

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

promossa da: **Omissis**  
(Partita IVA omissis)

contro: **Omissis**  
(Codice fiscale omissis)

N° Gen. Rep. **40/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-02-2024 ore 09:30

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 – Unità immobiliare**  
**sita in Foglianise (BN) alla**  
**Via Cienzi identificata cata-**  
**stalmente al foglio n. 11 par-**  
**ticella n. 398**

**Esperto alla stima:** Ing. Anna Lanzotti  
**Codice fiscale:** LNZNNA91L66A783W  
**Partita IVA:** 03128960642  
**Studio in:** Via Fratelli Pisaniello n.20, int.5, 83018 - San  
Martino Valle Caudina (AV)  
**Email:** annagaia.lanzotti@gmail.com  
**Pec:** anna.lanzotti@ingegneriavellino.it

**Beni in Foglianise (BN)**  
Via Cienzi s.n.c.

**Lotto: 1 - Unità immobiliare sita in Foglianise (BN) alla Via Cienzi identificata catastalmente al foglio n. 11 particella n. 398**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 8 marzo 2023 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile al sig. Omissis. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Omissis, in data 22 maggio 2023 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- Fabbricato foglio 11, p.lla 398.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Foglianise (BN), Via Cienzi s.n.c.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis, foglio 11, particella 398, indirizzo via Cienzi, Comune Foglianise, categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, superficie 148 m<sup>2</sup>, rendita € 379,60.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è conforme a quanto riportato in catasto. In particolare manca l'aggiornamento catastale relativo ai lavori di ristrutturazione e ampliamento autorizzati con Permesso di Costruire n.4/2003 del 16 gennaio 2004.

*Note generali: Ai fini della regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, si rende necessario presentare presso gli uffici del Catasto di Benevento una pratica Pregeo per l'adeguamento mappale, e una pratica Docfa per l'ampliamento e la rideterminazione della rendita catastale del fabbricato.*

**Confini.**

L'immobile confina con le seguenti particelle:

**a nord:** Mappale 375 e 598;

**a sud:** Mappale 376, 519 e 391;

**ad ovest:** Mappale 376;

**ad est:** Mappale 434;

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 41° 9' 36" N – Longitudine: 14° 41' 6" E



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile costituente il Lotto in questione è ubicato nel Comune di Foglianise (BN) in via Cienzi s.n.c.: si tratta di un fabbricato con annessa corte pertinenziale sulla quale sono presenti quattro manufatti in lamiera, che risultano essere privi di atti autorizzativi; due sono ubicati in prosecuzione dell'immobile in direzione est, mentre gli altri due si trovano di fronte al fabbricato sul lato sud, sulla corte esclusiva e distanziati tra di loro. L'immobile è individuato in catasto al foglio n. 11 particella n. 398. Come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foglianise il 26/01/2024, il fabbricato ricade nella zona C.A.F. "CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DI DECLIVIO E FONDOVALLE" del vigente Piano Territoriale Paesistico Ambito Massiccio del Taburno, approvato con D.M. 30/09/1996 e pubblicato sulla G.U. n. 251 del 25/10/1996. La particella n.398 del foglio di mappa n. 11 ricade in zona "E" AGRICOLA TRADIZIONALE del vigente PRG con le seguenti prescrizioni urbanistiche: attrezzature: 6 mq/ab; destinazione d'uso RESIDENZIALE A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA - STRUTTURE

DI SERVIZIO PER L'AGRI-TURISMO; densità edilizia fondiaria - Aree Seminate mc/mq 0,03; residenza - in conformità alla carta dell'uso agricolo; Insediamenti produttivi agricoli e agrituristici mc/mq 0,10; altezza m 7,40; per maggiori informazioni relative ai distacchi minimi si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Foglianise il 26/01/2024, di cui all'Allegato n.6.



**Caratteristiche zona:** periferica di contiguità

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** Trattandosi di zona periferica non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a circa 15,7 km

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee per Benevento e Napoli

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A -Fabbricato foglio 11, p.lla 398**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Foglianise (BN), Via Cienzi

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

**Identificativo corpo: A - Fabbricato foglio 11, p.IIa 398.**

**1. TRASCRIZIONE del 02/04/2003** - Registro Particolare 773 Registro Generale 4211  
Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 287306 del 29/03/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

**2. TRASCRIZIONE del 18/09/2003** - Registro Particolare 8482 Registro Generale 11979  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 91/664 del 19/12/2001  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**3. TRASCRIZIONE del 23/12/2003** - Registro Particolare 12305 Registro Generale 17528  
Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 30859 del 09/12/2003  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

**4. TRASCRIZIONE del 31/12/2008** - Registro Particolare 2014 Registro Generale 16172  
Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 29777/9929 del 30/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**5. TRASCRIZIONE del 08/05/2023** - Registro Particolare 4268 Registro Generale 5676  
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 862 del 12/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non pertinenti.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pertinenti.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non pertinenti.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non pertinenti.

**Millesimi di proprietà:** Non pertinente;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non pertinente;

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

La sottoscritta ha consultato il proprietario dell'immobile il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento APE che attesti la prestazione energetica dell'immobile. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è ante 1967, mentre l'ampliamento è del 2003 anno in cui ancora non era entrato in vigore l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. L'obbligo è stato introdotto dal D.lgs 195/2005 art. 6 ed è entrato in vigore dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato realizzato tra i primi anni sessanta e il 2003, e non essendo stato oggetto di atti di compravendita a partire dal dal 2009 o locazione dal 2010.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato;

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato;

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato;

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Identificativo corpo: A- Fabbricato foglio 11, p.IIa 398**

**Situazione degli intestati dal 29/05/2000 (impianto meccanografico) al 27/06/2001**

1. Omissis (Codice Fiscale: OMISSIS)  
per 500/1000

-Diritto di Proprietà

2. Omissis (Codice Fiscale: OMISSIS)  
500/1000

Diritto di Proprietà per

**Situazione degli intestate dal 26/07/2001 (impianto meccanografico) al 20/12/2001**

1. Omissis (Codice Fiscale: OMISSIS)  
per 1000/1000

-Diritto di Proprietà

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Foglianise (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, data di pubblicazione della Legge Ponte. Un ulteriore ampliamento è stato autorizzato con Permesso di costruire n. 4 /2003 del 16/01/2004, per "Lavori di ristrutturazione edilizia integrale di un vano deposito ed ampliamento fabbricato rurale" rilasciato a Omissis, nata il 07/03/1964 a Torrecuso (BN).

**7.1 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Il fabbricato principale, adibito ad abitazione, a meno della mancata realizzazione del porticato sul lato est, è conforme al permesso di costruire n.4/2003 del 16/01/2004. Per quanto riguarda invece i corpi accessori presenti sulla corte pertinenziale costituiti da quattro manufatti in lamiera, essi risultano essere privi di atti autorizzativi: due sono ubicati in prosecuzione dell'immobile in direzione est, mentre gli altri due si trovano di fronte al fabbricato sul lato sud.

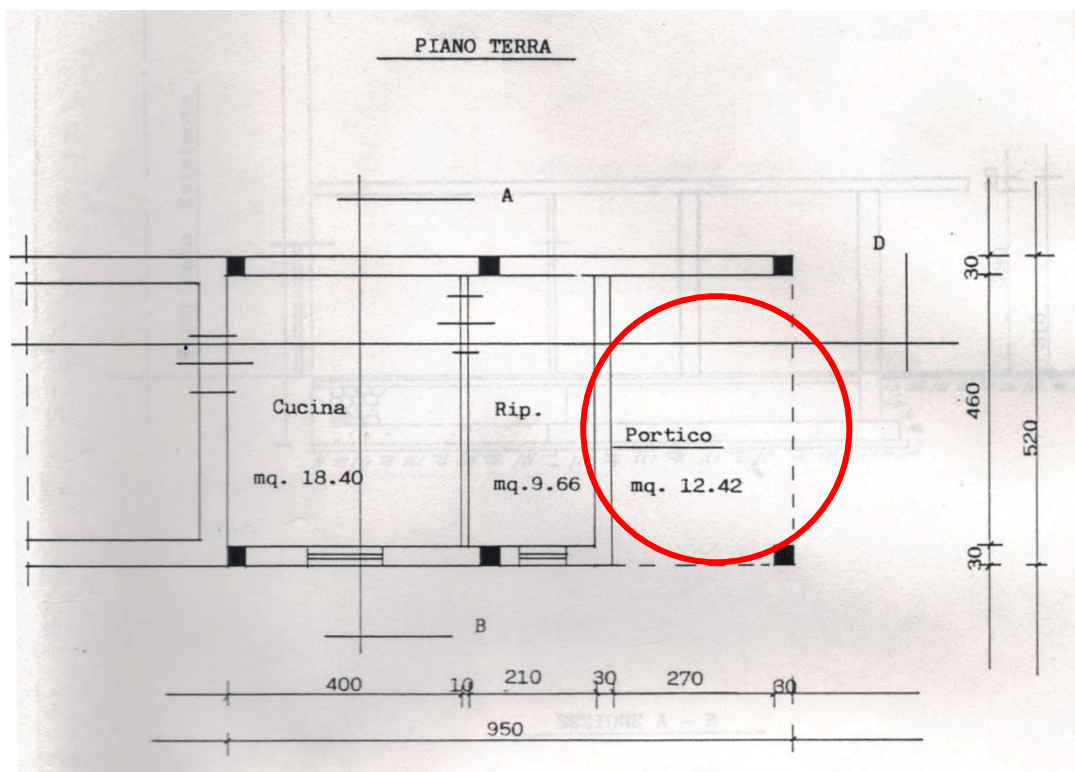
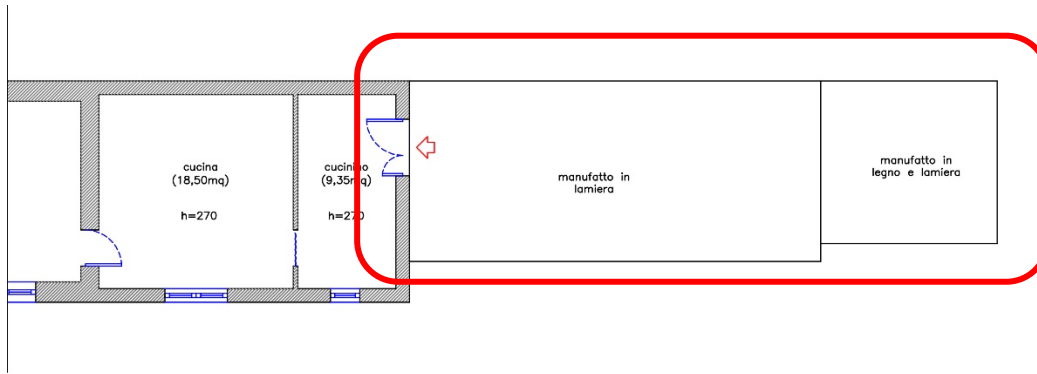


