

---

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

promossa da: **BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **183/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1 - Villa con giardino, 2**  
**- Villa con giardino, 3 - Ab-**  
**itazione, 4 - Terreno, 5 - Ter-**  
**reno, 6 - Terreno, 7 - Abita-**  
**zione, 8 - Fabbricato**

**Esperto alla stima:** Ing. Patrizia Lanni  
**Codice fiscale:** LNNPRZ74C64A783C  
**Partita IVA:** 01480350626  
**Studio in:** Via Capilongo 18 - 82100 Benevento  
**Email:** patrizialanni@libero.it  
**Pec:** patrizia.lanni2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Foglianise (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

foglio 7, particella 622, subalterno 1, indirizzo Via Acquara, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie Totale 298,00 mq. Totale escluse aree scoperte 290,00 mq. , rendita € 908,96.

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 850

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Foglianise

foglio 7, particella 850, qualità Semin arborato, classe 4, superficie catastale are 33 ca 39; reddito dominicale: € 10.35, reddito agrario: € 14.66.

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 562

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Foglianise

foglio 7, particella 562, qualità Semin arborato, classe 3, superficie catastale are 9 ca 75; reddito dominicale: € 5.04, reddito agrario: € 4.53.

**Lotto:** 2 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 15 p.IIa 240

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 15, particella 240, indirizzo Via Consortile Vitulanese snc, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/3, classe 1, consistenza 14 vani, superficie Totale 353,00 mq. Totale escluse aree scoperte 297,00 mq. , rendita € 831,50.

**Lotto:** 3 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]



foglio 7, particella 395, subalterno 1, indirizzo Via Provinciale Vitulanese, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 134,00 mq. Totale escluse aree scoperte 127,00 mq. , rendita € 187,47.

**Lotto: 4 - Terreno**

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 150

**Categoria:** agricolo

Comune di Vitulano

sezione censuaria Vitulano foglio 24, particella 150, qualità AA Seminativo AB Uliveto, classe 2, superficie catastale AA are 8 ca 31; AB are 2 ca 0.9, reddito dominicale: € AA 4.51; AB 0.59, reddito agrario: € AA 2.79; AB 0.59,

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 151

**Categoria:** agricolo

Comune di Vitulano

sezione censuaria Vitulano foglio 24, particella 151, qualità AA Seminativo AB Uliveto, classe 2, superficie catastale AA are 8 ca 60; AB are 1 ca 68, reddito dominicale: € AA 4.66; AB 0.48, reddito agrario: € AA 2.89; AB 0.48,

**Lotto: 5 - Terreno**

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 111

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Cautano foglio 5, particella 111, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale ca 14, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01,

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 112

**Categoria:** agricolo

sezione censuaria Cautano foglio 5, particella 112, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale are 1, reddito dominicale: € 0.05, reddito agrario: € 0.03,

**Lotto: 6 - Terreno**

**Corpo:** Terreno fg 4 p.IIa 209

**Categoria:** agricolo



sezione censuaria Foglianise foglio 4, particella 209, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale are 3 ca 70; , reddito dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.86,

**Lotto: 7 - Abitazione**

**Corpo:** Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 3, particella 186, subalterno 15, indirizzo Vico Grande, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/2, classe 2, consistenza 7.5, superficie Totale 203,00 mq. Totale escluse aree scoperte 193,00 mq. , rendita € 333,11

**Lotto: 8 - Fabbricato**

**Corpo:** Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 4, particella 212, subalterno 2, indirizzo Via Silvio Pedicini, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 87,00 mq. , rendita € 72,30

**Corpo:** Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 4, particella 212, subalterno 9, indirizzo Via Silvio Pedicini, piano T , comune Foglianise, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie Totale 35,00 mq. , rendita € 49,68

**Corpo:** Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

foglio 4, particella 212, subalterno 10, indirizzo Via Silvio Pedicini, piano T , comune Foglianise, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie Totale 41,00 mq. , rendita € 404.39

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Foglianise (BN) - 82030



**Lotto: 1 - Villa con giardino**

**Corpo:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1

**Possesso:** Occupato da

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 850

**Possesso:** Occupato da

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 562

**Possesso:** Occupato da

**Lotto: 2 - Villa con giardino**

**Corpo:** Abitazione fg 15 p.IIa 240

**Possesso:** Occupato da , in qualità di  
proprietario dell'immobile

**Lotto: 3 - Abitazione**

**Corpo:** Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1

**Possesso:** Libero

**Lotto: 4 - Terreno**

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 150

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 151

**Possesso:** Libero

**Lotto: 5 - Terreno**

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 111

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 112

**Possesso:** Libero

**Lotto: 6 - Terreno**

**Corpo:** Terreno fg 4 p.IIa 209

**Possesso:** Libero

**Lotto: 7 - Abitazione**

**Corpo:** Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15

**Possesso:** Occupato da , in qualità di pro-  
prietario dell'immobile

**Lotto: 8 - Fabbricato**

**Corpo:** Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10

**Possesso:** Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**



**Bene:** - Foglianise (BN) - 82090

**Lotto:** 1 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 850

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 562

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 2 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 15 p.IIa 240

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 3 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 4 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 150

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 151

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 5 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 111

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 112

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 6 – Terreno

**Corpo:** Terreno fg 4 p.IIa 209

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 7 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 8 - Fabbricato

**Corpo:** Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti



**Bene:** - Foglianise (BN) - 82090

**Lotto:** 1 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca Popolare di Novara Spa, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni, BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 850

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca Popolare di Novara Spa, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni, BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 562

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca Popolare di Novara Spa, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni, BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA

**Lotto:** 2 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 15 p.IIa 240

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca

**Lotto:** 3 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca

**Lotto:** 4 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 150

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca Popolare di Novara Spa, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 151

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca Popolare di Novara Spa, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni

**Lotto:** 5 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 111

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 112

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca

**Lotto:** 6 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 4 p.IIa 209

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca Popolare di Novara Spa

**Lotto:** 7 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca

**Lotto:** 8 - Fabbricato

**Corpo:** Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni, BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, Banca Popolare di Novara Spa

**Corpo:** Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9



**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni, BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, Banca Popolare di Novara Spa

