

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2024 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Fax: 3393480837
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Commercio - CENTRO STORICO - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

[REDACTED], foglio 11, particella 549, subalterno 15 (ex sub 2), indirizzo Via Commercio, piano T-1-2, comune MOIANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 135 mq, rendita € 354,29

2. Stato di possesso

Bene: Via Commercio - CENTRO STORICO - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Commercio - CENTRO STORICO - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Commercio - CENTRO STORICO - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Commercio - CENTRO STORICO - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Commercio - CENTRO STORICO - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Commercio - CENTRO STORICO - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Commercio - CENTRO STORICO - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 43.347,51

Beni in **Moiano (BN)**
Località/Frazione **CENTRO STORICO**
Via Commercio

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Moiano (BN) CAP: 82010 frazione: CENTRO STORICO, Via Commercio

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 11 p.lla 549 sub. 15 (ex sub 2), sito nel centro storico del comune di Moiano (BN). Si tratta di un'appartamento civile strutturato su tre piani.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 11, particella 549, subalterno 15 (ex sub 2), indirizzo Via Commercio, piano T-1-2, comune MOIANO, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 135 mq, rendita € 354,29

Confini: Il bene esecutato insiste su p.lla con stessa identificazione (fg. 11 p.lla 549) che confina: **NORD** con la strada comunale denominata Via Commercio; **E** con le proprietà di [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene, attualmente, risulta conforme in quanto è stato effettuato l'aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al fg. 11 p.lla 549 sub. 15 (ex sub 2), è sito nel centro storico del comune di Moiano(BN). La zona è residenziale con la presenza di pochi negozi nei dintorni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Airola (BN) a 1,7; Bucciano (BN) a 1,9; Arpaia (BN) a 2,9; Sant'Agata De' Goti (BN) a 3,2.

Attrazioni paesaggistiche: Le bellezze naturali del luogo, come la suggestiva vista panoramica sul monte Partenio e la presenza di numerosi sentieri escursionistici..

Attrazioni storiche: Tra i beni architettonici vanno citati la Chiesa Parrocchiale di San Pietro Apostolo, dove si venera la miracolosa Madonna della Libera (di cui il giorno 8 settembre 2014 si è celebrato il 1° centenario).

Principali collegamenti pubblici: LINEE EXTRAURBANE EAV BUS , LINEA MOIANO BENEVENTO 41 km, LINEA LAIANO-S. AGATA DE' GOTI- CASERTA 32 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 15/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/06/2002 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.349 del 13-07-1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione per contributo e autorizzazione per riparazione/ricostruzione post sisma

Per lavori: di ricostruzione/riparazione d'immobili danneggiati dal sisma dell' 80'/81'

Oggetto: LEGGE 219/81 E SUCC. MOD. E INTEGR. RICOSTRUZIONE E RIPARAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DANNEGGIATA DAL SISMA DEL 1980/81

Presentazione in data 30/03/1984 al n. di prot. 1489

Rilascio in data 13/07/1996 al n. di prot. 11

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 18808 del 30-05-2002 su conforme parere del C.T.R.
Zona omogenea:	A - CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	I Piani Particolareggiati Esecutivi dovranno essere redatti con le finalità contenute nell' art. 10 delle presenti norme. Le possibilità di ulteriore utilizzazione edilizia ai fini residenziali sono esaurite e le Zone A vanno considerate sature. In sede di strumento urbanistico esecutivo potranno essere proposti interventi di sostituzione delle superfetazioni intese quali aggiunte architettonicamente e ambientalmente non qualificate eseguite rispetto ad edifici preesistenti dopo il 1910, nonché le aggiunte alla consistenza originaria in qualunque tempo eseguiti negli edifici costruiti ex novo dopo quella data, nonché possono essere proposti interventi di sostituzione e di ricostruzione dei soli immobili residui, di antichi locali destinati al lavoro agricolo artigianale.

