieci minuti.
firmato:
CALITRI Vincenzo

CERASO Francesca
RICCI Antonio
ESPOSITO Veronica
Notaio Alfonso Cangiano (impronta del sigillo)

Data: 07/07/2022 - n. T179391 - Richiedente: CNGLNS65P07A512L

Allegato "A" al rogito 6000

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta

Dichiarazione protocollo n. CE0193847 del 10/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'arpino

Via Luigi Pirandello civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 5605
Subalterno: 12

Compilata da:
Capasso Antonio

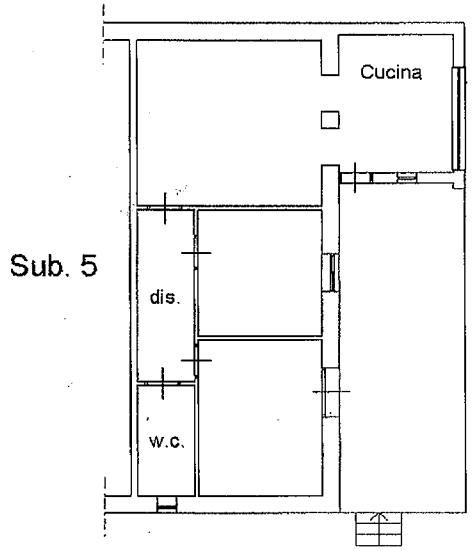
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Caserta N. 809

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA

H = 3,00 m



Colti Vincenzo
Francesca Corso
Pia Sutera
Veronica Esposito

Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2022 - n. T179391 - Richiedente: CNGLNS65P07A512L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)