**Corpo:** Negozio fgl.4 p.Ila 212 sub 10

**Creditori Iscritti:** Mps Capital Services Banca, Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni, BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, Banca Popolare di Novara Spa

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Foglianise (BN) - 82090

**Lotto:** 1 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 7 p.Ila 622 sub 1

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni  
Comproprietari:

**Corpo:** Terreno fg 7 p.Ila 850

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni  
Comproprietari:

**Corpo:** Terreno fg 7 p.Ila 562

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni  
Comproprietari:

**Lotto:** 2 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 15 p.Ila 240

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni  
Comproprietari:

**Lotto:** 3 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg. 7 p.Ila 395 sub 1

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni  
Comproprietari:

**Lotto:** 4 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 24 p.Ila 150

Comproprietari:

**Corpo:** Terreno fg 24 p.Ila 151

Comproprietari:

**Lotto:** 5 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 5 p.Ila 111

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni  
Comproprietari:

**Corpo:** Terreno fg 5 p.Ila 112

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni  
Comproprietari:

**Lotto:** 6 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 4 p.Ila 209

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni  
Comproprietari:

,  
,



Clementina

**Lotto:** 7 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 8 - Fabbricato

**Corpo:** Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari:

**Corpo:** Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9

Comproprietari: ,

**Corpo:** Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10

Comproprietari: ,

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Foglianise (BN) - 82090

**Lotto:** 1 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 850

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 562

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 2 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 15 p.IIa 240

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 3 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 4 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 150

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 151

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 5 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 111

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 112

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 6 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 4 p.IIa 209



**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 7 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 8 - Fabbricato

**Corpo:** Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Foglianise (BN) - 82090

**Lotto:** 1 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 850

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno fg 7 p.IIa 562

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 2 - Villa con giardino

**Corpo:** Abitazione fg 15 p.IIa 240

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 3 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 4 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 150

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno fg 24 p.IIa 151

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 5 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 111

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno fg 5 p.IIa 112

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 6 - Terreno

**Corpo:** Terreno fg 4 p.IIa 209



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 7 - Abitazione

**Corpo:** Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 8 - Fabbricato

**Corpo:** Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Foglianise (BN) - 82090

**Lotto:** 1 - Villa con giardino

**Valore complessivo intero:** 325.950,00

**Lotto:** 2 - Villa con giardino

**Valore complessivo intero:** € 294.183,90

**Lotto:** 3 - Abitazione

**Valore complessivo intero:** € 74.166,00

**Lotto:** 4 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 5.790,40

**Lotto:** 5 - Terreno

**Valore complessivo intero:** 205,00

**Lotto:** 6 - Terreno

**Valore complessivo intero:** € 466,20

**Lotto:** 7 - Abitazione

**Valore complessivo intero:** € 130.182,00

**Lotto:** 8 - Fabbricato

**Valore complessivo intero:** € 39.360,00



Beni in **Foglianise (BN)****Lotto: 1 - Villa con giardino**

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: Abitazione fg 7 p.IIIa 622 sub 1.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, via Acquara snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di**

**- Usufrutto**

- Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

foglio 7, particella 622, subalterno 1, indirizzo Via Acquara, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie Totale 298,00 mq. Totale escluse aree scoperte 290,00 mq. , rendita € 908,96

Derivante da: Variazione del 15/05/2013 prot. BN0070417 in atti dal 15/05/2013 Registrazione: Ampliamento-ultimazione fabbricato urbano (n. 13575.1/2013). Compravendita (n. 204874.1/2002) del 16/09/2012 prot. n. 205867 Voltura in atti dal 21/10/2002 rep. 19038 Notaio Romano Registrazione : Benevento vol. 46 n. 4571 del 01/01/2002.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

frutto per 1/2

Usufrutto per 1/2

Usu-

Nuda proprietà per 1/2

Nuda proprietà per 1/2

Confini: Il lotto confina con le p.IIIe 416, p.IIIa 752 (strada comune), p.IIIa 563 e p.IIIa 468.

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg 7 p.IIIa 850.**

**sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, via Acquara snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di**

**- Usufrutto**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione



dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

sezione censuaria Foglianise, foglio 7, particella 850, qualità Semin arborato, classe 4, superficie catastale are 33 ca 39; , reddito dominicale: € 10.35, reddito agrario: € 14.66

Derivante da: Tipo Mappale del 29/04/2013 prot. n. BN0060742 in atti dal 29/04/2013 presentato il 26/04/2013 (n. 60742.1/201) Compravendita (n. 203222.1/2002) del 16/09/2002 prot. n. 204578 Voltura in atti dal 17/10/2002 rep. 19038 Notaio Romano Registrazione : Benevento vol. 46 n. 4571 del 01/10/2002.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

frutto per 1/2

Usufrutto per 1/2

Usu-

Nuda proprietà per 1/2

Nuda proprietà per 1/2

Confini: Il lotto confina con le p.lle 416, p.lla 752 (strada comune), p.lla 563 e p.lla 468.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg 7 p.lla 562.**

agricolo sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, via Acquara snc

**Quota e tipologia del diritto****500/1000** di**- Usufrutto**Cod. Fiscale:  
dei beni -

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

nata a Benevento il 03/12/1991 , sezione censuaria Foglianise, foglio 7, particella 562, qualità Semin arborato, classe 3, superficie catastale are 9 ca 75; , reddito dominicale: € 5.04, reddito agrario: € 4.53

Derivante da: Frazionamento del 02/04/1991 in atti dal 03/07/1991 (n. 413.1/1991) Compravendita (n. 203222.1/2002) del 16/09/2002 prot. n. 204578 Voltura in atti dal 17/10/2002 rep. 19038 Notaio Romano Registrazione : Benevento vol. 46 n. 4571 del 01/10/2002.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

frutto per 1/2

Usufrutto per 1/2

Usu-

Nuda proprietà per 1/2

Nuda proprietà per 1/2

Confini: Il lotto confina con le p.lle 416, p.lla 752 (strada comune), p.lla 563 e p.lla 468.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una villa signorile a due piani con ampio giardino su due livelli, sita in via Acquara nel comune di Foglianise in zona periferica a pochi chilometri dal centro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1**

**Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN), via Acquara snc**

**Occupato da**

**Identificativo corpo: Terreno fg 7 p.IIa 850**

**sito in Foglianise (BN), via Acquara snc**

**Occupato da**

**Identificativo corpo: Terreno fg 7 p.IIa 562**

**agricolo sito in Foglianise (BN), via Acquara snc**

**Occupato da**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Novara Spa contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 26/08/2010 ai nn. 9994/1439; Importo ipoteca: € 499.719,66; Importo capitale: € 700.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azion contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 31/12/2010 ai nn. 14802/2060; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 1.402.324,18.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in da-



ta 17/10/2012 ai nn. 11012/731; Importo ipoteca: € 154.500,00; Importo capitale: € 82.905,11.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 11/09/2017 ai nn. 8653/7025.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1, Terreno fg 7 p.IIa 850, Terreno fg 7 p.IIa 562

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1 sito in Foglianise (BN), via Acquara snc

**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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 16/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Ambrogio Romano, ai nn. 19038; trascritto a Benevento, in data 24/09/2002, ai nn. 11558/9412 e successive trascrizione in rettifica del 18/10/2002 ai nn.12684/10215.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1 e Terreno fg 7 p.IIa 850 e Terreno fg 7 p.IIa 562

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, via Acquara snc**

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Opere eseguite e da completare

Presentazione in data 25/06/1999 al n. di prot. 3102

Rilascio in data 15/07/1999

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1

**7.1 Conformità edilizia:**

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

Il Comune di Foglianise ha rilasciato, al Sig.

\_\_\_\_\_, la concessione in sanatoria innanzi



specificata, "per le opere eseguite e da completare .... come descritte nei grafici ed elaborati di progetto e nella documentazione allegata alla domanda e tenuto conto della relazione del Tecnico Convenzionato". In relazione a tale concessione l'immobile risulta ad oggi definito così come dichiarato in catasto in data 15.05.2013 nella conformazione di cui alla relativa planimetria. In riferimento alla concessione edilizia in sanatoria prima menzionata, in sede di sopralluogo, la scrivente ha constatato l'avvenuto completamento delle opere rispetto al quale sono da segnalare alcune difformità parziali rispetto all'autorizzato che si concretizzano in divergenze qualitative e quantitative. Rilevato che nella menzionata Concessione è specificato che il versamento relativo alla "indennità risarcitoria" è stato effettuato e che esso riguarda la consistenza complessiva dell'immobile così come realizzato, per le su cennate variazioni va applicata una sanzione, pari ad € 516,00 (una tantum), così come praticato dall'amministrazione in casi simili.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato
In forza della delibera:	D. Prov. 70/41 del 14.03.95.
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade: Zona "E" - agricola tradizionale if. : 0,10 if : 0,03; altezza m. 7,40
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1, Terreno fg 7 p.IIa 850 e Terreno fg 7 p.IIa 562

### Note sulla conformità:

**Va applicata una sanzione, pari ad € 516,00 (una tantum), così come praticato dall'amministrazione in casi simili.**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una villa signorile a due piani con ampio giardino su due livelli, sita in via Acquara nel comune di Foglianise in zona periferica a pochi chilometri dal



centro.

Il fabbricato è composto da una costruzione in c.a. che si sviluppa su due piani fuori terra e copertura con tetto a falde e tegole; al piano terra si trova la zona giorno con ampio salone cucina, cantina e wc; al primo piano la zona notte con quattro camere, un wc, un ripostiglio ed una camera matrimoniale con wc e cabina armadio il tutto con ottime rifiniture. Al fabbricato sono annessi due porticati in legno a cui si accede dalla zona giorno; ed un altro porticato, sempre in legno, che funge da box auto, e sito ad un livello superiore. Il tutto circondato da ampio terreno, in parte a giardino (p.lla 850) in parte incolto con modesto uliveto (p.lla 562).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di**

**- Usufrutto**

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -  
Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

Superficie complessiva di circa mq **411,28**

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ttimo

Condizioni

generali

dell'immobile:

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno ed alluminio</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Parquet e gres</b> condizioni: <b>ottime</b>
Plafoni	materiale: <b>Contosoffittatura</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>



**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **parabola**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Fognatura

tipologia: **pozzo nero**

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **GPL**  
diffusori: **termoconvettori****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta Esperta procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE -SEL- data dalla somma della superficie dei vari principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50);

La superficie totale è comprensiva della superficie dei balconi (calcolata al 25%) e quella delle tettoie e porticato (calcolata al 35%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	290,00	1,00	290,00
Porticato	sup reale lorda	26,00	0,35	9,10
Tettoia	sup reale lorda	17,48	0,35	6,12
Tettoia	sup reale lorda	12,48	0,35	4,37
Tettoia - Box	sup reale lorda	41,44	0,35 fino a 25 mq. Oltre al 10%	10,39
Balconi	sup reale lorda	23,88	0,25	5,97
		<b>411,28</b>		<b>325,95</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: Foglianise

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: di cui al punto **Terreno fg 7 p.IIa 850**

Si tratta di un terreno pertinenziale alla villa che circonda il fabbricato. Il giardino, dotato di un accesso carabile, si sviluppa su due livelli risulta in parte pavimentato ed in parte coltivato con piante ornamentali

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di**- Usufrutto**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.339,00**

Il terreno risulta di forma Regolare ed orografia leggermente in pendenza verso valle

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta Esperta procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE -SEL- calcolata al 10% fino a 25,00 mq e l'eccedenza va calcolata al 2%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Superficie equivalente
Terreno fg, 7 p.IIa 850	sup reale lorda	3.339,00	31,18
		<b>3.339,00</b>	<b>31,18</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg 7 p.IIa 562**

Si tratta di un terreno coltivato con un modesto uliveto

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di- **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **975,00**

Il terreno risulta di forma regolare

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta Esperta procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE -SEL- calcolata al 10% fino a 25,00 mq e l'eccedenza va calcolata al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Superficie equivalente
Terreno fg, 7 p.IIa 562	sup reale lorda	975,00	26,45
		<b>975,00</b>	<b>26,45</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra le seguenti Agenzie Immobiliari locali: agenzie locali, TECNOCASA, nonché dai siti internet.