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.C. n. 2 del 27-01-1998
Zona omogenea:	A - CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	La zona "A" comprende aree di particolare interesse ambientale di Moiano e della frazione Luzzano, di cui all'art 5, punto 2, della Normativa del Piano Territoriale Paesistico Vigente; definite con delibera di G.C. n° 2 del 27/01/1998. Tali zone sono caratterizzate da particolare interesse storico ambientale e dalla presenza di edifici e di elementi architettonici di pregio. La loro utilizzazione, attualmente regolamentata dal Piano di Recupero vigente redatto ai sensi della L. 219/81, è subordinata * alla formazione di Piani Particolareggiati Esecutivi i cui ambiti sono individuati nella tavola n. 21 P. 3. O. Standard Urbanistici e Ambiti di Intervento Urbanistico Preventivo (I U. P.) .

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene oggetto di esecuzione presenta difformità rispetto allo stato legittimo riscontrate dagli atti depositati presso l'Amministrazione comunale. In particolare, si rileva che l'unità immobiliare non risulta conforme, in quanto costituisce parte integrante di altra unità immobiliare, con la quale mantiene un collegamento funzionale e fisico. Inoltre, si riscontrano variazioni rispetto al progetto originariamente assentito: l'accesso e il collegamento ai piani superiori avvengono mediante il subalterno n. 9, che non risulta compreso nel presente procedimento esecutivo. Si evidenzia, altresì, la modifica delle altezze interne, realizzata al fine di ottenere un secondo livello abitabile, anch'esso non assentito dal titolo edilizio originario.

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Trasformazione destinazione d'uso con rispettiva variazione interna. Totale delle pratiche da presentare: € 8.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **A**

Il bene oggetto di esecuzione è identificato al foglio 11, particella 549, subalterno 15 (ex sub 2) del Catasto Fabbricati del Comune di Moiano (BN), sito nel centro storico del medesimo Comune. L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra, con destinazione residenziale e con locali accessori al piano terra. L'immobile è parte di un fabbricato in muratura di tufo, tipologia costruttiva caratteristica della zona. Le fondazioni risultano del tipo continuo in muratura di tufo come le strutture verticali, realizzate in pietra di tufo squadrata, con malta cementizia e cordoli. I solai sono del tipo misto, costituiti da travetti in cemento armato e laterizi in opera. L'accesso al piano terra avviene mediante B.C.N.C., mentre l'accesso al piano primo e secondo avviene tramite subalterno non compreso nel presente procedimento esecutivo, identificato al fg. 11 p.IIa

549 sub. 11-16, di cui l'esecutato detiene l' un terzo di piena proprietà e che risulta essere connesso al presente subalterno esecutato. Al piano terra si accede da un androne d'ingresso (B.C.N.C.), dal quale si raggiunge un locale deposito accessorio con pareti in stato fatiscente, nonché una cucina collegata ad una camera da letto con bagno; questi ultimi due ambienti risultano tuttavia riferiti ad altro subalterno non oggetto d' esecuzione. Il piano primo è composto da due camere da letto, entrambe dotate di balcone, da un disimpegno e un bagno. Il piano secondo comprende una cucina con pavimentazione in bicottura, da cui si accede ad un terrazzo pavimentato in gres e coperto con pannelli coibentati; sono inoltre presenti un bagno non allestito, limitato al solo rivestimento in piastrelle di ceramica, e un secondo terrazzo, anch'esso pavimentato in gres e dotato di copertura in pannelli coibentati. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre a doppia anta battente in alluminio, con persiane in plastica, mentre il portone d'ingresso è anch'esso in alluminio, a doppia anta. I bagni e le cucine presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di bicottura, quelle di balconi e terrazze in gres, mentre la pavimentazione esterna del cortile comune (B.C.N.C.) risulta in cemento allo stato grezzo.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **159,00**

E' posto al piano: T-1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le caratteristiche costruttive e le finiture sono di tipo medio, mentre lo stato manutentivo generale risulta discreto, con alcune porzioni non completate o in stato di degrado.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: fondazione continua materiale: c.a.
Scale	tipologia: a C materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: solai misti travetti armati e laterizi
Strutture verticali	materiale: pietre di tufo squadrate e malta cementizia