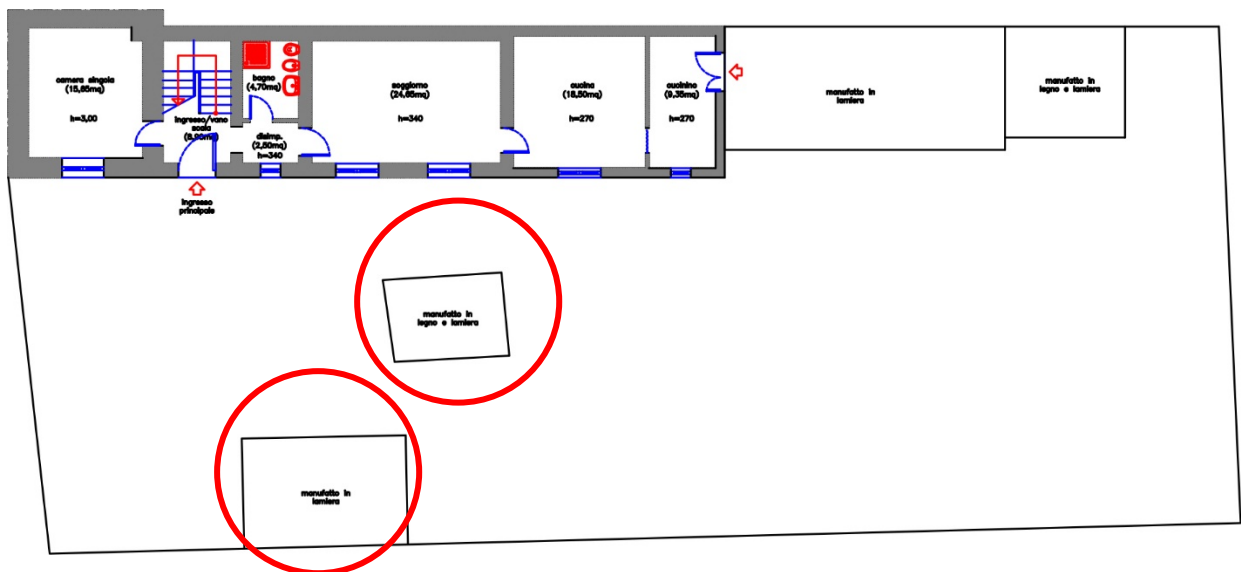
Grafico P.d.C. n.4/2003: Ampliamento Piano Terra

Si rileva che nel progetto allegato al P.d.C. n.4/2003 è presente un portico di 12,42 mq che non è stato

realizzato.



Stato di fatto: Ampliamento Piano Terra. Si evidenzia che in adiacenza al fabbricato sono state rilevate delle costruzioni in lamiera e lamiera/legno, prive di atti autorizzativi. Inoltre si è rilevata la presenza di ulteriori due costruzioni precarie costruite in lamiera e lamiera/legno sulla corte pertinenziale anch'esse prive di atti autorizzativi.



Inoltre si è rilevata la presenza di ulteriori due costruzioni precarie costruite in lamiera e lamiera/legno sulla corte pertinenziale anch'esse prive di atti autorizzativi.

Tali costruzioni accessorie non possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria in quanto ricadono in zona vincolata, per cui andranno rimosse.

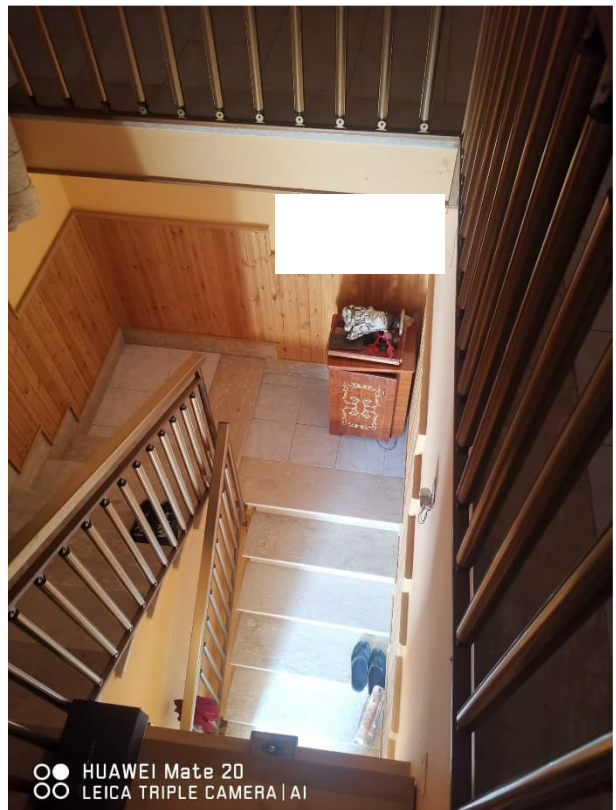
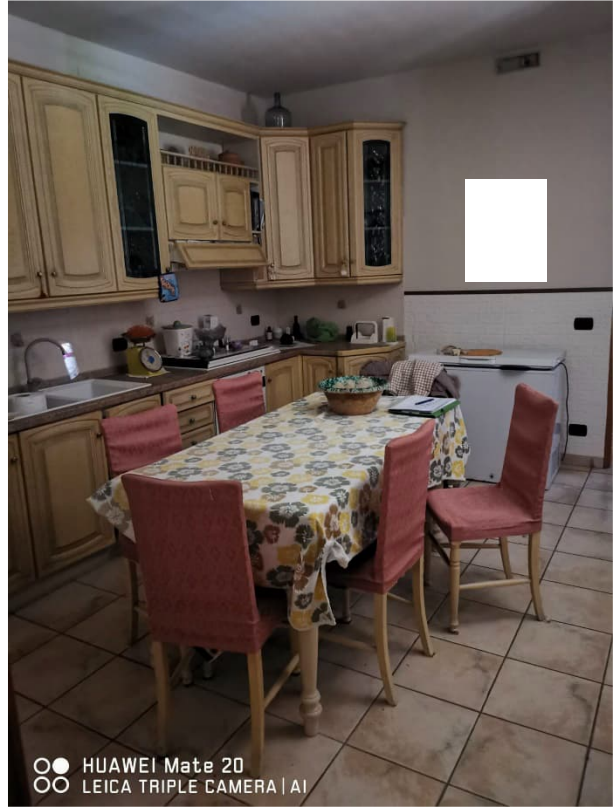
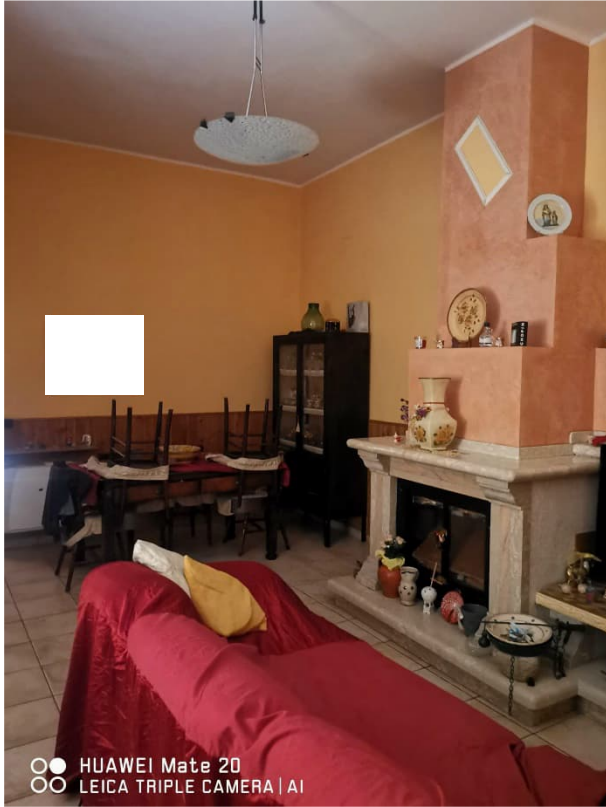
**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A- Fabbricato foglio 11, p.IIa 398**

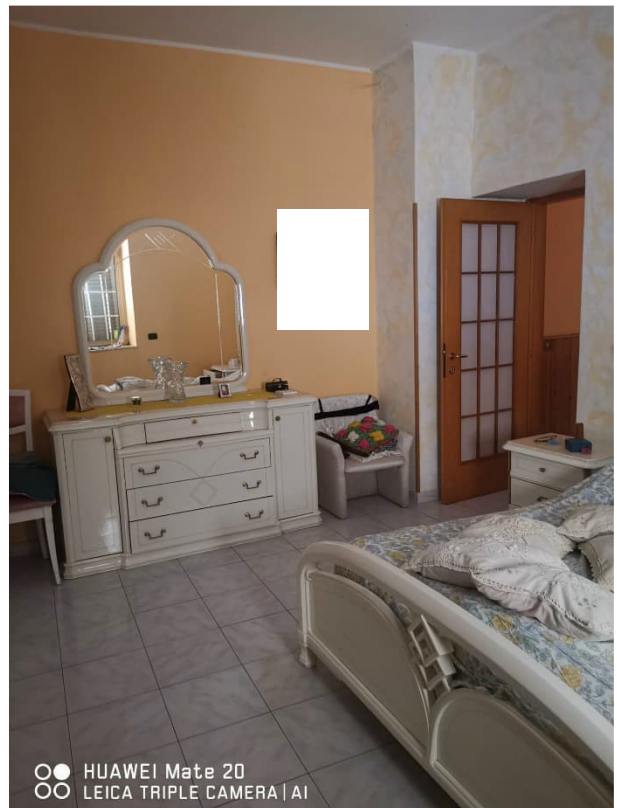
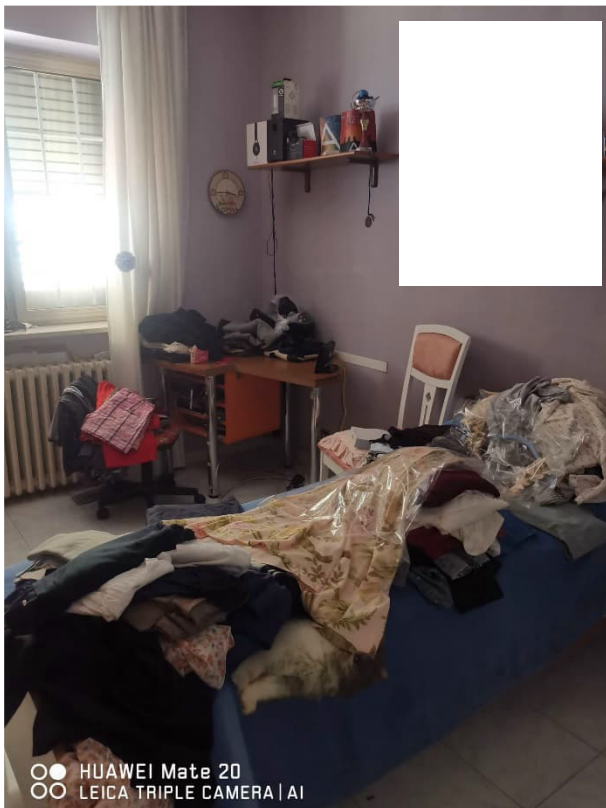
Trattasi di fabbricato unifamiliare a due livelli con struttura portante in muratura. In seguito al rilascio da parte del Comune di Foglianise del permesso di costruire n.4/2003, richiesto dalla moglie del sig.Omissis, la sig.ra Omissis, è stato eseguito un ampliamento al piano terra, con struttura portante in cemento armato. Il fabbricato è costituito al piano terra, di altezza variabile da 3,40 a 2,70 metri, dai seguenti vani: camera singola (15,65 mq), ingresso- vano scala (8,50 mq), disimpegno (2,50 mq), bagno (4,70mq), soggiorno (24,65 mq), cucina (18,50 mq), cucinino (9,35mq). Si accede al piano primo da una scala centrale a tre rampe; tale piano, di altezza di circa tre metri, è costituito da: una camera matrimoniale (17,80mq), un disimpegno (11,15 mq), un secondo bagno (5,65 mq) e due camere da letto, di cui la prima di 6,20 mq e la seconda di 13,20 mq. I solai sono in latero-cemento, la copertura è a una falda con tegole marsigliesi. L'accesso principale è ubicato sul prospetto sud. Esiste altresì un accesso secondario sul prospetto est, in corrispondenza dell'ampliamento in c.a.. Gli infissi sono prevalentemente in alluminio senza taglio termico con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni con elementi radianti in ghisa. Il

fabbricato si presenta in buone condizioni, senza tracce di umidità all'interno dei vari ambienti. Lo stabile non necessita particolari interventi di manutenzione straordinaria o di risanamento. Presuntivamente l'immobile, nella sua parte originaria, è stato realizzato nella seconda metà del secolo scorso, in data antecedente alla pubblicazione della Legge Ponte, 1 settembre 1967. In un primo momento il Comune di Foglianise ha attestato l'assenza di richieste di licenze edilizie, condoni, SCIA, DIA, CIL, CILA e P.d.C. riferite all'immobile oggetto di perizia a nome del sig. Omissis. Successivamente, l'esecutato forniva al CTU il permesso di costruire n. 4/2003 richiesto a nome della moglie Omissis. Relativamente a questo veniva fatta un'ulteriore richiesta al Comune di Foglianise, il quale inviava il suddetto atto autorizzativo.









**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 di Omissis- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **710,55**

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con termocamino e corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa
Esiste la dichiarazione di conformità	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Relativamente al calcolo della consistenza dell'immobile sono applicati dei coefficienti (indice mercantile) ai vari spazi al fine di calcolare la superficie commerciale. In particolare: all'abitazione è stato attribuito il coefficiente 1,00; alle superfici esterne pertinenziali 0,10 per i primi 100 mq, 0,05 per le superfici da 100 a 200 mq, 0,02 per le superfici oltre i 200 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	191,55	1,00	191,55
Spazi Esterni Pertinenziali (CORTE)	sup lorda di pavimento	100,00	0,10	10,00

Spazi Esterni Pertinenziali (CORTE)	sup lorda di pavimento	100,00	0,05	5,00
Spazi Esterni Pertinenziali (CORTE)	sup lorda di pavimento	319,00	0,02	6,38
		<b>710,55</b>		<b>212,93</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

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

Relativamente al fabbricato oggetto di stima, i dati sono stati desunti dal confronto tra Valori OMI relativi al Comune di Foglianise, Zona Extraurbana/Zona Agricola - Via Cienzi e dati di mercato ricavati dalle agenzie immobiliari locali.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento - Comune censuario di Foglianise;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Ufficio del registro di Benevento;  
 Ufficio tecnico di Foglianise;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Per quanto riguarda il fabbricato, in catasto al foglio 11 p.IIa 398, in base alle indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si rileva che per immobili simili, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 416,67 €/mq (richiesta € 125.000,00 – immobile di mq 300) fino ad un massimo di 556,96 €/mq (richiesta € 88.000,00– immobile di mq 158), da cui si deduce un valore medio al mq pari a 481,79 €/mq. Per procedere comunque ad una valutazione più attendibile, si è ritenuto opportuno fare riferimento anche ai Valori OMI relativi al Comune di Foglianise, Zona Extraurbana/Zona Agricola – Via Cienzi che varia, per abitazioni civili, stato conservativo normale, da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 750,00 €/mq. Considerando il valore medio OMI, pari a 675,00 €/mq, e il valore medio ricavato dalle indagini di mercato, pari a 481,79 €/mq, otterremo un valore di 578,40 €/mq. Considerando lo stato di finitura dell'immobile, l'ubicazione nella zona, la presenza di posti auto, la disposizione su due livelli, la distribuzione degli ambienti e la necessità di un adeguamento sismico ed energetico del fabbricato, si ricava una quotazione unitaria pari a 404,96 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A- Fabbricato foglio 11, p.IIa 398. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.228,13.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	191,55	€ 404,96	€ 77.570,09
Spazi Esterni Pertinenziali (CORTE)	10,00	€ 404,96	€ 4.049,60
Spazi Esterni Pertinenziali (CORTE)	5,00	€ 404,96	€ 2.024,80
Spazi Esterni Pertinenziali (CORTE)	6,38	€ 404,96	€ 2.583,64
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.228,83

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Fabbricato foglio 11, p.lla 398	Abitazione di tipo popolare [A4]	212,93	€ 79.228,13	€ 79.228,13

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Rimozione Opere Abusive	€ 4.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 79.228,13</b>
---	--------------------

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

- allegato 1: Visura catastale all'attualità
- allegato 2: Visura catastale storica
- allegato 3: Planimetria catastale
- allegato 4 Elaborati grafici
- allegato 5: estratto mappa
- allegato 6: elenco sintetico delle formalità
- allegato 7: Certificato Destinazione Urbanistica
- allegato 8: Attestato Comune e atti autorizzativi (*documentazione inerente al fabbricato f.glio 11 p.lla 398*)
- allegato 9: Verbali di sopralluogo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:  
31-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Anna Lanzotti**