I parametri medi riscontrati dalle Agenzie immobiliari locali forniscono il seguente valore di stima: **750,00 €/mq.**



L'Agenzia delle Entrate attraverso l' "OMI", nel caso di specie fornisce dati riferiti al periodo 1-2019, dove il valore medio per le residenze è € 1.275,00 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione fg 7 p.IIa 622 sub 1. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima.

Non esiste, quindi, l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione.

Considerato quanto esposto la scrivente ritiene applicarne il seguente prezzo di mercato 1.000,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	290,00	€ 1.000,00	€ 290.000,00
Porticato	9,10	€ 1.000,00	€ 9.100,00
Tettoia	6,12	€ 1.000,00	€ 6.120,00
Tettoia	4,37	€ 1.000,00	€ 4.370,00
Tettoia - Box	10,39	€ 1.000,00	€ 10.390,00
Balconi	5,97	€ 1.000,00	€ 5.970,00
Valore complessivo intero			€ 325.950,00

#### Terreno fg 7 p.IIa 850.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg, 7 p.IIa 850	31,18	€ 1.000,00	€ 3.180,00
Valore complessivo intero			€ 3.180,00

#### Terreno fg 7 p.IIa 562. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg, 7 p.IIa 562	26,45	€ 1.000,00	€ 2.645,00
Valore complessivo intero			€ 2.645,00

Calcolo dell'usufrutto

L'usufrutto è determinato:

- Moltiplicando il valore della piena proprietà per per l'interesse legale, che dal 1° gennaio 2019 risulta stabilito nella misura di 0,80%;
- Moltiplicando il suddetto valore x coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986

Pertanto

Valore complessivo intero

**€ 331.775,00**



Valore complessivo diritto e quota

(€ 331.775,00 x 0,80) x 68,75% = € 182.476,25  
 (€ 331.775,00 x 0,80) x 81,25% = € 215.653,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda totale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione fg 7 p.lla 622 sub 1	Abitazione in vil- lini [A7]	383,58	€ 182.476,25
Terreno fg 7 p.lla 850	agricolo		
Terreno fg 7 p.lla 562	agricolo		

**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. ( min.15% ) € 49.766,25  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 516,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 281.492,75



## Lotto: 2 - Villa con giardino

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: Abitazione fg 15 p.lla 240.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, Via Consortile Vitulanese

#### Quota e tipologia del diritto

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Cod. Fiscale:

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 15, particella 240, indirizzo Via Consortile Vitulanese snc, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/3, classe 1, consistenza 14 vani, superficie Totale 353,00 mq. Totale escluse aree scoperte 297,00 mq. , rendita € 831,50

Derivante da:

Compravendita (n. 1294.1/1999) del 01/04/1999

Millesimi di proprietà di parti comuni:

½ bene personale

P.I. : piena proprietà 1/1

½ separazione dei beni

Confini: Il lotto confina con la particella di terreno n. 199, p.lla 207 e strada comunale Cesco Orsara.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una villa signorile a due piani con ampio giardino su due livelli, sita in via Consortile Vitulanese snc nel comune di Foglianise in zona periferica a pochi chilometri dal centro.

**Caratteristiche zona:** periferica agricola

**Area urbanistica:** agricola.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_, in qualità "diritto di abitazione"

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro ;  
Derivante da: Atto di Pignoramento trascritto a Benevento in data 11/09/2017 ai nn. 8653/7025.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg 15 p.IIa 240

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal 10/02/2010 ad oggi attuale proprietario . In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Iannella Giovanni, in data 10/02/2010, ai nn. 32660; trascritto a Benevento , in data 19/02/2010, ai nn. 1993/1411.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 268  
Intestazione:  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato rurale  
Oggetto: ampliamento  
Rilascio in data 15/03/1974 al n. di prot. 268

Tipo pratica: Decreto n.43 del 06.10.88 rilasciato dal Sindaco del Comune di Foglianise ai sensi della Legge 219/81

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

All'attualità l'immobile risulta difforme dal progetto, di cui al Decreto n. 43 sopra menzionato, relativamente al cambio della destinazione di uso: da fabbricato rurale a fabbricato per civile abitazione. Tale difformità è classificata dall' art. 32 - lett. a) - del DPR 380/01, quale variazione essenziale in quanto incide sugli Standards Urbanistici.

Regolarizzabili mediante: Condonò edilizio (vedi note in allegato)

**7.2 Conformità urbanistica:**



**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato
In forza della delibera:	D. Prov. 70/41 del 14.03.95.
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade: Zona "E" - agricola tradizionale if. : 0,10 if : 0,03; altezza m. 7,40
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg 15 p.IIa 240

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione fg 15 p.IIa 240**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una villa signorile a due piani con giardino, sita in via Consortile Vitulanese nel comune di Foglianise in zona periferica isolata. Il fabbricato è composto da una costruzione in muratura che si sviluppa su due piani fuori terra e copertura con tetto a falde e tegole; al piano terra si accede attraversando un porticato in ferro e legno; la zona giorno è composta da soggiorno cucina, cantina, wc, ripostiglio e due piccole camere; al primo piano troviamo la zona notte con tre camere, un wc, un ripostiglio il tutto con buone rifiniture.

Al primo piano si accede oltre che dall'interno anche con una scala esterna. Al fabbricato sono annesse due tettoie in legno dislocate nel giardino che circonda l'abitazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **642,16**

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati 0

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno - Legno tamburato</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Parquet e gres</b> condizioni: <b>ottime</b>



Plafoni materiale: **Contosoffittatura**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina**  
materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **ottime**

Scale posizione: **interna**  
rivestimento: **Struttura in ferro e pedate in legno**  
condizioni: **ottime**

**Impianti:**

Antenna collettiva tipologia: **parabola**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Fognatura tipologia: **Pozzo Nero**

Gas tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **GPL**

Idrico tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **GPL**  
diffusori: **termosifoni in ghisa**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta Esperta procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE -SEL- data dalla somma della superficie dei vai principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50);

La superficie totale è comprensiva della superficie dei balconi (calcolata al 25%) e quella delle tettoie e porticato (calcolata al 35%).