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica
Pavim. Esterna	materiale: cemento in opera

Pavim. Interna	Riferito limitatamente a: cortile materiale: mattonelle in bicottura
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres Riferito limitatamente a: terrazzi e balconi
Portone di ingresso	tipologia: ante a battente materiale: alluminio
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica Riferito limitatamente a: piano 1
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica Riferito limitatamente a: piano T
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica Riferito limitatamente a: piano 2
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica Riferito limitatamente a: piano 2
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo Riferito limitatamente a: ubicate in subalterno non oggetto d'esecuzione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con diffusori in ghisa
Note	Non è stato possibile reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene eseguito è identificato al fg. 11 p.lla 549 sub.2, si sviluppa su tre piani. Piano terra composto da: deposito e cucina. Piano primo composto da: due camere da letto, due balconi, un disimpegno e un bagno. Piano secondo composto da: due terrazzi coperti, una cucina, un disimpegno e un bagno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup reale lorda	49,00	1,00	49,00
PIANO PRIMO	sup reale lorda	49,00	1,00	49,00

BALCONI PIANO PRIMO	sup reale lorda	8,00	0,25	2,00
PIANO SECONDO (MANSARDA)	sup reale lorda	28,00	0,75	21,00
TERRAZZI PIANO SECONDO (fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
		159,00		129,75

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Moiano (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo rurale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori

A

1. B.C.N.C. - androne e cortile

Identificato al n. al bene eseguito e altre U.I.U.

Posto al piano T

Composto da androne del palazzo e cortile.

Destinazione urbanistica: B.C.N.C.

Valore a corpo: **€ 0**

Note: Il bene sopradescritto è identificato al fg. 11 p.la 549 sub. 11-16.

A

2. CORTE ESCLUSIVA

Identificato al n. beni eseguiti

Posto al piano T

Composto da corte pertinenziale cementata

Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq mq

Valore a corpo: **€ 440**

Note: Il bene in questione è identificato al fg. 11 p.la 549 sub. 15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti

specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di MOIANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI MOIANO E COMUNI LIMITROFI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo rurale [A6] con annesso B.C.N.C. - androne e cortile, con annesso CORTE ESCLUSIVA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.968,83.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	49,00	€ 725,00	€ 35.525,00
PIANO PRIMO	49,00	€ 725,00	€ 35.525,00
BALCONI PIANO PRIMO	2,00	€ 725,00	€ 1.450,00
PIANO SECONDO (MANSARDA)	21,00	€ 725,00	€ 15.225,00
TERRAZZI PIANO SE- CONDO (fino a 25 mq)	8,75	€ 725,00	€ 6.343,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.068,75
VETUSTA' detrazione del 25.00%			€ -23.517,19
INTERCLUSIONE E ASSENZA DI PARCHEGGIO detrazione del 15.00%			€ -10.582,73
Valore Finale			€ 59.968,83
Valore corpo			€ 59.968,83
Valore Accessori			€ 440,00
Valore complessivo intero			€ 60.408,83
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.408,83

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo rurale [A6] con annesso B.C.N.C. - androne e cortile, con annesso CORTE ESCLUSIVA	129,75	€ 60.408,83	€ 60.408,83

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

€ 9.061,32

min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.347,51

Allegati

DOCUMENTI COMUNE, PIANO REGOLATORE MOIANO, PLANIMETRIA VECCHIA, PLANIMETRIA AGGIORNATA, VISURE STORICHE, STRALCIO DI MAPPA, ELENCO SUBALTERNI VECCHIO, ELENCO SUBALTERNI AGGIORNATO, ELABORATO PLANIMETRICO VECCHIO, ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO, TIPO MAPPALE AGGIORNATO, DOCFA, PERIZIA CON OMISSIONE DI DATI SENSIBILI

Data generazione:

09-12-2025

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo