

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **PRISMA SPV S.R.L.**,
P. IVA: 05028250263

Contro: I
,

N° Gen. Rep. **15/2023**
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
04/11/2024

Giudice delle
esecuzioni:

DoIt. LANDOLFI VINCENZO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su tre livelli fuori terra di quattro vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Moiano (BN), alla località Luzzano, via Cammino Matera, snc, in catasto al foglio 14 p.la 463 sub 1 (abitazione) e foglio 14 p.la 463 sub 2 graffata alla p.la 461 sub 2 (abitazione).

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**
REV-IT/IsIVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)

Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
P.IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in Moiano (BN)
 alla via C/da Loreto, snc (località Luzzano).

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su tre livelli fuori terra di quattro vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Moiano (BN), alla località Luzzano, via Cammino Matera, snc, in catasto al foglio 14 p.lla 463 sub 1 (abitazione) e foglio 14 p.lla 463 sub 2 graffata alla plla 461 sub 2 (abitazione).



Di seguito i **corpi di fabbrica** identificanti i beni oggetto di esecuzione :

A. Comune censuario di Moiano (BN)

C.F.

Foglio : 14

Mappale : 463

Sub. : 1

Zona Cens. : -

cat. : A/4

Classe : 1

Consistenza: 2,5 Vani

Rendita € : 78,76

B. Comune censuario di Ariano Moiano (BN)

C.F.

Foglio : 14

Mappale : 463 graff. Alla plla 461

Sub. : 2 graff. Alla plla 461 sub 2

Zona Cens. : -

cat. : A/4

Classe : 1

Consistenza: 5,5 Vani

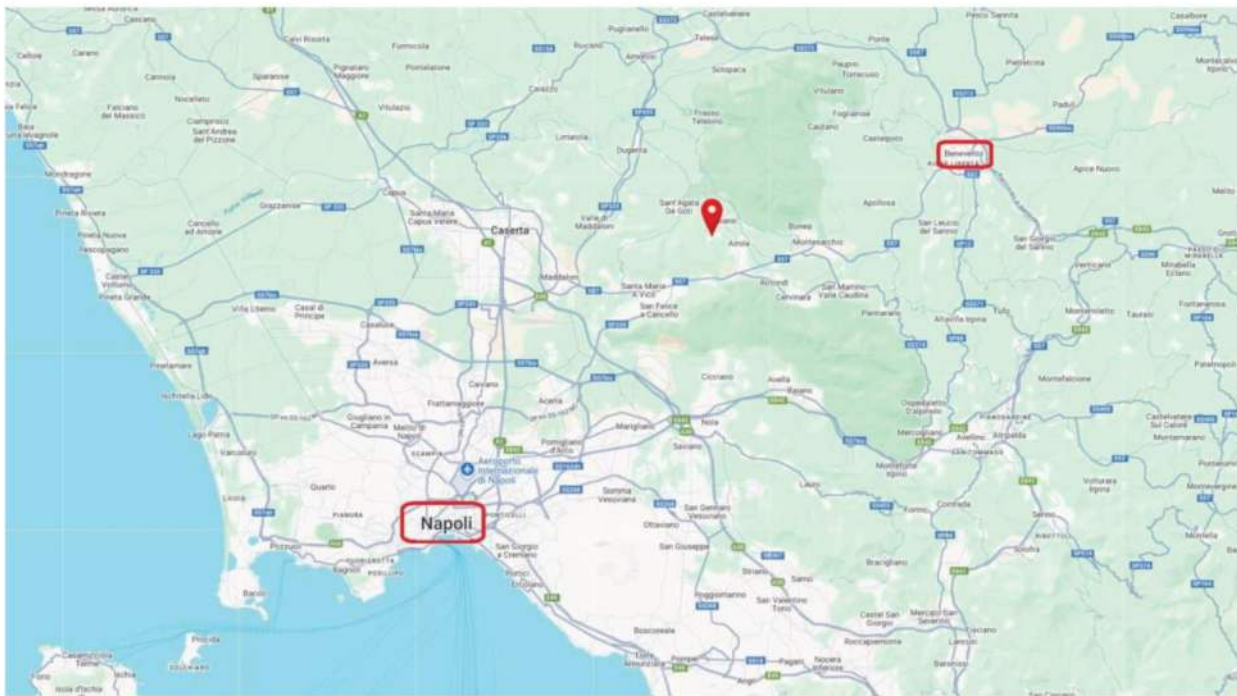
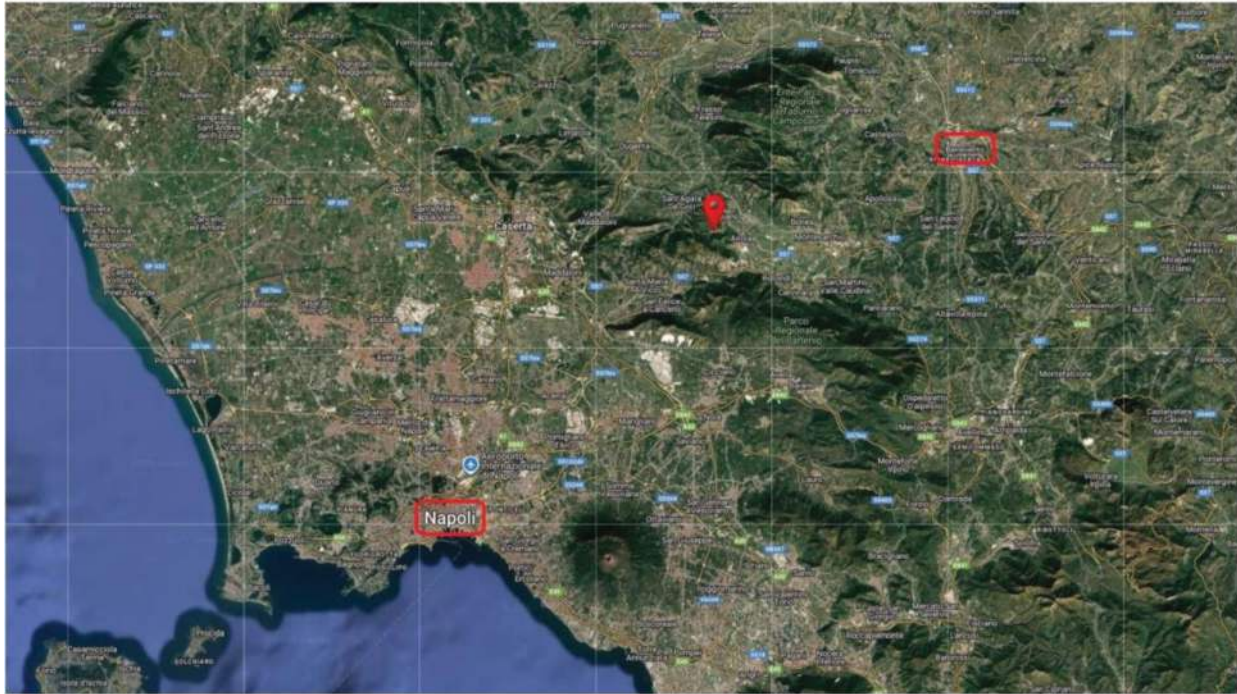
Rendita € : 204,52

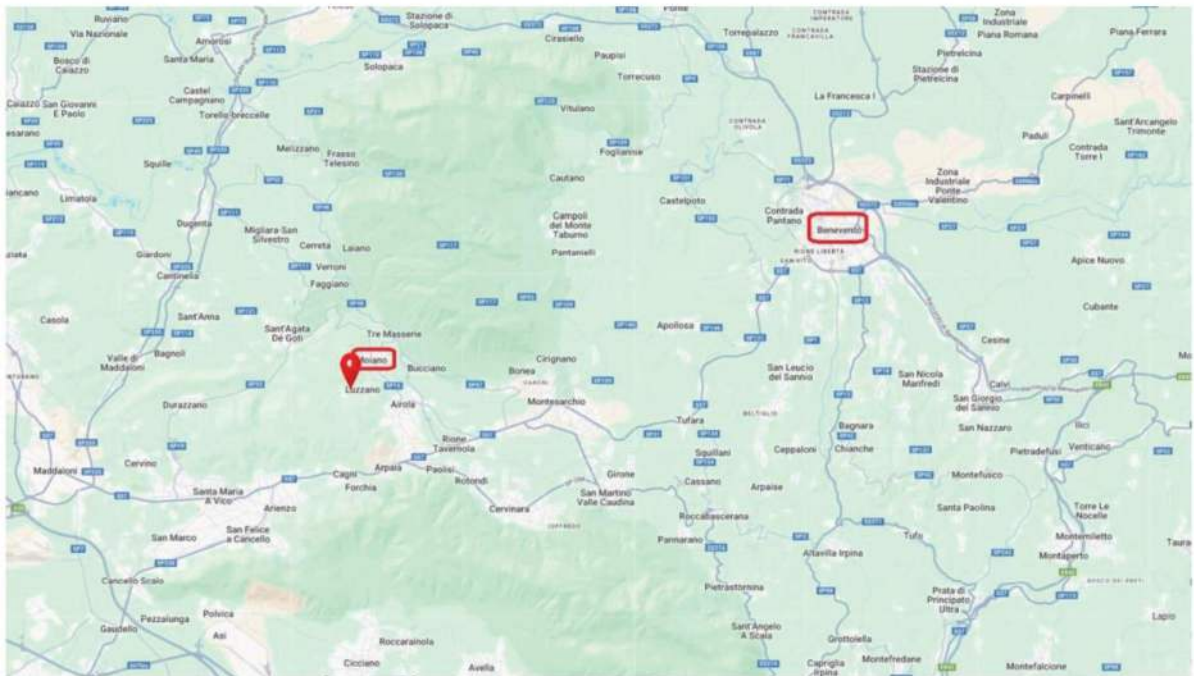


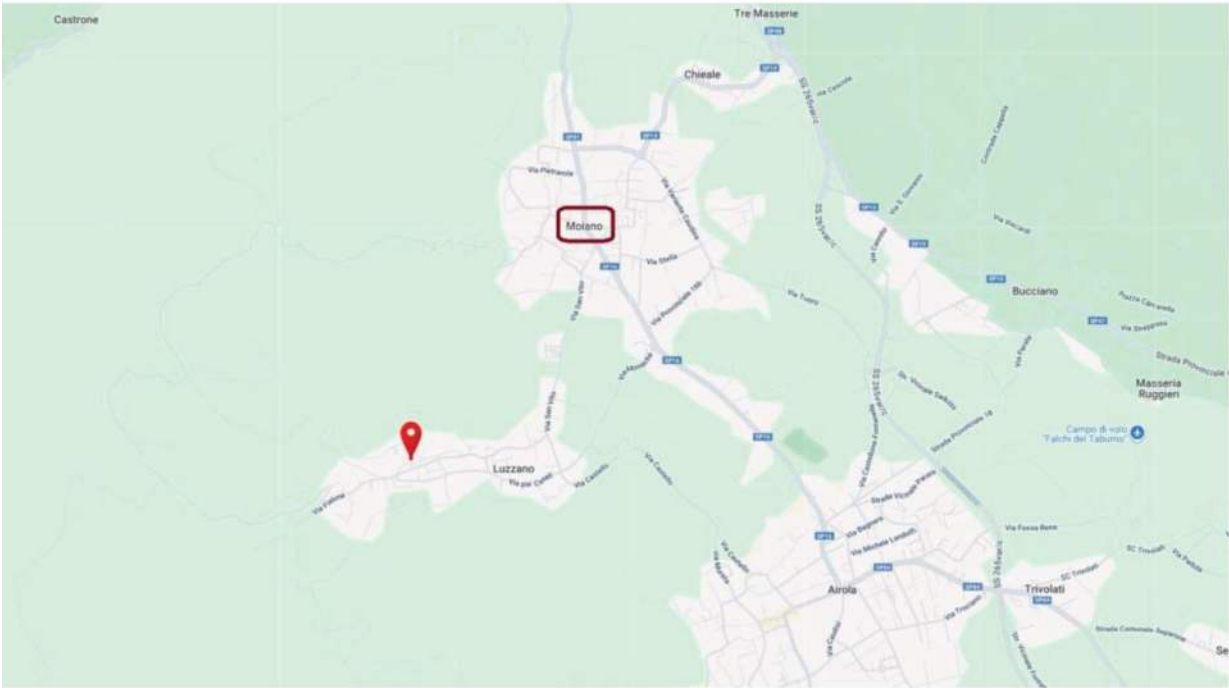
L'ubicazione del fabbricato è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

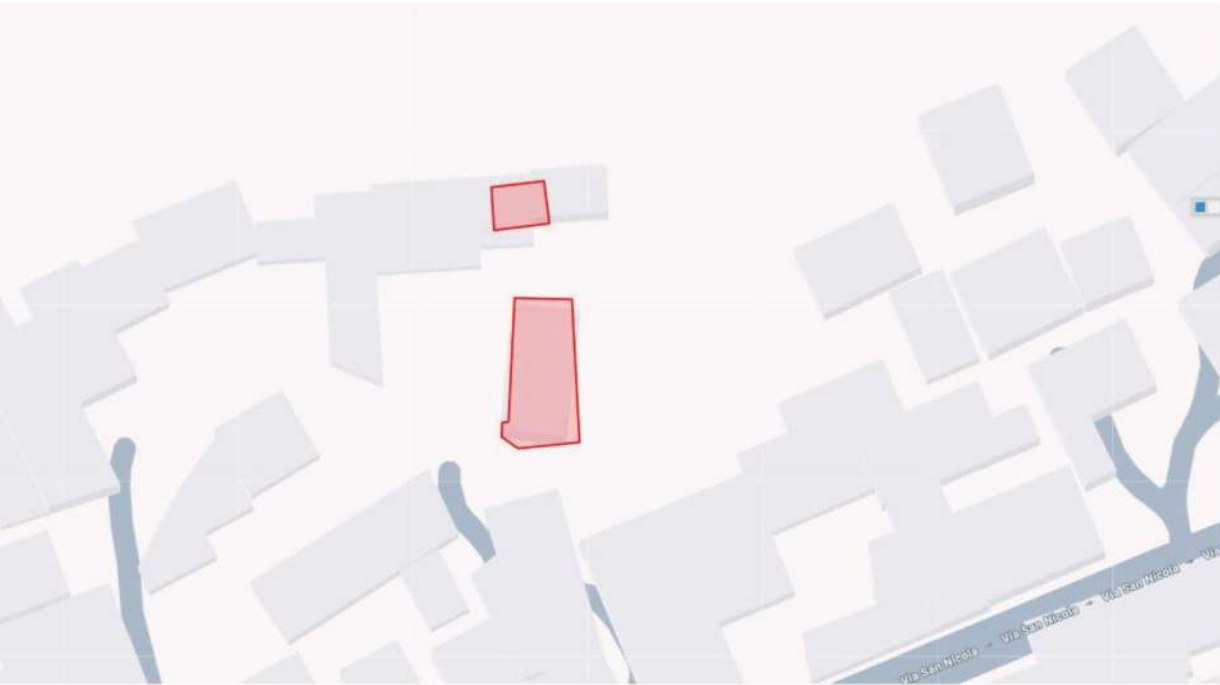
41°06'84"N 14°53'21"E

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :









Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di un unico lotto, formato dai seguenti corpi di fabbrica :

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;
- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

Lotto1 (composto dai Corpi "A", "B ")

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su tre livelli fuori terra di quattro vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Moiano (BN), alla località Luzzano, via Cammino Matera, snc, in catasto al foglio 14 p.la 463 sub 1 (abitazione) e foglio 14 p.la 463 sub 2 graffata alla p.la 461 sub 2 (abitazione).



Lotto1

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato principale sviluppato su tre livelli fuori terra, oltre un piccolo corpo distaccato ad uso cucina rustica, situato in Moiano (BN), località Luzzano, via Cammino Matera snc.

Il fabbricato principale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 463 sub 1 e sub 2 (quest'ultimo graffato alla particella 461 sub 2), si compone come segue:

Piano Terra (p.lla 463 sub 1): Composto da due vani pertinenziali: il primo, posto in corrispondenza della verticale della cucina al piano primo, era originariamente destinato a stalla e presenta volta a botte in tufo; il secondo, adibito a cucina rustica, presenta un solaio del tipo a vela. In adiacenza, sulla corte esterna è presente un piccolo vano bagno al rustico; il locale cantina si presenta privo di impianti e finiture, con pareti in intonaco grezzo e pavimento in battuto di calcestruzzo; il locale cucina rustica, si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in quadroni di terracotta ed impianto elettrico, con infissi in legno.

Piano Primo (p.lla 463 sub 2): Accessibile dalla corte di livello superiore e collegato internamente al piano secondo mediante scala a chiocciola metallica, ospita cucina, soggiorno, bagno e balcone. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni parte in legno tamburato e parte in alluminio, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC. È presente un camino a legna nel locale cucina. Il locale bagno, realizzato in epoca successiva mediante struttura leggera in alluminio e legno posta sull'oggetto del prospetto, presenta evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua lungo il soffitto e le pareti perimetrali, dovuti a difetti di impermeabilizzazione e mancato raccordo della copertura con il corpo principale. Sono visibili distacchi d'intonaco, efflorescenze saline e



Particolare facciata del fabbricato P.lla 463



Particolare facciata del fabbricato P.lla 461



macchie di umidità, che richiedono intervento di manutenzione straordinaria localizzata per il completo risanamento.

Piano Secondo (p.lla 463 sub 2): Del tipo mansardato, composto da due camere da letto con altezza media contenuta entro la linea di colmo. Le finiture interne sono analoghe a quelle del piano sottostante (intonaco civile, pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno e infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC). Nel vano posto sul versante Nord (sulla verticale della cucina) del piano si rilevano marcati fenomeni di infiltrazione, con distacchi d'intonaco e macchie di umidità, derivanti da impermeabilizzazione inefficace della copertura.

Il fabbricato, principale (p.lla 463) è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di tufo squadrato e malta cementizia; i solai intermedi e di copertura sono in laterocemento, con manto di tegole in laterizio i solai del piano terra sono realizzati a volta (del tipo a botte il vano cantina e a vela il vano abitativo). Le murature esterne, sono in tufo a vista prive di intonaco, presentano buono spessore e discreta regolarità esecutiva; internamente le pareti risultano intonacate con finitura civile e tinteggiatura a pittura lavabile. Le pavimentazioni dei piani primo e secondo sono in ceramica, mentre quelle del piano terra sono in marmette di argilla il vano abitativo e in battuto di cemento la stalla. Gli infissi interni sono parte in alluminio e parte in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC (ai piani primo e secondo) ed in legno nei vani al piano terra. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, entrambi non funzionanti e privi di certificazioni.



Particolare infiltrazioni presenti all'interno del fabbricato di cui alla p.lla 463 sub 2

Assente l'impianto di riscaldamento; presente un camino a legna nel vano cucina.

Nel complesso, per l'immobile di cui alla p.lla 463, lo stato manutentivo è Sufficiente, con presenza di infiltrazioni in più punti, in particolare nel locale bagno (realizzato probabilmente in epoca successiva utilizzando un oggetto), imputabili a difetti di impermeabilizzazione della copertura.



Il fabbricato secondario (p.lla 461), costituente vano accessorio ad uso cucina rustica, è ubicato in adiacenza al corpo principale, ma risulta distaccato da esso di pochi metri e posto a quota leggermente superiore rispetto al piano di campagna della particella 463. L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 461 sub 2, graffato alla particella 463 sub 2. L'unità si sviluppa su un unico livello fuori terra, con accesso diretto da area cortiliva comune, e presenta una superficie interna utile di circa 15–18 mq.

La struttura portante è realizzata con vecchie murature di tufo e pietrame con malta pozzolanica, mentre la copertura è costituita da volta a vela in tufo pieno, tipica delle costruzioni rurali del primo Novecento. Le pareti interne risultano intonacate con malta civile e parzialmente tinteggiate, ma lo strato superficiale è in più punti distaccato o ammalorato per effetto dell'umidità di risalita capillare ed infiltrazioni provenienti dalla copertura. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo grezzo, irregolare e privo di rivestimenti; non si rinvencono canalizzazioni o predisposizioni impiantistiche. Gli infissi sono in legno e in pessime condizioni di conservazione.

Allo stato, il locale è privo di impianto elettrico, idrico e di scarico, così come di qualsiasi elemento di finitura (intonaci rifatti, pavimenti, infissi idonei, tinteggiature, rivestimenti). L'ambiente si presenta totalmente inagibile dal punto di vista funzionale, ma non mostra evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti localizzati.

Sono visibili tuttavia fessurazioni da ritiro e tracce di infiltrazione nella parte sommitale della volta, che richiedono interventi di consolidamento e impermeabilizzazione.

Il livello di degrado è complessivamente elevato, con presenza di umidità di risalita ed infiltrazioni, con formazione di muffe e alterazioni cromatiche diffuse sulle murature, oltre a ossidazione degli elementi metallici residui.

Nonostante ciò, la conformazione tipologica e la buona regolarità delle murature rendono il vano recuperabile mediante interventi di risanamento conservativo.



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 1
Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Graff. al mapp. 461 sub 2

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: L'immobile oggetto di stima è ubicato in frazione Luzzano, nel territorio comunale di Moiano (BN), lungo via Cammino Matera snc, a circa 2,0 km dal centro urbano principale. La località rappresenta una delle frazioni storiche più antiche del Comune, con un impianto edilizio consolidato e ormai saturo, originariamente sviluppatosi lungo i percorsi rurali di collegamento tra i fondi agricoli della piana caudina e i rilievi collinari del Taburno. L'area presenta una morfologia dolcemente collinare, con viabilità locale a carreggiata ridotta, prevalentemente asfaltata, che consente l'accesso ai fabbricati attraverso tratti interpoderali.

Il tessuto edilizio è costituito da fabbricati di antica formazione, risalenti ai primi decenni del Novecento, in parte ristrutturati, con tipologia edilizia tipica dei nuclei rurali storici: edifici in muratura di tufo e pietrame locale, a due o tre livelli fuori terra, con corti e spazi agricoli annessi. La zona di indagine si configura pertanto come ambito residenziale rurale consolidato, non interessato da recenti espansioni urbanistiche, e caratterizzato da un'edificazione ormai completa, con limitate possibilità di trasformazione o nuovi insediamenti.

Importanti centri limitrofi: Benevento Km. 32 – Avellino a km 40 - Caserta a km 35 - Napoli a km 55

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Le aree circostanti mantengono una destinazione prevalentemente agricola, con la presenza di piccole proprietà coltivate a uliveto e frutteto, e di residenze rurali indipendenti integrate nel paesaggio storico.

L'ambiente si distingue per il carattere tranquillo e tradizionale, con bassa densità abitativa e assenza di attività industriali o artigianali di rilievo.

Attrazioni paesaggistiche: Il contesto territoriale è inserito nell'ambito paesaggistico della Valle Caudina, ai piedi del massiccio del Taburno, area di elevato pregio naturalistico e storico.

Nelle vicinanze si segnalano:

- **il Parco Regionale del Taburno-Camposauro**, a circa 6 km;

Attrazioni storiche:

- **il Santuario di San Giovanni di Luzzano**, situato a breve distanza dal centro della frazione, meta di culto locale e punto panoramico;
- **il borgo storico di Moiano**, con chiese e corti rurali del XVIII-XIX secolo;
- i centri storici di Sant'Agata de' Goti (13 km) e Airola (6 km), di notevole valore architettonico.

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita da viabilità comunale di tipo locale; l'accesso principale avviene da via Cammino Matera, che si innesta sulla viabilità comunale di Luzzano e da qui sulla strada provinciale SP148 "Moiano-Airola".

I principali collegamenti sono:

- Stazione ferroviaria di Airola (linea Napoli-Benevento) a circa 5 km;
- Svincolo autostradale A16 - Benevento a circa 23 km;



- Svincolo autostradale A1 – Caserta Sud a circa 35 km.

La zona non è servita da linee di trasporto pubblico urbano regolare; il collegamento con Moiano e i centri limitrofi avviene quasi esclusivamente con mezzi privati.

Servizi offerti dalla zona: a frazione Luzzano risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, comprendenti rete elettrica, idrica, telefonica, fognatura pubblica e rete di distribuzione del gas metano.

Nel tessuto edilizio circostante sono presenti alcune attività commerciali al dettaglio, esercizi di prossimità, un ufficio postale e un plesso scolastico di scuola primaria, che garantiscono un livello di servizio adeguato alla popolazione residente. I servizi pubblici di ordine superiore, nonché le strutture scolastiche secondarie, sanitarie e commerciali di maggior rilievo, sono concentrati nel centro urbano di Moiano, raggiungibile in circa 5 minuti d'auto tramite la strada comunale che collega direttamente la frazione al capoluogo.

La dotazione infrastrutturale e la presenza di servizi essenziali conferiscono alla frazione di Luzzano la connotazione di ambito residenziale rurale consolidato, caratterizzato da buona vivibilità, accessibilità e autonomia funzionale, pur mantenendo un impianto edilizio di matrice storica e un tessuto urbanistico a prevalente destinazione abitativa.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 1
Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Graff. al mapp. 461 sub 2

3.1-Stato di possesso:

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Moiano (BN), frazione Luzzano, via Cammino Matera snc, foglio 14 particelle 463 sub 1, 463 sub 2 graffata alla particella 461 sub 2, risultavano liberi da persone e cose e non occupati da alcun soggetto.

L'accesso ai locali è avvenuto senza impedimenti e tutti gli ambienti interni sono risultati disponibili e non utilizzati, con assenza di arredi, suppellettili o segni di stabile occupazione. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, né risultano diritti di terzi opponibili alla procedura.

Pertanto, tutti i beni pignorati sono nella piena disponibilità della procedura esecutiva e risultano liberi da occupanti, circostanza che consente l'immediata immissione in possesso dell'aggiudicatario all'esito della vendita.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 1
Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Graff. al mapp. 461 sub 2

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
 Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
 Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
 Nessuna.

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

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;

1. TRASCRIZIONE del 12/04/1999 - Registro Particolare 2856 Registro Generale 3481
 Pubblico ufficiale NOTAIO MARINA CAPONE Repertorio 37695 del 06/03/1999
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 12/03/2008 - Registro Particolare 2176 Registro Generale 3069
 Pubblico ufficiale PESIRI FABRIZIO VIRGINIO Repertorio 28614/4300 del 25/02/2008
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico

- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2
 Rendita € 204,52;

1. TRASCRIZIONE del 12/03/2008 - Registro Particolare 2176 Registro Generale 3069
 Pubblico ufficiale PESIRI FABRIZIO VIRGINIO Repertorio 28614/4300 del 25/02/2008
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
 Presenza graffati



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

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;

1. ISCRIZIONE del 12/03/2008 - Registro Particolare 412 Registro Generale 3070
Pubblico ufficiale PESIRI FABRIZIO VIRGINIO Repertorio 28615/4301 del 25/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 22/03/2011 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 3189
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 164/2011 del 15/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 16/02/2023 - Registro Particolare 1502 Registro Generale 2242
Pubblico ufficiale UNEP DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 89/2023 del 18/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2
Rendita € 204,52;

1. ISCRIZIONE del 12/03/2008 - Registro Particolare 412 Registro Generale 3070
Pubblico ufficiale PESIRI FABRIZIO VIRGINIO Repertorio 28615/4301 del 25/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 22/03/2011 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 3189
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 164/2011 del 15/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 16/02/2023 - Registro Particolare 1502 Registro Generale 2242
Pubblico ufficiale UNEP DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 89/2023 del 18/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 1
Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Graff. al mapp. 461 sub 2

5.1 Spese di gestione:

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 119,09 (aliquota 9,0)
delibera C.C. n° 32 del 18/12/2024
- TARI: € 100,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.1.1 Attestazione Prestazione Energetica : Il fabbricato di cui al foglio 14, particella 463 sub 1, non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nonché del D.M. 26 giugno 2015 ("Adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"). Sono pertanto valutati i necessari costi per la redazione di tale certificazione, stimati in complessivi € 300,0 e, decurtati dalla stima finale (par. 9.2.5 di pag. 45).

5.2 Spese di gestione:

- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 309,23 (aliquota 9,0)
delibera C.C. n° 32 del 18/12/2024
- TARI: € 250,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.2.1 Attestazione Prestazione Energetica : Il fabbricato di cui al foglio 14, particella 463 sub 2, graffata alla particella 461 sub 2, non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nonché del D.M. 26 giugno 2015 ("Adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"). Sono pertanto valutati i necessari costi per la redazione di tale certificazione, stimati in complessivi € 300,0 e, decurtati dalla stima finale (par. 9.2.5 di pag. 45).



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA:

Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 1
 Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Graff. al mapp. 461 sub 2

6.1 intestati e relativa provenienza

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;

6.1.1) Situazione degli intestati dal 02/07/1997 al 06/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 06/03/1999
DATI DERIVANTI DA			
	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/07/1997 In atti dal 02/07/1997 (n. A00162 L/1997)		

6.1.2) Situazione degli intestati dal 06/03/1999 al 25/02/2008

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Marina Capone del 06/03/1999 rep.n .37695

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 25/02/2008

6.1.3) Situazione degli intestati dal 25/02/2008 ad oggi

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Pesiri Fabrizio Virginio del 25/02/2008 rep.n .28614

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 25/02/2008 Pubblico ufficiale PESIRI FABRIZIO VIRGINIO Sede GUARDIA LOMBARDI (AV) Repertorio n. 28614 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2176.1/2008 Reparto PI di BENEVENTO In atti dal 12/03/2008		

- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

6.2.1) Situazione degli intestati dal 16/09/1996 al 25/02/2008

Provenienza: Testamento Pubblico del 16/09/1996 per notaio Marina Capone Rep. 27497

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 23/02/2008

6.2.2) Situazione degli intestati dal 25/02/2008 ad oggi

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Pesiri Fabrizio Virginio del 25/02/2008 rep.n .28614

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 25/02/2008 Pubblico ufficiale PESIRI FABRIZIO VIRGINIO Sede GUARDIA LOMBARDI (AV) Repertorio n. 28614 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2176.1/2008 Reparto PI di BENEVENTO In atti dal 12/03/2008		



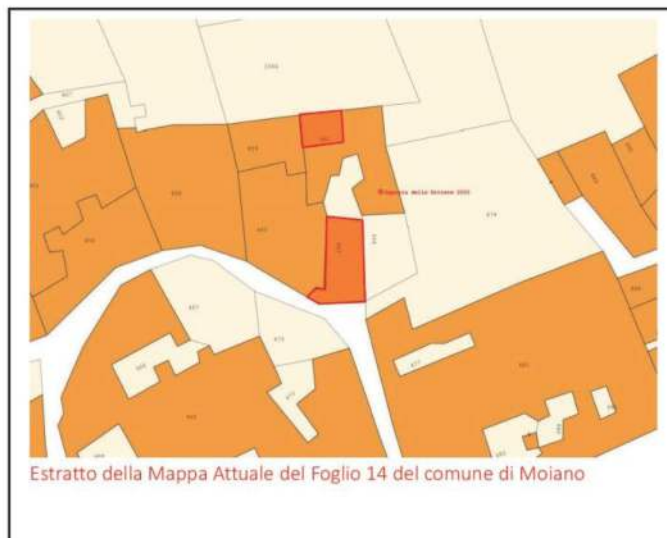
6.1.5 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I beni oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati nel Comune censuario di Moiano (BN), come segue:

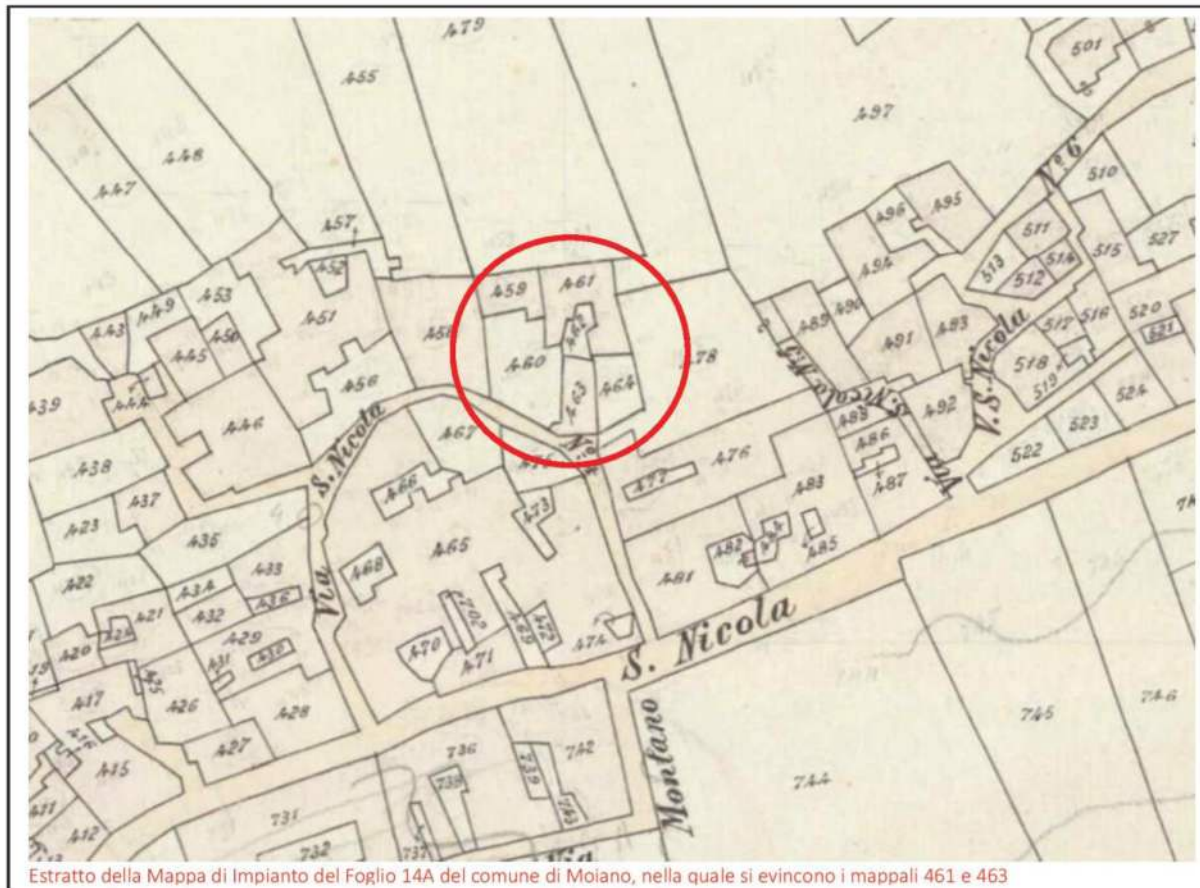
Foglio 14, particella 463 sub 1 – categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 78,76 –

Foglio 14, particella 463 sub 2, graffata alla particella 461 sub 2 – categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 204,52 –

Le suddette unità costituiscono un unico corpo immobiliare funzionalmente collegato e rappresentano l'intero compendio oggetto di pignoramento. L'immobile risulta correttamente individuato in mappa catastale.



Estratto della Mappa Attuale del Foglio 14 del comune di Moiano



Estratto della Mappa di Impianto del Foglio 14A del comune di Moiano, nella quale si evincono i mappali 461 e 463



Risulta regolarmente acquisita in data 02/07/1997 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale compreso il relativo elaborato planimetrico;
 a seguire si riporta prima la scheda catastale dell'elaborato planimetrico e poi quelle delle singole unità immobiliari: la scheda catastale relativa all'Elaborato Planimetrico è stata estrapolata dal sottoscritto CTU in data 18/10/2025 ed in data 10/09/2024.

Data presentazione: 02/07/1997 - Data: 18/10/2025 - n. T38088 - Richiedente: Telematico

COMUNE DI MOIANO (BN)

ELABORATO PLANIMETRICO

SCALA 1 : 500

FOGLIO 14 SCALA 1:1000

PIANO TERRA 463/1	PIANO TERRA 461/2	PRIMO PIANO 463/2	PIANO SOTTOTETTO 463/2

FOGLIO 14 PARTICELLA 463 sub 1 cucina, camera da letto e w.c. al piano terra ;

FOGLIO 14 PARTICELLA 463 sub 2 cucina, pranzo e w.c. al primo piano,
due camere da letto al piano sottotetto

FOGLIO 14 PARTICELLA 461 sub 2 cucina al piano terra.

01243971

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/07/1997 - Data: 18/10/2025 - n. T38088 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

IL TECNICO
 (Geom. **GIROLAMO MECCARIELLO**)

2025 1997

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2025 - Comune di MOIANO(PZ)-> Foglio 14 Particella 463 >



Risulta regolarmente acquisita in data 02/07/1997 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale della porzione immobiliare identificata con la particella 463 sub 1 del foglio 14, estrapolata dal sottoscritto CTU in data 10/09/2024.

Data presentazione: 02/07/1997 - Data: 10/09/2024 - n. T393101 - Richiedente: DVICMN73P10B963K

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Pianimetria di u.c.u. in Comune di **MOIANO** - via **CAMMINO MATERA** CIV.

PIANO TERRA

01243955

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. Ultima planimetria in variazione Compiuta dal **GEOM. GIROLAMO MECCARIELLO**

Data presentazione: 02/07/1997 - Data: 10/09/2024 - n. T393101 - Richiedente: DVICMN73P10B963K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

463 sub 1

data Firma

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52272159fb69664d2abd6d486b9ab3f

7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 1
Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Graff. al mapp. 461 sub 2

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, non risultano titoli abilitativi o pratiche edilizie specifiche reperite presso gli archivi comunali relativamente al manufatto in oggetto, che si presume essere stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come riportato nell'atto di provenienza redatto dal Notaio dott. Fabrizio Virginio Pesiri di Avellino in data 25 febbraio 2008, Repertorio n. 28614 – Raccolta n. 4300. La remota edificazione risulta altresì confermata dalle caratteristiche architettoniche, morfologiche e costruttive del fabbricato, riconducibili alle tipologie rurali tradizionali della prima metà del secolo scorso, contraddistinte da murature portanti in tufo, pietrame, volte a vela o a botte e finiture di tipo essenziale, tipiche dell'edilizia agricola diffusa nei contesti collinari sanniti. Pertanto, pur in assenza di documentazione amministrativa agli atti, il manufatto può considerarsi di origine legittima quale costruzione preesistente al quadro normativo introdotto dalla Legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte), rientrante nelle preesistenze edilizie rurali storiche del territorio comunale di Moiano.



COMUNE DI MOIANO
 Provincia di Benevento
 Via Roma n. 41 - 82041 Moiano (BN)
 P.06 - 0874/466111 - Fax 0874/466112
 ABBIA PIERDOMENICO & MANA TENORE

Spett.le Studio Taccaro Sabatino
Via San Pietro, 8
82041 Benevento (BN)

Oggetto: Richiesta di accesso a documenti amministrativi e di ricerca.

Esplicito:
 In merito alla Sua richiesta effettuata in data 25/02/2024, per 4472, si discorre quanto segue:

1. A seguito di sopralluogo ispettorale effettuato dal presidente responsabile Gioac. Mario Carro, tenuto conto che in via Vici, non è stata rilevata alcuna pratica edilizia, ritenuta sul Territorio che gli strumenti da lui indicati nel protocollo di cui sopra.
2. Si dirige alla presente copia istruita del P.U.C.
3. Non sono presenti ad oggi eventuali procedure sospettive.

Per quanto di competenza e di conoscenza.

Il responsabile dell'Ufficio
 Ing. Pierluigi Fusco



AMMUNICIPIO
 COMUNE DI MOIANO
 82041-07
 0874/466111

Attestazione Comune circa La non reperibilità di titoli edilizi

Ultimo Verbale, passato al Repertorio degli Atti su Vici con suo verbale del 29 ottobre 1996, Repertorio 27487/Raccolta 5478, registrato in Benevento il 31 dello stesso mese, n. 2861 (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia dell'Ente di Benevento il 14 marzo 1997 e classificata al n. 47 del vol. 578, trascritta in Benevento il 19 ottobre 1999 al n. 10385/430).

Art. 3) Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica, il renditore, da me Notato preventivamente informato sulle conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiarazioni false o retrose, richiamato dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 463, dichiara che l'edificazione oggetto del presente atto è stata realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967 e che, dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, non ha subito ulteriori interventi sostanziali per l'esecuzione dei quali sarebbe stato necessario il rilascio di provvedimenti amministrativi o censuari.



















Il renditore dichiara altresì che l'unità immobiliare individuata in conto con le p.lle graffate n. 463, sub 2, e n. 463, sub 2, possiede i requisiti sostanziali di agibilità, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 308, essendo al contrario l'unità individuata in conto con le p.lle n. 463, sub 1, allo stato di ruina e di inagibilità.

**Estratto atto Notaio Pesiri del 25/02/2008
 pagg. 2 e 3 dal quale si evince la
 edificazione ante 1967 del fabbricato**

Il Comune di Moiano è dotato di Pianificazione Urbanistica approvato con Decreto del presidente della Provincia n. 32 del 18/03/2002 ;

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato, ricade all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Moiano in Zona "A" – CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO

Per gli indici e le norme si rinvia all' Art. 16 delle NTA (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PRG	<p>LEGENDA**</p> <ul style="list-style-type: none">  Confine comune  Zona A - Conservazione del Centro Storico (art. 2 D.L. 1444/98) (art. 5 - punto 2 Norme di Attuazione P.T.P.)  Zona B1 - Riqualificazione del tessuto urbano consolidato  Zona B2 - Completamento del tessuto urbano moderno  Zona B3 - Completamento del tessuto urbano recente  Zona C1 - Integrazione residenziale privata  Zona C2 - Espansione residenziale privata  Zona CP - Espansione residenziale pubblica  Zona D1 - Produttiva Commerciale  Zona D2 - Produttiva Artigianale - Industriale  Zona D3 - Produttiva di trasformazione agricola  Zona E1 - Agricola speciale di tutela del paesaggio aperto  Zona E5 - Agricola speciale di sviluppo periurbano  Zona E0 - Agricola ordinaria  Zona F1 - Attrezzature Comunali pubbliche e di uso pubblico  Zona F2 - Attrezzature territoriali di interesse sociale  Zona F3 - Attrezzature Religiose (L.R. 05/03/90 n° 09)  <p style="text-align: center;">ART. 16 Zona A - Conservazione del Centro Storico</p> <p>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.</p> <p>Tali zone sono caratterizzate da particolare interesse storico ambientale e dalla presenza di edifici e di elementi architettonici di pregio. La loro utilizzazione, attivamente regolamentata dal Piano di Recupero vigente redatto ai sensi della L. 219/91, è subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati Esecutivi i cui ambiti sono individuati nella tavola n. 21 - P.3.0. - Standard Urbanistici e Ambiti di Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.).</p> <p>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 escluse e le Zone A vanno considerate sature. In sede di strumento urbanistico esecutivo potranno essere proposti interventi di sostituzione delle superfazioni 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.</p>
Piano Regolatore Generale:	I	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se sì, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se sì, di che tipo?	/	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se sì, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA	
Rapporto di copertura:	vedi NTA	
Altezza massima ammessa:	vedi NTA	
Volume massimo ammesso:	vedi NTA	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se sì, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		

7.2 Conformità catastale:

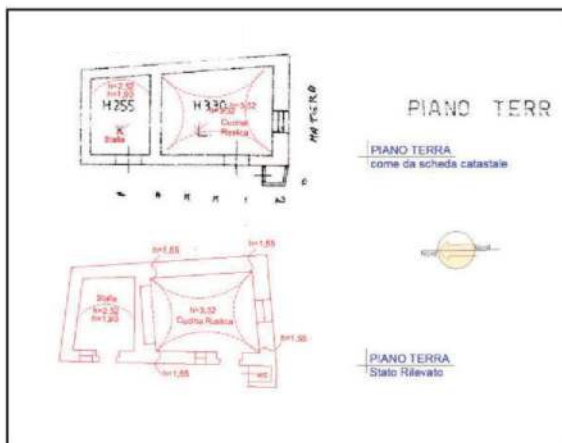
- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al Corpo "A" comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;

NON risulta CONFORME.

Si rilevano lievi difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, consistenti in una modesta variazione della sagoma planimetrica e in differente destinazione d'uso di alcuni locali interni:

in particolare, il vano catastalmente indicato come cucina risulta oggi adibito a locale pertinenziale (stalla/deposito), mentre il vano originariamente destinato a camera da letto è attualmente utilizzato come cucina rustica. Si riscontra inoltre la mancata rappresentazione grafica di alcune aperture finestrate sui prospetti sud e ovest e una non corrispondenza delle altezze interne dei vani rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata.



Tali difformità, sono sanabili mediante aggiornamento catastale ai sensi del D.M. 19 aprile 1994 e del Provvedimento Agenzia del Territorio 1° ottobre 2009 (DOCFA – aggiornamento planimetrico). Si considerano pertanto i costi di regolarizzazione catastale, comprensivi della redazione di nuovo elaborato planimetrico (DOCFA), stimati in complessivi € 500,00.

Tali difformità, sono sanabili mediante aggiornamento catastale ai sensi del D.M. 19 aprile 1994 e del Provvedimento Agenzia del Territorio 1° ottobre 2009 (DOCFA – aggiornamento planimetrico). Si considerano pertanto i costi di regolarizzazione catastale, comprensivi della redazione di nuovo elaborato planimetrico (DOCFA), stimati in complessivi € 500,00.

Tali costi si intendono compresi nelle decurtazioni di stima indicate al paragrafo 9.2.5 della presente relazione.

- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

risulta **CONFORME**.

Si rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale depositata, fatta eccezione per lievi inesattezze grafiche che non alterano la consistenza complessiva del fabbricato.

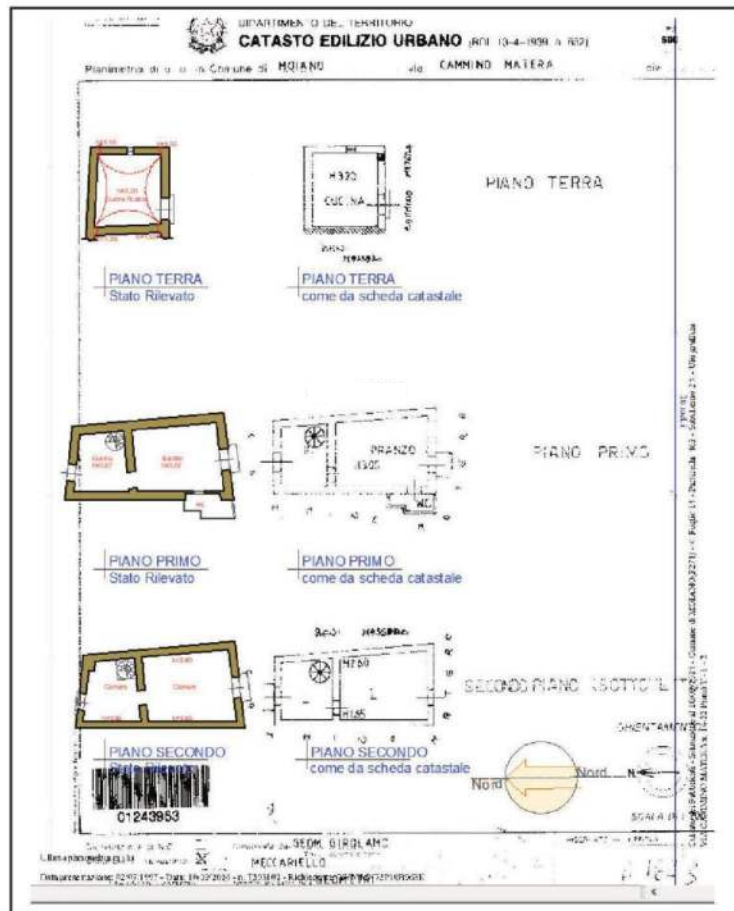
In particolare, si riscontrano minori discrepanze nella sagoma planimetrica, incongruenze nella rappresentazione dei balconi del piano secondo e lieve difformità nella disposizione di alcune aperture interne. Tali scostamenti, di carattere puramente descrittivo e grafico, non incidono sulla configurazione strutturale dell'immobile e sono sanabili mediante aggiornamento catastale.

Si considerano pertanto i costi di redazione di nuova pratica DOCFA per l'esatta rappresentazione planimetrica

e l'aggiornamento delle altezze interne, stimati in € 500,00 (nuovo DOCFA per esatta rappresentazione grafica).

Tali costi si intendono compresi nelle decurtazioni di stima indicate al paragrafo 9.2.5 della presente relazione.

Per l'intero "LOTTO 1", gli interventi di regolarizzazione catastale sono stimati in complessivi € 1.000,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 45 par. 9.2.5 e decurtati dalla stima finale)



7.3 Conformità Urbanistica:

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;
- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

Dal punto di vista URBANISTICO PER l'immobile di cui al Corpo "A" ed al Corpo "B",

si dichiara la NON CONFORMITA' dello stato dei luoghi;

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il complesso immobiliare di cui alle particelle 463 sub 1 e sub 2, graffate alla 461 sub 2, ricadente nel territorio del Comune di Moiano (BN), è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Fabrizio Virginio Pesiri del 25/02/2008 e confermato dall'attestazione del Comune di Moiano – Prot. n. 0006803 del 13/08/2025. L'analisi delle planimetrie catastali, dei rilievi in sito e delle risultanze urbanistiche ha tuttavia evidenziato che, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano depositati titoli edilizi, licenze, concessioni o permessi di costruire che possano legittimare formalmente lo stato attuale dei luoghi. Tale assenza, unitamente alla vetustà dell'impianto originario e alla probabile realizzazione per fasi successive e di natura artigianale, non consente al momento di attestare la piena conformità urbanistica dell'immobile. Sebbene il fabbricato presenti caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale sannita, compatibili con la zona omogenea "A" del Comune di Moiano, la mancanza di un titolo edilizio legittimante impone la necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica mediante rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità).

Tale procedura consentirebbe di legittimare lo stato di fatto del fabbricato dal punto di vista urbanistico, con la redazione di idonea documentazione tecnica comprensiva di:

- rilievo planimetrico e prospettico aggiornato dello stato dei luoghi;
- relazione tecnica asseverata da professionista abilitato;
- dimostrazione della doppia conformità (stato attuale conforme agli strumenti urbanistici vigenti e vigenti all'epoca della realizzazione);
- pagamento dei diritti di segreteria e dell'oblazione comunale dovuta.

Una volta rilasciato il permesso di costruire in sanatoria, potrà essere eseguito l'allineamento catastale mediante nuova denuncia DOCFA, così da uniformare anche la rappresentazione grafica depositata all'attuale configurazione reale del fabbricato.

Sulla base delle tariffe professionali e dei parametri comunali vigenti, si stimano i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica (comprensivi di oneri tecnici, diritti comunali, oblazioni etc.) in circa € 8.700,00 (di cui € 2.000,00 per la regolarizzazione della p.lla 463 sub 1 ed € 6.700,00 per la regolarizzazione della p.lla 463/2 graffata alla 461/2). Pertanto, allo stato attuale, non è possibile attestare la conformità urbanistica dei beni oggetto di esecuzione, pur riconoscendone la legittimità di origine quale costruzione preesistente al 1967.

La sanatoria mediante Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001

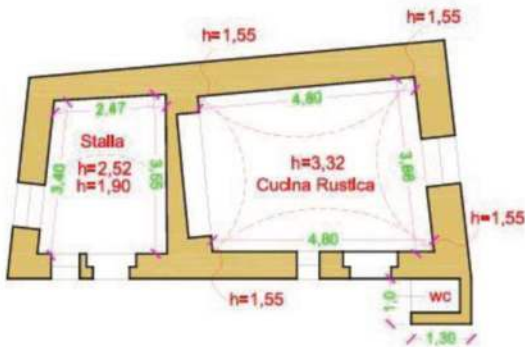


rappresenta la soluzione tecnica idonea per legittimare integralmente lo stato dei luoghi dal punto di vista urbanistico e grafico, consentendo la completa regolarità dell'immobile ai fini civilistici, catastali e della futura commerciabilità.

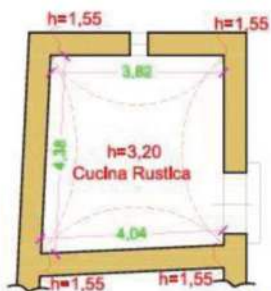
Per l'intero "LOTTO 1", gli interventi di regolarizzazione urbanistica sono stimati in complessivi € 8.700,0 (contemplati nelle decurtazioni di pag. 45 par. 9.2.5 e decurtati dalla stima finale)



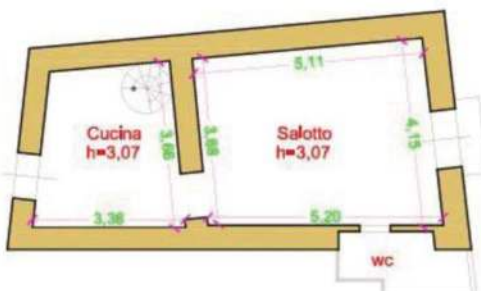
GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



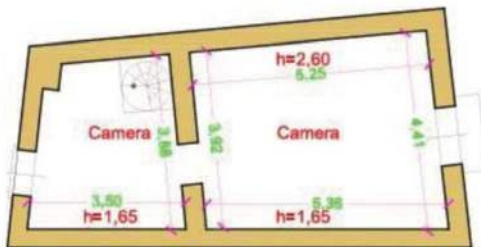
PIANO TERRA
P.lla 463



PIANO TERRA
P.lla 461



PIANO PRIMO
P.lla 463



PIANO SECONDO
P.lla 463



8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 1
 Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Graff. al mapp. 461 sub 2

8.1 Descrizione:**Lotto1**

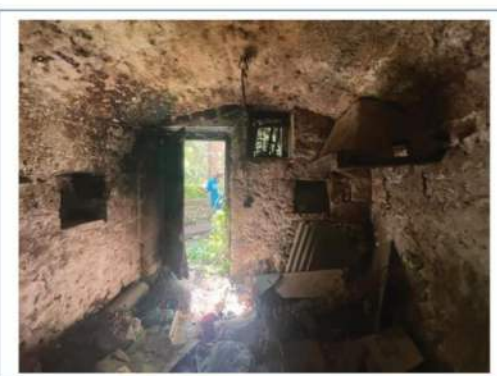
Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su tre livelli fuori terra di quattro vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Moiano (BN), alla località Luzzano, via Cammino Matera, snc, in catasto al foglio 14 p.lla 463 sub 1 (abitazione) e foglio 14 p.lla 463 sub 2 graffata alla plla 461 sub 2 (abitazione).

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato principale sviluppato su tre livelli fuori terra, oltre un piccolo corpo distaccato ad uso cucina rustica, situato in Moiano (BN), località Luzzano, via Cammino Matera snc. Il fabbricato principale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 463 sub 1 e sub 2 (quest'ultimo graffato alla particella 461 sub 2), si compone come segue:

**Piano Terra (p.lla 463 sub 1)**

Composto da due vani pertinenziali: il primo, posto in corrispondenza della verticale della cucina al piano primo, era originariamente destinato a stalla e presenta volta a botte in tufo; il secondo, adibito a cucina rustica, presenta un solaio del tipo a vela. In adiacenza, sulla corte esterna è presente un piccolo vano bagno al rustico; Il locale cantina si presenta privo di impianti e finiture, con pareti in intonaco grezzo e pavimento in battuto di calcestruzzo; il locale cucina rustica, si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in quadroni di terracotta ed impianto elettrico, con infissi in legno.



Piano Primo (p.IIa 463 sub 2)

Accessibile dalla corte di livello superiore e collegato internamente al piano secondo mediante scala a chiocciola metallica, ospita cucina, soggiorno, bagno e balcone. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni parte in legno tamburato e parte in alluminio, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC. È presente un camino a legna nel locale cucina. Il locale bagno, realizzato in epoca successiva mediante struttura leggera in alluminio e legno posta sull'oggetto del prospetto, presenta evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua lungo il soffitto e le pareti perimetrali, dovuti a difetti di impermeabilizzazione e mancato raccordo della copertura con il corpo principale. Sono visibili distacchi d'intonaco, efflorescenze saline e macchie di umidità, che richiedono intervento di manutenzione straordinaria localizzata per il completo risanamento.



Piano Secondo (p.IIa 463 sub 2) Del tipo mansardato, composto da due camere da letto con altezza media contenuta entro la linea di colmo. Le finiture interne sono analoghe a quelle del piano sottostante (intonaco civile, pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno e infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC). Nel vano posto sul versante Nord (sulla verticale della cucina) del piano si rilevano marcati fenomeni infiltrazione, con distacchi d'intonaco e macchie di umidità, derivanti da impermeabilizzazione inefficace della copertura.



di



Corpo accessorio – particella 461 sub 2 (cucina rustica)

Completa la proprietà un vano accessorio ad uso cucina rustica, poco discosto dal corpo principale e posto a quota leggermente superiore rispetto al piano di campagna della particella 463. L'unità, sviluppata su un unico livello, ha superficie utile di circa 15-18 mq, accesso diretto dalla corte comune ed è realizzata con muratura portante in tufo e pietrame legata con malta pozzolanica. La copertura è del tipo a volta a vela in tufo pieno, tipica delle costruzioni rurali di inizio Novecento. Le pareti interne risultano parzialmente intonacate ma ammalorate per effetto dell'umidità di risalita; il pavimento è in battuto di calcestruzzo grezzo, irregolare e privo di rivestimenti. Non sono presenti canalizzazioni, predisposizioni o impianti funzionanti. Gli infissi in legno sono deteriorati e non garantiscono chiusura ermetica. L'ambiente è privo di impianto elettrico, idrico e di scarico, e si presenta inagibile dal punto di vista funzionale, pur non evidenziando segni di dissesto statico. Sono visibili fessurazioni da ritiro e infiltrazioni nella parte sommitale della volta, che richiedono interventi di consolidamento e impermeabilizzazione. Il livello di degrado è elevato, con umidità ascendente, muffe e ossidazione degli elementi metallici residui, ma il vano è recuperabile mediante opere di risanamento conservativo.



Caratteristiche costruttive e stato manutentivo

Il fabbricato principale (p.la 463) è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di tufo squadrato e malta cementizia. I solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento, con manto in tegole di laterizio. Al piano terra i



solai sono del tipo a volta: a botte nel vano stalla e a vela nel vano abitativo. Le murature esterne, in tufo a vista, presentano buono spessore e discreta regolarità esecutiva; internamente le pareti sono intonacate con finitura civile e tinteggiate a pittura lavabile. Le pavimentazioni dei piani primo e secondo sono in ceramica, mentre al piano terra si alternano marmette di argilla e battuto cementizio. Gli infissi interni sono in legno tamburato al piano secondo e in alluminio al piano primo, quelli esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC ai piani superiori e in legno nei vani terranei. L'immobile dispone di impianto elettrico e idrico sottotraccia, entrambi non funzionanti e privi di certificazioni. Non sono presenti inoltre gli allacci alle pubbliche utenze.

Assente l'impianto di riscaldamento, ad eccezione del camino a legna nel locale cucina.

Nel complesso, il fabbricato principale (p.lla 463) si presenta in condizioni manutentive sufficienti, con presenza di infiltrazioni localizzate, più marcate nel bagno al piano primo, e degrado diffuso nelle aree esterne non intonacate. Il fabbricato accessorio (p.lla 461 sub 2) si trova invece in pessimo stato manutentivo e funzionale, con necessità di interventi di consolidamento, risanamento e ripristino impiantistico. Nonostante le carenze rilevate, entrambi i fabbricati non mostrano criticità statiche gravi e risultano recuperabili con interventi mirati di manutenzione straordinaria e conservativa.

A seguito dei rilievi effettuati, si stimano i seguenti costi complessivi di adeguamento e ripristino:

Particella 463 sub 2	Risanamento infiltrazioni al bagno e vano mansardato, rifacimento parziale impermeabilizzazione copertura, ripristino intonaci e tinteggiature ed adeguamento degli impianti € 6.200,00
Particella 463 sub 1	Risanamento infiltrazioni, ripristino intonaci e tinteggiature, adeguamento impianti € 2.500,00
Particella 461 sub 2	Consolidamento volta, risanamento murature umide, ed interventi di impermeabilizzazione	€ 7.000,00

L'importo complessivo include opere edili, materiali, manodopera e spese tecniche connesse ed è da considerarsi costo congruo per il ripristino funzionale e conservativo del compendio immobiliare.

Tali costi sono ricompresi nelle decurtazioni di stima di cui al paragrafo 9.2.5 di pag. 45 della presente relazione.





Bagno al piano Primo del Mappale 463



Locale Cantina al piano terra P.Ila 463



Cucina Rustica di cui al mappale 461

Particolare delle porzioni con evidenti fenomeni di degrado



8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:



Struttura Verticale: muratura ordinaria di tufo ;
rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura.

Condizioni: sufficienti

Strutture orizzontali e inclinate:



P.Ila 463 piano Terra: solaio del tipo a volta nella cantina ed a vela nella cucina rustica;
P.Ila 463 piano primo e secondo: solai in laterocemento;
P.Ila 46 piano Terra: solaio con volta del tipo a vela;

condizioni: Sufficienti.

Porta di ingresso



Porta in metallo e vetro

Condizioni: normali



Infissi esterni:



infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato;

Protezione: avvolgibili in PVC - colore marrone

Condizioni: funzionanti ed in sufficiente stato.



Gli infissi dei locali al pian Terra della Plla 463 e della Plla 461 sono in legno in mediocre stato manutentivo

Infissi interni:



tipologia: ante a battente con vetro;

materiale: alluminio anodizzato -

tipologia: ante a battente cieca;

materiale: Legno -



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

Rivestimento zona cottura



mattonelle in ceramica dimensioni cm.20*20, posate a colla;

condizioni: Normali.

Pavimento e rivestimento bagni:



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

Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione

Condizioni : Sufficienti





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

condizioni: Sufficienti.

Pavimentazione interna



Nella zona abitativa Piano Primo e secondo : pavimento in ceramica formato cm. 25x25
Nella cucina rustica al piano terra : in marmettoni di argilla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;
Nel locale di cui al mappale 461 e nella cantina al piano Terra (plla 463) in battuto di cls.



condizioni: Sufficiente

Divisori non portanti:



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



condizioni: Normali



Impianti:**Antenna:**

Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Conformità e condizioni: Non è stato possibile verificare se l'impianto sia funzionante. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Citofonico:

impianto citofonico assente

Gas:

Predisposizione impianto di adduzione gas per uso domestico, privo di allaccio alle pubbliche utenze.

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

Elettrico:

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

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Allarme:

assente



Idrico:



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

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

Termico:



Impianto termico: Assente.
Risulta presente un vecchio camino a legna

Climatizzazione:

assente

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



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :

Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 1
 Fabbricato Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Graff. al mapp. 461 sub 2

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO LOTTO N. 1

CORPO "A" - comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;

LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Moiano Fg. 14 mapp. 463 sub 1						
N. ordine	Corpo- Destinazione	Piano	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Mappale 463 sub 1 - P0 - Cantina		Sup. Lorda Pavimento	15,00	0,50	7,50
2	Corpo "A" Mappale 463 sub 1 - P0 - Abitazione		Sup. Lorda Pavimento	33,00	1,00	33,00
						0,00
	superficie Rilevata			48,00		
	Totale superficie commerciale mq				Sup. Comm. immobili	40,50

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto a quanto urbanisticamente assentito.

CORPO "B" - comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in di Moiano Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2						
N. ordine	Corpo- Destinazione	Piano	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "B" Mappale 463 sub 2 - P1 -2 Abitazione		Sup. Lorda Pavimento	98,00	1,00	98,00
2	Corpo "B" Mappale 461 sub 2 - P0 - Abitazione		Sup. Lorda Pavimento	26,00	0,50	13,00
3	Corpo "B" Mappale 463 sub 2 - P1 -2 Balconi		Sup. Lorda Pavimento	4,00	0,30	1,20
	superficie Rilevata			128,00		
	Totale superficie commerciale mq				Sup. Comm. immobili	112,20

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto a quanto urbanisticamente assentito.



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9. 2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona periferica e periferica del Comune di Moiano alla località Luzzano.

La zona risulta dotata della sola urbanizzazione primaria e secondaria ed è posta a c.ca 2,0 km dal centro cittadino;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 5,0 Km.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

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

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

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

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona , è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia


PianetocasA
SOCIETÀ ITALIANA

Pianet@Casa
Corso Montella 47 82071
Avella (BN)

Tel. 0823 138 1808
Fax. 0823452891

Villa unifamiliare in Vendita
Via Pio' Casali 82010, Moiano (BN)

€ 65.000
Riferimento: EK-108424433




Locali: > 5
Cucina: Cucinotto
Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2
Disponibilità: libero
Arredamento: Parzialmente arredato

Superficie: 180 m²
Totale piani: 1

Classe energetica D - Indice prestazione energetica: > 175 kWh/m² anno


Descrizione: Proponiamo in vendita indipendente su due livelli ad Luzzano, al piano terra troviamo ampio androne, garage, cucina, cantina. Al primo piano due appartamenti uno arredato composta da salone, cucina, bagno camera da letto, l'altro composto da tre stanze, distaccato dall'immobile altro vano di circa 50 mq, per info ed appuntamenti agenzia immobiliare Pianetacasa in Corso Montella 47 Avella RECAPITI TELEFONICI 08231452891 OPPURE 3395366361



Milano - Via Pio' Casali 82010, Moiano (BN)
D.F. Mediocasa Di Felice Domenico
Via Genova Firenze 63 82071
Avella (BN)
Tel. 0823 138 2487

Terratetto unifamiliare in Vendita
Via Monache, Moiano (BN)

€ 25.000
Riferimento: Moiano, Via Monache



Locali: 3

Superficie: 80 m²

Certificazione energetica: non classificabile

Descrizione: Frazione Luzzano - Abitazione su tre livelli composta da una cucina con ripostiglio al piano terra, da un vano letto al piano primo e da un vano sottotetto con bagno al piano secondo. L'immobile si trova in una frazione del Comune di Moiano caratterizzata da ampie distese di verde con presenza di montagne ricche di uliveti e castagneti. Piccolo investimento per chi ama la tranquillità e la pace senza rinunciare a tut...



Milano - Via Monache, Moiano (BN)

PianetocasA
SOCIETÀ ITALIANA

Pianet@Casa
Corso Montella 47 82071
Avella (BN)

Tel. 0823 138 1808
Fax. 0823452891

Terratetto unifamiliare in Vendita
Via Cianfollì 82010, Moiano (BN)

€ 60.000
Riferimento: EK-109715467



Locali: 3
Cucina: Abitabile
Stato: Da ristrutturare

Bagni: 2
Disponibilità: libero
Balcone: Sì

Superficie: 110 m²
Posti Auto: 2
Giardino: Comune

Classe energetica D - Indice prestazione energetica: > 175 kWh/m² anno

Descrizione: A pochi passi dalla zona centrale di Moiano, proponiamo in vendita indipendente in cortile, parzialmente ristrutturato, con accesso diretto con la macchina. Pt cucina, salone wc Primo piano tre camere da letto più bagno con la scala esterna è possibile accedere ad un ampio terrazzo, per info ed appuntamenti agenzia immobiliare PIANETACASA in corso montella 47 avella RECAPITI TELEFONICI 08231452891 CELL. 3395366361

Firmato Da: IADEVIAIA CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52272159bfb69664d2abdf6d486b9ab3f

Pag. 42
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare: fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

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

Le indagini condotte, relative ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra:

€\mq 256,00 (richiesta € 64.000 – immobile di mq 250,0 di superficie commerciale lorda)
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/116443389/?entryPoint=map>


€\mq 361,00 (richiesta € 65.000 – immobile di mq 180,0 di superficie commerciale lorda)
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/108424433/?entryPoint=map>

€\mq 416,00 (richiesta € 25.000 – immobile di mq 65,0 di superficie commerciale lorda)
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/91312742/?entryPoint=map>

€\mq 545,00 (richiesta € 60.000 – immobile di mq 110,0 di superficie commerciale lorda)
Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/109715467/?entryPoint=map>

con una richiesta media pari ad €\mq 395,00.


le quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2024, relative alla zona E1/Suburbana/Luzzano, restituiscono per abitazioni DI TIPO CIVILE in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 600,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 900,0 €/mq (media €\mq 750,0) – Si rileva che per tale zona non sono presenti le quotazioni relative alle abitazioni economiche);



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



2000 m

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: MOIANO

Fascia/zona: Suburbana/LUZZANO%20-%20SAN%20VITO

Codice zona: E1

Microzona:

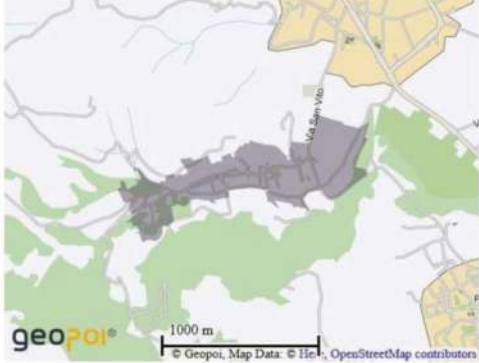
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	2,6	3,9	L

Stampa

Legenda



1000 m



9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,

Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di MOIANO (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di MOIANO (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona e con caratteristiche simili, presentano una richiesta media in offerta pari ad €/mq 395,00, con un minimo di €/mq. 256,00 fino ad un massimo di €/mq 545,00.

Considerando lo stato di *finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto*, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di *finitura* una quotazione unitaria pari ad €/mq 450.00.

9.2.3 Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	Corpo "A"	40,50	450,00	18225,00
2	Lotto "1"	Corpo "B"	112,20	450,00	50490,00
	Totale Valore "LOTTO 1"				68715,00



9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;
- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €\mq	Valori €
1	Lotto "1"	Fabbricati Corpo A-B	152,70	450,00	68715,00
	superficie Rilevata		152,70		
	Totale Valore "LOTTO 1"				68715,00

9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO N. 1

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino €	Detrazioni per difformità Catastali e Urbanistiche	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Corpo A	18225	2500,00	2800,00	12925,00
2	Corpo B	50490	13200,00	6500,00	30790,00
3					
4					
	TOTALE DECURTAZIONI		15700,00	9300,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"				43715,00



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

a)..... **RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE** € **10.000,00**

b)..... **RIDUZIONE PREZZO PER** **Presenza Infiltrazioni e vizi Vari:** € **15.000,00**

c)..... **RIDUZIONE PREZZO PER** **saldo quota rate condominiali scadute:** € **0,00**

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

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** € **43.715,00**



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 43.715,00**

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;
- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	15725		Proprietà	1000 / 1000	15725,00
2	Corpo B	27990		Proprietà	1000 / 1000	27990,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						43715,00

Lotto 1				
N. ordine	Intestazione	Titolarità	Valore Quota	Valori €
1		Piena Proprietà	43715,00	43715,00
Totale Valore "LOTTO 1"				43715,00

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

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

Valore dell'intero compendio di stima € 43.715,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 33.715,00

Nello specifico si chiarisce che i beni oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare Dell'esecutato e risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.



9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un fabbricato indipendente su tre livelli fuori terra di quattro vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Moiano (BN), alla località Luzzano, via Cammino Matera, snc, in catasto al foglio 14 p.lla 463 sub 1 (abitazione) e foglio 14 p.lla 463 sub 2 graffata alla p.la 461 sub 2 (abitazione).

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

Catasto Fabbricati

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;
- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

Le p.lle sopra elencata risultano in ditta a : _____ ;
Piena Proprietà per la quota di 1/1.

- CONFORMITÀ CATASTALE:

Per il bene di cui al Corpo "A" - comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;

NON si dichiara la conformità Catastale

Si rilevano lievi difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, consistenti in una modesta variazione della sagoma planimetrica e in differente destinazione d'uso di alcuni locali interni; in particolare, il vano catastalmente indicato come cucina risulta oggi adibito a locale pertinenziale (stalla/deposito), mentre il vano originariamente destinato a camera è attualmente utilizzato come cucina rustica. Si riscontra inoltre la mancata rappresentazione grafica di alcune aperture finestrate sui prospetti sud e ovest e una non corrispondenza delle altezze interne dei vani rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata.

Per il bene di cui al Corpo "B" - comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

SI dichiara la conformità Catastale

Si rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale depositata, fatta eccezione per lievi inesattezze grafiche che non alterano la consistenza complessiva del fabbricato. In particolare, si riscontrano minori discrepanze nella sagoma planimetrica, incongruenze nella rappresentazione dei balconi del piano secondo e lieve difformità nella disposizione di alcune aperture interne. Tali scostamenti, di carattere puramente descrittivo e grafico, non incidono sulla configurazione strutturale dell'immobile e sono sanabili mediante aggiornamento catastale.

- CONFORMITÀ URBANISTICA:**Per il bene di cui ai Corpi:**

- **Corpo "A"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76;
- **Corpo "B"** comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;

NON si dichiara la conformità Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il complesso immobiliare di cui alle particelle 463 sub 1 e sub 2, graffate alla 461 sub 2, ricadente nel territorio del Comune di Moiano (BN), è stato



edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Fabrizio Virginio Pesiri del 25/02/2008 e confermato dall'attestazione del Comune di Moiano – Prot. n. 0006803 del 13/08/2025. L'analisi delle planimetrie catastali, dei rilievi in sito e delle risultanze urbanistiche ha tuttavia evidenziato che, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano depositati titoli edilizi, licenze, concessioni o permessi di costruire che possano legittimare formalmente lo stato attuale dei luoghi. Tale assenza, unitamente alla vetustà dell'impianto originario e alla probabile realizzazione per fasi successive e di natura artigianale, non consente al momento di attestare la piena conformità urbanistica dell'immobile. Sebbene il fabbricato presenti caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale sannita, compatibili con la zona omogenea "A" del Comune di Moiano, la mancanza di un titolo edilizio legittimante impone la necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica mediante rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità).

- AGIBILITA':

Le porzioni immobiliari di cui al Foglio 14 Mappale 463 sub 1 e Mappale 463 sub 2 graffato al mappale 461 sub 2 (CORPO "A", "B"), non risultano dotate di Certificato di Agibilità;

- IMPIANTI:

Le porzioni immobiliari di cui al Foglio 14 Mappale 463 sub 1 e Mappale 463 sub 2 graffato al mappale 461 sub 2 (CORPO "A", "B"), risultano dotate di impianti, (idrico ed elettrico) realizzati sottotraccia e per i quali Non sono stati prodotti i certificati di conformità; Gli immobili non risultano dotati di impianto di riscaldamento

- APE:

Le porzioni immobiliari di cui al Foglio 14 Mappale 463 sub 1 e Mappale 463 sub 2 graffato al mappale 461 sub 2 (CORPO "A", "B"), non risultano dotate di attestato energetico. Sono valutati e decurtati dalla stima finale i necessari costi per la redazioni di tali certificazioni, valutati in complessivi € 600,00.

- POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di esecuzione, identificati in Comune di Moiano (BN), frazione Luzzano, via Cammino Matera snc, foglio 14 particelle 463 sub 1, 463 sub 2 graffata alla particella 461 sub 2, risultavano liberi da persone e cose e non occupati da alcun soggetto. L'accesso ai locali è avvenuto senza impedimenti e tutti gli ambienti interni sono risultati disponibili e non utilizzati, con assenza di arredi, suppellettili o segni di stabile occupazione.

- LOTTO DI VENDITA:

Ai fini della procedura esecutiva, è stato formato un unico lotto di vendita, denominato "Lotto 1", comprendente tutti i beni immobili oggetto di pignoramento, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Moiano (BN) al foglio 14, particelle 463 sub 1, 463 sub 2 graffata alla particella 461 sub 2. Tale scelta è stata operata in quanto i fabbricati sopra indicati costituiscono un complesso edilizio unitario e funzionalmente connesso. Il fabbricato principale (p.lla 463), articolato su tre livelli a destinazione abitativa, e il vano accessorio ad uso cucina rustica (p.lla 461 sub 2), sebbene fisicamente distaccati di pochi metri, sono funzionalmente complementari, in quanto originariamente concepiti come unico organismo edilizio a servizio della medesima unità abitativa."; Dal punto di vista economico, inoltre, l'eventuale suddivisione in lotti distinti non determinerebbe alcun incremento del valore complessivo di realizzo, ma al contrario potrebbe comportare un ridotto interesse da parte del mercato, a causa della minore fruibilità delle singole porzioni e dei maggiori costi di adattamento a carico dell'aggiudicatario. Per tali motivi, la formazione di un unico lotto di vendita ("Lotto 1") è da ritenersi la soluzione più razionale, funzionale ed economicamente conveniente per la procedura



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1																																									
PREZZO BASE D'ASTA € 43.715,00																																									
Piena proprietà di un fabbricato indipendente su tre livelli fuori terra di quattro vani ed accessori. I beni sono ubicati in agro del Comune di Moiano (BN), alla località Luzzano, via Cammino Matera, snc, in catasto al foglio 14 p.lla 463 sub 1 (abitazione) e foglio 14 p.lla 463 sub 2 graffata alla p.la 461 sub 2 (abitazione).																																									
UBICAZIONE:	L'immobile è ubicato nel comune di Moiano (BN), alla località Luzzano, via Cammino Matera, Snc																																								
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto fabbricati: - Fig. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76; - Fig. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52;																																								
DIRITTO REALE TITOLARITA' -QUOTE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="background-color: #e0f0e0;">Lotto 1</th> </tr> <tr> <th style="width: 5%;">N. ordine</th> <th style="width: 10%;">Corpo</th> <th style="width: 15%;">Valore Lotto al netto delle decurtazioni €</th> <th style="width: 25%;">Intestazione</th> <th style="width: 10%;">Titolarità</th> <th style="width: 10%;">Quote Proprietà</th> <th style="width: 15%;">Valore quote €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Corpo A</td> <td style="text-align: right;">15725</td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="text-align: center;">Proprietà</td> <td style="text-align: center;">1000 / 1000</td> <td style="text-align: right;">15725,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Corpo B</td> <td style="text-align: right;">27990</td> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td style="text-align: center;">Proprietà</td> <td style="text-align: center;">1000 / 1000</td> <td style="text-align: right;">27990,00</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: right;">Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</td> <td style="text-align: right;">43715,00</td> </tr> </tbody> </table>						Lotto 1							N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €	1	Corpo A	15725		Proprietà	1000 / 1000	15725,00	2	Corpo B	27990		Proprietà	1000 / 1000	27990,00	Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						43715,00
Lotto 1																																									
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €																																			
1	Corpo A	15725		Proprietà	1000 / 1000	15725,00																																			
2	Corpo B	27990		Proprietà	1000 / 1000	27990,00																																			
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						43715,00																																			
TIPOLOGIA BENI:	fabbricato indipendente, di quattro vani ed accessori		SUPERFICIE COMMERCIALE		Mq 152,70																																				
DESCRIZIONE:	<p>Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato principale sviluppato su tre livelli fuori terra, oltre un piccolo corpo distaccato ad uso cucina rustica, situato in Moiano (BN), località Luzzano, via Cammino Matera snc. Il fabbricato principale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 463 sub 1 e sub 2 (quest'ultimo graffato alla particella 461 sub 2), si compone come segue:</p> <p>Piano Terra (p.la 463 sub 1): Accessibile dalla corte di livello superiore e collegato internamente al piano secondo mediante scala a chiocciola metallica, ospita cucina, soggiorno, bagno e balcone. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni parte in legno tamburato e parte in alluminio, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC. È presente un camino a legna nel locale cucina. Il locale bagno, realizzato in epoca successiva mediante struttura leggera in alluminio e legno posta sull'oggetto del prospetto, presenta evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua lungo il soffitto e le pareti perimetrali, dovuti a difetti di impermeabilizzazione e mancato raccordo della copertura con il corpo principale. Sono visibili distacchi d'intonaco, efflorescenze saline e macchie di umidità, che richiedono intervento di manutenzione straordinaria localizzata per il completo risanamento.</p> <p>Piano Primo (p.la 463 sub 2): accessibile dalla corte di livello superiore e collegato internamente al piano secondo da scala a chiocciola metallica, ospita cucina, soggiorno, bagno e balcone. I rivestimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC. Risulta presente un camino nel vano cucina.</p> <p>Piano Secondo (p.la 463 sub 2): Del tipo mansardato, composto da due camere da letto con altezza media contenuta entro la linea di colmo. Le finiture interne sono analoghe a quelle del piano sottostante (intonaco civile, pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno e infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC). Nel vano posto sul versante Nord (sulla verticale della cucina) del piano si rilevano marcati fenomeni di infiltrazione, con distacchi d'intonaco e macchie di umidità, derivanti da impermeabilizzazione inefficace della copertura.</p> <p>Il fabbricato secondario (p.la 461), Completa la proprietà un vano accessorio ad uso cucina rustica, poco discosto dal corpo principale e posto a quota leggermente superiore rispetto al piano di campagna della particella 463. L'unità, sviluppata su un unico livello, ha superficie utile</p>																																								



	<p>di circa 15-18 mq, accesso diretto dalla corte comune ed è realizzata con muratura portante in tufo e pietrame legata con malta pozzolanica. La copertura è del tipo a volta a vela in tufo pieno, tipica delle costruzioni rurali di inizio Novecento. Le pareti interne risultano parzialmente intonacate ma ammalorate per effetto dell'umidità di risalita; il pavimento è in battuto di calcestruzzo grezzo, irregolare e privo di rivestimenti. Non sono presenti canalizzazioni, predisposizioni o impianti funzionanti. Gli infissi in legno sono deteriorati e non garantiscono chiusura ermetica. L'ambiente è privo di impianto elettrico, idrico e di scarico, e si presenta inagibile dal punto di vista funzionale, pur non evidenziando segni di dissesto statico. Sono visibili fessurazioni da ritiro e infiltrazioni nella parte sommitale della volta, che richiedono interventi di consolidamento e impermeabilizzazione. Il livello di degrado è elevato, con umidità ascendente, muffe e ossidazione degli elementi metallici residui, ma il vano è recuperabile mediante opere di risanamento conservativo.</p> <p>Il fabbricato principale (p.lla 463) è realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di tufo squadrato e malta cementizia. I solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento, con manto in tegole di laterizio. Al piano terra i solai sono del tipo a volta: a botte nel vano stalla e a vela nel vano abitativo. Le murature esterne, in tufo a vista, presentano buono spessore e discreta regolarità esecutiva; internamente le pareti sono intonacate con finitura civile e tinteggiate a pittura lavabile. Le pavimentazioni dei piani primo e secondo sono in ceramica, mentre al piano terra si alternano marmette di argilla e battuto cementizio. Gli infissi interni sono in legno tamburato al piano secondo e in alluminio al piano primo, quelli esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC ai piani superiori e in legno nei vani ferranei. L'immobile dispone di impianto elettrico e idrico sottotraccia, entrambi non funzionanti e privi di certificazioni. Non sono presenti inoltre gli allacci alle pubbliche utenze. Assente l'impianto di riscaldamento, ad eccezione del camino a legna nel locale cucina. Nel complesso, il fabbricato principale (p.lla 463) si presenta in condizioni manutentive sufficienti, con presenza di infiltrazioni localizzate, più marcate nel bagno al piano primo, e degrado diffuso nelle aree esterne non intonacate. Il fabbricato accessorio (p.lla 461 sub 2) si trova invece in pessimo stato manutentivo e funzionale, con necessità di interventi di consolidamento, risanamento e ripristino impiantistico. Nonostante le carenze rilevate, entrambi i fabbricati non mostrano criticità statiche gravi e risultano recuperabili con interventi mirati di manutenzione straordinaria e conservativa.</p>
<p>Conformità Catastale:</p>	<p><u>Per il bene di cui al Corpo "A" - comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 1 cat. A/4 Classe1 Rendita € 78,76; NON si dichiara la conformità Catastale</u></p> <p>rilevata la lieve variazione delle altezze interne si valutano i costi per la redazione di aggiornamento catastale : si evidenzia inoltre che al paragrafo 9.2.4 relativo alla conformità urbanistica si prevede la chiusura della porta di comunicazione con i vani interrati e la rimozione dell'infisso di accesso al portico, pertanto nella pratica di aggiornamento catastale saranno tenuti in considerazione anche tali ripristini.</p> <p><u>Per il bene di cui al Corpo "B" - comune di Moiano : Fg. 14 mapp. 463 sub 2 Gr. al mapp. 461 sub 2 cat. A/4 Classe 2 Rendita € 204,52; si dichiara la conformità Catastale</u></p> <p>Si rileva una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale depositata, fatta eccezione per lievi inesattezze grafiche che non alterano la consistenza complessiva del fabbricato. In particolare, si riscontrano minori discrepanze nella sagoma planimetrica, incongruenze nella rappresentazione dei balconi del piano secondo e lieve difformità nella disposizione di alcune aperture interne. Tali scostamenti, di carattere puramente descrittivo e grafico, non incidono sulla configurazione strutturale dell'immobile e sono sanabili mediante aggiornamento catastale.</p>
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <p>Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il complesso immobiliare di cui alle particelle 463 sub 1 e sub 2, graffate alla 461 sub 2, ricadente nel territorio del Comune di Moiano (BN), è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Fabrizio Virginio Pesiri del 25/02/2008 e confermato dall'attestazione del Comune di Moiano - Prot. n. 0006803 del 13/08/2025. L'analisi delle planimetrie catastali, dei rilievi in sito e delle risultanze urbanistiche ha tuttavia evidenziato che, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano depositati titoli edilizi, licenze, concessioni o permessi di costruire che possano legittimare formalmente lo stato attuale dei luoghi. Tale assenza, unitamente alla vetustà dell'impianto originario e alla probabile realizzazione per fasi successive e di natura artigianale, non consente al momento di attestare la piena conformità urbanistica dell'immobile. Sebbene il fabbricato presenti caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale sannita, compatibili con la zona omogenea "A" del Comune di Moiano, la mancanza di un titolo edilizio legittimante impone la necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica mediante rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità).</p>



Confini del lotto:	<p>Confini del Corpo "A":</p> <p>nord: P.lla 461;</p> <p>est: P.lla 464;</p> <p>sud: Via Cammino matera ;</p> <p>ovest: P.lla 460.</p> <p>Confini del Corpo "B":</p> <p>nord: P.lla 1046;</p> <p>est: Altri sub del mappale 461;</p> <p>sud: Altri sub del mappale 461 (Corte comune);</p> <p>ovest: P.lla 459.</p>
APE:	Le porzioni immobiliari di cui al Foglio 14 Mappale 463 sub 1 e Mappale 463 sub 2 graffato al mappale 461 sub 2 (CORPO "A", "B"), non risultano dotate di attestato energetico.
Possesso:	Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di esecuzione, identificati in Comune di Moiano (BN), frazione Luzzano, via Cammino Matera snc, foglio 14 particelle 463 sub 1, 463 sub 2 graffata alla particella 461 sub 2, risultavano liberi da persone e cose e non occupati da alcun soggetto. L'accesso ai locali è avvenuto senza impedimenti e tutti gli ambienti interni sono risultati disponibili e non utilizzati, con assenza di arredi, suppellettili o segni di stabile occupazione. ;
Accesso alla proprietà :	Al Lotto, si accede direttamente dalla strada pubblica alla località Luzzano, via Cammino Matera, snc ed attraverso una corte comune ricadente sui mappali 460 e 461 del foglio 14;
Divisibilità :	Ai fini della procedura esecutiva, è stato formato un unico lotto di vendita, denominato "Lotto 1", comprendente tutti i beni immobili oggetto di pignoramento, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Moiano (BN) al foglio 14, particelle 463 sub 1, 463 sub 2 graffata alla particella 461 sub 2. Tale scelta è stata operata in quanto i fabbricati sopra indicati costituiscono un complesso edilizio unitario e funzionalmente connesso. Il fabbricato principale (p.lla 463), articolato su tre livelli a destinazione abitativa, e il vano accessorio ad uso cucina rustica (p.lla 461 sub 2), sebbene fisicamente distaccati di pochi metri, sono funzionalmente complementari, in quanto originariamente concepiti come unico organismo edilizio a servizio della medesima unità abitativa."; Dal punto di vista economico, inoltre, l'eventuale suddivisione in lotti distinti non determinerebbe alcun incremento del valore complessivo di realizzo, ma al contrario potrebbe comportare un ridotto interesse da parte del mercato, a causa della minore fruibilità delle singole porzioni e dei maggiori costi di adattamento a carico dell'aggiudicatario. Per tali motivi, la formazione di un unico lotto di vendita ("Lotto 1") è da ritenersi la soluzione più razionale, funzionale ed economicamente conveniente per la procedura.
Note :	



11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 10/09/2024 e 29/05/2025.–

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 01/10/2025.

3) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

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

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



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

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

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

Data generazione:

01/10/2025

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