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	307,88	1,00	307,88
Porticato	sup reale lorda	15,84	0,35	5,54
Tettoia 1	sup reale lorda	28,80	0,35	10,08
Tettoia 2	sup reale lorda	29,16	0,35	10,21
Balconi	sup reale lorda	22,88	0,25	5,72
Giardino	sup reale lorda	237,60	0,10	23,76
		<b>642,16</b>		<b>363,19</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: Foglianise

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise;

Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra le seguenti Agenzie Immobiliari locali: agenzie locali, TECNOCASA, nonché dai siti internet. I parametri medi riscontrati dalle Agenzie immobiliari locali forniscono il seguente valore di stima: **750,00 €/mq.**

L' Agenzia delle Entrate attraverso l' "OMI", nel caso di specie fornisce dati riferiti al periodo 1-2019, dove il valore medio per le residenze è **€ 1.275,00 €/mq.;**



**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione fg 15 p.lla 240. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima.

Non esiste, quindi, l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione.

Considerato quanto esposto la scrivente ritiene applicarre al valore medio € 1.012,50 €/mq una decurtazione del 20% rapportato alle caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità ed ecc) risultando quindi un prezzo di mercato pari ad 810,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	307,88	€ 810,00	€ 249.382,80
Porticato	5,54	€ 810,00	€ 4.487,40
Tettoia 1	10,08	€ 810,00	€ 8.164,80
Tettoia 2	10,21	€ 810,00	€ 8.270,10
Balconi	5,72	€ 810,00	€ 4.633,20
Giardino	23,76	€ 810,00	€ 19.245,60
Valore complessivo intero			€ 294.183,90

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Abitazione fg 15 p.lla 240	Abitazione di tipo economico [A3]	363,19	€ 294.183,90

**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. ( min.15% )	€ 44.127,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.372,98

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 243.683,34</b>
---	---------------------



**Lotto: 3 - Abitazione**

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: Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, Via Provinciale Vitulanese**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - diritto di abitazione**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

foglio 7, particella 395, subalterno 1, indirizzo Via Provinciale Vitulanese, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 134,00 mq. Totale escluse aree scoperte 127,00 mq. , rendita € 187,47

Derivante da:

Voltura D'ufficio del 08/09/2010 prot. n. BN0224974 Voltura in atti dal 17/09/2010 Rep. N. 34087 Rogante Iannella Sede Benevento Registrazione sede RETT. UFF. M..U. 7612/2010 conf. in società n.9729.1/2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

	P.I. :	proprietà
per 1/2		
	proprietà per 1/2	

Confini:

Il lotto confina con i beni di	e vano scala
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale	

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

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al primo piano di una palazzina di complessivi tre piani fuori terra, sita in via Provinciale Vitulanese nel comune di Foglianise a pochi chilometri dal centro cittadino.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** cimiteriale



**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro ; Derivante da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 11/09/2017 ai nn. 8653/7025.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg. 7 p.lla 395 sub 1

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** di e C e di dal 08/09/2010 ad oggi attuali proprietari . In forza di Atto di conferimento in società - a rogito di Iannella Giovanni, in data 17/09/2010, ai nn. 34087.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 3 del 30/09/1968.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

#### 7.1 Conformità edilizia:

##### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Risulta conforme

#### 7.2 Conformità urbanistica:

##### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG approvato
In forza della delibera:	D.Prov. 70/41 del 14.03.1995
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade: in zona H "Rispetto Cimiteriale"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1**

Il fabbricato è composto da una costruzione in muratura che si sviluppa su tre piani fuori terra e copertura con tetto a falde e tegole; l'u.i. è ubicata al piano primo a cui si accede dal portone principale ed una rampa di scale in marmo; è composta da soggiorno, cucina, wc, ripostiglio e due camere da letto; al primo terra con accesso dall'esterno troviamo la cantina.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di** - **diritto di abitazione**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione

Superficie complessiva di circa mq **182,64**

E' posto al piano: 1

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>PIASTRELLE IN GRANIGLIA DI MARMO</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>



condizioni: **scarse**

Scale  
 posizione: **interna**  
 rivestimento: **marmo**  
 condizioni: **normale**

**Impianti:**

Elettrico  
 tipologia: **sottotraccia**  
 condizioni: **scarse**  
**Note: Gli impianti non sono attivi**

Fognatura  
 tipologia: **sottotraccia**  
 limentazione: **diretta da rete comunale**

Idrico  
 tipologia: **sottotraccia**  
 limentazione: **diretta da rete comunale**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta Esperta procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE -SEL- data dalla somma della superficie dei vai principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50); La superficie totale è comprensiva della superficie dei balconi (calcolata al 25%) e quella della cantina (calcolata al 20% ).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	107,68	1,00	107,68
Cantina	sup reale lorda	56,24	0,20	11,25
Balconi	sup reale lorda	18,72	0,25	4,68
		<b>182,64</b>		<b>123,61</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: Foglianise

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 920,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise;

Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra le seguenti Agenzie Immobiliari locali: agenzie locali, TECNOCASA, nonché dai siti internet. I parametri medi riscontrati dalle Agenzie immobiliari locali forniscono il seguente valore di stima: **600,00 €/mq.**

L' Agenzia delle Entrate attraverso l' "OMI", nel caso di specie fornisce dati riferiti al periodo 1-2019, dove il valore medio per le residenze è **€ 860,00 €/mq.;**

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione fg. 7 p.IIa 395 sub 1. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) .

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima.

Non esiste, quindi, l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione. Considerato quanto esposto la scrivente ritiene applicarle al valore medio € 730,00 €/mq una decurtazione del 20% rapportato alle caratteristiche intrinseche( stato di abbandono dell'unità immobiliare) risultando quindi un prezzo di mercato pari ad 584,00 €/mq., in cifra tonda **600,00 €/mq.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	107,68	€ 600,00	€ 64.608,00
Cantina	11,25	€ 600,00	€ 6.750,00
Balconi	4,68	€ 600,00	€ 2.808,00
Valore complessivo intero			€ 74.166,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione fg. 7 p.lla 395 sub 1	Abitazione di tipo popolare [A4]	123,61	€ 74.166,00	€ 37.083,00
				€ 37.083,00

**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. ( min.15% ) € 11.125,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.041,00



## Lotto: 4 - Terreno

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: Terreno fg 24 p.IIa 150.**

**agricolo sito in Vitulano (BN) CAP: 82038, C.da Carpineto**

#### **Quota e tipologia del diritto**

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà (soggetto estraneo alla presente procedura)

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Comune di

sezione censuaria Vitulano, foglio 24, particella 150, qualità AA Seminativo AB Uliveto, classe 2, superficie catastale AA are 8 ca 31; AB are 2 ca 0.9, reddito dominicale: € AA 4.51; AB 0.59, reddito agrario: € AA 2.79; AB 0.59

#### Derivante da:

Compravendita (n. 6052.1 /1991) del 28/09/1991 prot. n. 39233

Voltura in atti dal 09/02/2001 Rep. n. 463 Rogante Sabatelli sede Vitulano Registrazione :UR di Benevento vol. 36 n. 3586 del 01/10/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: Comune di Vitulano diritto del concedente

livellario per 1/3

livellario per 1/3

livellario per 1/3

Confini: Il lotto confina con le p.IIe 219, 152 e 137

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg 24 p.IIa 151.**

**agricolo sito in Vitulano (BN) CAP: 82038, C.da Carpineto**

#### **Quota e tipologia del diritto**

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà (soggetto estraneo alla presente procedura)

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Comune di

sezione censuaria Vitulano, foglio 24, particella 151, qualità AA Seminativo AB Uliveto, classe 2, superficie catastale AA are 8 ca 60; AB are 1 ca 68, reddito dominicale: € AA 4.66; AB 0.48,



reddito agrario: € AA 2.89; AB 0.48

Derivante da: Compravendita (n. 6052.1 /1991) del 28/09/1991 prot. n. 39233 Voltura in atti dal 09/02/2001 Rep. n. 463 Rogante Sabatelli sede Vitulano Registrazione :UR di Benevento vol. 36 n. 3586 del 01/10/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Comune di Vitulano diritto del concedente

livellario per 1/3

livellario per 1/3

livellario per 1/3

Confini: Il lotto confina con le p.lle 219, 152 e 137

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto è costituito da due particelle di terreno adiacenti tra loro, di forma regolare rettangolare, più o meno pianeggianti. E situato in zona periferica a carattere agricolo, a metà strada tra Vitulano e Cautano e l'accesso avviene dalla vicina Strada Provinciale Vitulanese.

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Terreno fg 24 p.lla 150  
agricolo sito in Foglianise (BN), C.da Carpineto  
Libero**

**Identificativo corpo: Terreno fg 24 p.lla 151  
agricolo sito in Foglianise (BN), C.da Carpineto  
Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Novara Spa contro  
; Derivante da: Decreto ingiuntivo; trascritto al Tribunale di Benevento in data 26/08/2010 ai  
nn. 9994/1439; Importo ipoteca: € 499.719,66; Importo capitale: € 700.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro  
; Derivante  
da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 11/09/2017 ai nn.  
8653/7025.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azion contro  
; Derivante da: Decreto ingiuntivo ai nn. 757 in data 31/12/2010 ai nn.  
14802/2060; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 1.402.324,18.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 24 p.lla 150 ,151,



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: Terreno fg 24 p.IIa 150 e p.IIa 151****Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dal 28/09/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sabatelli Sandra, in data 28/09/1991, ai nn. 463; trascritto a Benevento, in data 01/10/1991, ai nn. 8834/7561.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 24 p.IIa 150 e Terreno fg 24 p.IIa 151**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Agricolo** Nessuna.**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 24 p.IIa 150 e 151**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	D. Prov. 70/41 del 14.03.95.
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade: Zona "E" - agricola tradizionale if. : 0,10 if : 0,03; altezza m. 7,40
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 24 p.IIa 150 e 151Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg 24 p.IIa 150**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**- Piena proprietà**

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà (soggetto estraneo alla presente procedura)

Superficie complessiva di circa mq **1.040,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg, 24 p.IIa 150	sup reale lorda	1.040,00	1,00	1.040,00
		<b>1.040,00</b>		<b>1.040,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo .

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg 24 p.IIa 151**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**- Piena proprietà**

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà (soggetto estraneo alla presente procedura)

Superficie complessiva di circa mq **1.028,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg, 24 p.IIa 151	sup reale lorda	1.028,00	1,00	1.028,00
		<b>1.028,00</b>		<b>1.028,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Uffici del registro di Benevento;  
 Ufficio tecnico di Foglianise;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono dedotti dai valori dettati dall' Agenzia delle Entrate

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno fg 24 p.IIa 150. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (

Il prezzo desunto dall' Agenzia delle Entrate ad ettaro è €/ha 2.800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg, 24 p.IIa 150	1.040,00	€ 2,80	€ 2.912,00
Valore complessivo intero			€ 2.912,00

Stima sintetica comparativa parametrica

Il prezzo desunto dall' Agenzia delle Entrate ad ettaro è €/ha 2.800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg, 24 p.IIa 151	1.028,00	€ 2,80	€ 2.878,40
Valore complessivo intero			€ 2.878,40

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno fg 24 p.IIa 150	agricolo	1.040,00	€ 2.912,00	€ 970,67 Duonni Alfonsina € 970,67
Terreno fg 24 p.IIa 151	agricolo	1.028,00	€ 2.878,40	€ 959,47 Duonni Alfonsina € 959,47

### 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. ( min.15% ) € 868,56



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

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

**€ 4.921,84**



**Lotto: 5 - Terreno**

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: Terreno fg 5 p.IIa 111.**

**agricolo sito in Cautano (BN) CAP: 82030, Stada Comunale**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

sezione censuaria Cautano ,  
foglio 5, particella 111, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale ca 14, reddito dominicale:  
€ 0.01, reddito agrario: € 0.01

Derivante da:

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 26/09/1975, in atti dal 02/12/1981 Registrazione :UR di Benevento vol. 283 n. 79 del 18/03/1976 (n. 14379).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

c.f.	proprietà 1/4
c.f.	proprietà 1/4
c.f.	proprietà' 1/4
c.f.	proprietà' 1/4

Confini: Il lotto confina con strada comunale e canale artificiale  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg 5 p.IIa 112.**

**agricolo sito in Cautano (BN) CAP: 82030, Stada Comunale**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

sezione censuaria Cautano ,  
foglio 5, particella 112, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale are 1, reddito dominicale:  
€ 0.05, reddito agrario: € 0.03

Derivante da:

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 26/09/1975, in atti dal 02/12/1981 Registrazione :UR di Benevento vol. 283 n. 79 del 18/03/1976 (n. 14379).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

c.f.	proprietà 1/4
c.f.	proprietà 1/4
c.f.	proprietà' 1/4
c.f.	proprietà' 1/4

Confini: Il lotto confina con strada comunale e canale artificiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto è costituito da due particelle di terreno di forma irregolare, comprese tra strada comunale e canale artificiale

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: Terreno fg 5 p.IIa 111  
agricolo sito in Foglianise (BN), Stada Comunale  
Libero

Identificativo corpo: Terreno fg 5 p.IIa 112  
agricolo sito in Foglianise (BN), Stada Comunale  
**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro ; Derivante  
da: Atto di Pignoramento trascritto al Tribunale di Benevento in data 11/09/2017 ai nn.  
8653/7025.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 5 p.la 111 , Terreno fg 5 p.la 112

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** per 1/4 dal 02/05/1994 ad oggi (attuale/proprietario) .  
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Pretura di Vitulano, in data 02/05/1994, trascritto a Vitulano, in data 25/05/1994, ai nn. 5186/4433.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 5 p.la 111 e Terreno fg 5 p.la 112

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 5 p.la 111, Terreno fg 5 p.la 112

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	D. Prov. del 12.01.2006
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade: Zona "E" - Agricola semplice di conservazione if. : 0,10 /0,03/0,05; altezza m. 7,50; Zona C.I.P
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note generali sulla conformità:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 5 p.la 111, Terreno fg 5 p.la 112

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg 5 p.la 111**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg, 5 p.la 111	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg 5 p.Ila 112**

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia scoscesa

### Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg, 5 p.Ila 112	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
		<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Uffici del registro di Benevento;  
 Ufficio tecnico di Foglianise;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono dedotti dai valori dettati dall' Agenzia delle Entrate  
 :

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno fg 5 p.Ila 111. agricolo

Per la valutazione di tale terreno il riferimento al prezzo dettato dall'Agenzia delle Entrate: €/ha.  
 2.800,00



A tale prezzo viene applicato un coefficiente riduttivo del 35% per le caratteristiche estrinseche del terreno (posizione, difficoltà di accesso ecc.)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg, 5 p.lla 111	14,00	€ 1,80	€ 25,20
Valore complessivo intero			€ 25,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6,25

#### Terreno fg 5 p.la 112. agricolo

Per la valutazione di tale terreno il riferimento al prezzo dettato dall'Agenzia delle Entrate: €/ha. 2.800,00

A tale prezzo viene applicato un coefficiente riduttivo del 35% per le caratteristiche estrinseche del terreno (posizione, difficoltà di accesso ecc.)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg, 5 p.la 112	100,00	€ 1,80	€ 180,00
Valore complessivo intero			€ 180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno fg 5 p.la 111	agricolo	14,00	€ 25,00	€ 6,25
Terreno fg 5 p.la 112	agricolo	100,00	€ 180,00	€ 45,00

#### 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. ( min.15% )

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

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

**€ 205,00**



**Lotto: 6 - Terreno**

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: Terreno fg 4 p.IIa 209.**

**agricolo sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, Via SilvioPedicini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 83/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: livellario
  - Quota: 83/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: livellario
  - Quota: 84/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: livellario diritto concedente

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

; ,  
sezione censuaria Foglianise,  
foglio 4, particella 209, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale are 3 ca 70; , reddito  
dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.86

Derivante da:

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 26/09/1975, in atti dal 02/12/1981 Registrazione :UR di Benevento vol. 283 n. 79 del 18/03/1976 (n. 14379).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- usufrutto su enfiteusi per 250/1000
- nuda proprietà per 83/1000
  - livellario per 1/4
    - nuda proprietà per 83/1000
  - livellario per 1/4
    - nuda proprietà per 84/1000
- livellario per 1/4

; - diritto del concedente

Confini: Il lotto confina con le p.IIe 208, 210 e strada comunale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Il lotto è costituito da una particella di terreno, di forma più o meno rettangolare, E situato lungo la strada Strada Provinciale Vitulanese in zona esterna al centro urbano.

**Caratteristiche zona:** cenraile

**Area urbanistica:** verde attrezzato e sport.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbana

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Novara Spa contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 26/08/2010 ai nn. 9994/1439; Importo ipoteca: € 499.719,66; Importo capitale: € 700.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro

; Derivante da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 11/09/2017 ai nn. 8653/7025.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg 4 p.lla 209

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ¼ dal 02/05/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Pretura di Vitulano, in data 02/05/1994, ai nn. 42; trascritto a Vitulano, in data 25/05/1994, ai nn. 5185/4432.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.



**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	D. Prov. 70/41 del 14.03.95.
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade: Zona "E" - verde attrezzato e sport
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno fg 4 p.IIa 209**

Si tratta di un terreno incolto, in prossimità del centro abitato di forma rettangolare paineggiante

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/4** di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

- Quota: 83/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: livellario

- Quota: 83/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: livellario

- Quota: 84/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: livellario

diritto concedente

Superficie complessiva di circa mq **370,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg, 4 p.IIa 209	sup reale lorda	370,00	1,00	370,00
		<b>370,00</b>		<b>370,00</b>



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La fonte, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima e' l'Osservatorio Immobiliare della Regione agraria n. 5 della Campania

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno fg 4 p.IIIa 209. agricolo

Per la valutazione di tale terreno il riferimento è alla qualità catastale rapportata al valore di cui all'Osservatorio Immobiliare della Regione agraria n. 5 della Campania, che indica il prezzo ad ettaro € 12.600,00, quindi al mq.: € 1,26.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno fg, 4 p.IIIa 209	370,00	€ 1,26	€ 466,20
Valore complessivo intero			€ 466,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 116,55

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno fg 4 p.IIIa 209	agricolo	370,00	€ 466,20	€ 116,55

### 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. ( min.15% )

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

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

**€ 466,20**



**Lotto: 7 - Abitazione**

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: Abitazione fg 3 p.lla 186 sub 15.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, Vico Grande n. 57**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione

dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 3, particella 186, subalterno 15, indirizzo Vico Grande, piano SI- T -1, comune Foglianise, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie Totale 203,00 mq. Totale escluse aree scoperte 193,00 mq. , rendita € 333,11

Derivante da: Fusione del 09/06/2005 prot. BN0083697 n atti dal 09/06/2005 Registrazione: fusione (n. 9482.1/2005).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

pro-

prietà 1/1 separazione dei beni

Confini: Il lotto confina con strada Vico Grande ed altra u.i.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una casa signorile a due piani con piccolo giardino su due livelli, sita in via Vico Grande, essa fa parte di un vecchio cassone; nel comune di Foglianise in zona centro storico.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro abitato

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da**  
dell'immobile

, in qualità di proprietario

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

-- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro

; Derivante



da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 11/09/2017 ai nn. 8653/7025.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ad oggi (attuale/i proprietario/i)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PRG approvato con D.Prov. 70/41 del 14.03.1995
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade: in zona A e Zona R4 (zona rossa Autorità di Bacino)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione fg 3 p.IIa 186 sub 15**

L'immobile è composto da un appartamento che si sviluppa su due piani; esso fa parte di un unico cassone di vecchia costruzione in muratura. al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno sala da pranzo, cucina, ripostiglio e wc; al primo piano la zona notte con tre camere da letto, un wc. dal primo piano si accede ad un cortile su due livelli che sale verso la strada comunale. Al piano interrato è presente una cantina con accesso dall'esterno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **324,96**

E' posto al piano: SI-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57; ha un'altezza utile interna di m. 2,70 P.T. e m.3,00 P.I

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **LEGNO E VETRO**  
condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente**  
materiale: **legno massello**

Pavim. Interna materiale: **Parquet e gres**  
condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno massello**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina**  
materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **ottime**

Scale posizione: **interna**  
rivestimento: **legno e marmo**  
condizioni: **ottime**

### Impianti:



Antenna collettiva

tipologia: **parabola**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Fognatura

tipologia: **rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **caldaia**  
diffusori: **termoconvettori PT e termoarredi P1****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta Esperta procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE -SEL- data dalla somma della superficie dei vai principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50); La superficie totale è comprensiva della superficie dei balconi (calcolata al 25%) e quella del cortile (calcolata al 35%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	180,56	1,00	180,56
Cortile	sup reale lorda	91,60	0,10	9,16
Cantina	sup reale lorda	52,80	0,20	10,56
		<b>324,96</b>		<b>200,28</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: Foglianise

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra le seguenti Agenzie Immobiliari locali:

OMI Agenzia del Territorio, agenzie locali, TECNOCASA, nonché dai siti internet.

I parametri medi riscontrati dalle Agenzie immobiliari locali forniscono il seguente valore di stima: €/mq. 700,00

L' Agenzia delle Entrate attraverso l' "OMI", nel caso di specie fornisce dati riferiti al periodo 1-2019, dove il valore medio per le residenze è €/mq. 925,00 quello adottato dalla sottoscritta, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è di: **€/mq. 650,00**;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione fg 3 p.lla 186 sub 15. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) .

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima.

Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	180,56	€ 650,00	€ 117.364,00
Cortile	9,16	€ 650,00	€ 5.954,00
Cantina	10,56	€ 650,00	€ 6.864,00
Valore complessivo intero			€ 130.182,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione fg 3 p.lla 186 sub 15	Abitazione di tipo civile [A2]	200,28	€ 130.182,00	€ 130.182,00

**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. ( min.15% ) € 19.527,30

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.654,70



**Lotto: 8 - Fabbricato**

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: Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, Via Silvio Pedicini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di**

**- Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:  
dei beni -

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione

Eventuali comproprietari:

- Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto
- Quota: 84/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: 83/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
  - Quota: Oneri direttaria -

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

foglio 4, particella 212, subalterno 2, indirizzo Via Silvio Pedicini, piano T -1, comune Foglianise, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 87,00 mq. , rendita € 72,30

Derivante da:

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 22/10/2013 prot. n. BN0125292 Voltura in atti dal 20/10/2014 Rep. N. 416 Rogante Iannella Roberto Sede Airola Registrazione UU sede Benevento vol.: 9990 n. 1749 del 08/10/2014 succ. test. Ologr. In morte (n. 8975.1/ 2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

usufrutto su enfiteusi per 250/1000 c.f.

nuda proprietà per 84/1000, nudo enfiteuta per 84/1000 c.f.

DCDNC70C19M093F

proprietà per 250/1000 c.f.:

nuda proprietà per 83/1000 nudo enfiteuta per 83/1000 c.f.

PDCGNN66C29M093Y

proprietà per 250/1000 c.f.

nuda proprietà per 83/1000 nudo enfiteuta per 83/1000

PDCMGV64R63M093Y

proprietà per 250/1000 c.f.



oneri direttaria

Confini: Il lotto confina con via Silvio Pedicini, beni di Pedicini Saverio fu Giuseppe e via Fontana

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, Via Silvio Pedicini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/41di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 4, particella 212, subalterno 9, indirizzo Via Silvio Pedicini, piano T , comune Foglianise, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie Totale 35,00 mq. , rendita € 49,68

Derivante da: Frazionamento del 08/09/1999 in atti dal 08/09/1999 Registrazione frazionamento per trasferimento di diritti (n. A02239.1/1999).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

, oneri direttaria

proprietà

Confini: Il lotto confina con via Silvio Pedicini e via Fontana

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Foglianise (BN) CAP: 82030, Via Silvio Pedicini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 4, particella 212, subalterno 10, indirizzo Via Silvio Pedicini, piano T , comune Foglianise, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie Totale 41,00 mq. , rendita € 404.39

Derivante da: Frazionamento del 08/09/1999 in atti dal 08/09/1999 Registrazione frazionamento per trasferimento di diritti (n. A02239.1/1999).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

, oneri direttaria

proprietà

Confini: Il lotto confina con via Silvio Pedicini e via Fontana

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un vecchio fabbricato sito in via Silvio Pedicini appena fuori dal centro abitato. .

**Caratteristiche zona:** semi periferica

**Area urbanistica:** residenziale.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro abitato

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### **Identificativo corpo: Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2**

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

**Libero**

### **Identificativo corpo: Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Foglianise (BN), Via Silvio Pedicini

**Libero**

### **Identificativo corpo: Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10**

Negozi, botteghe [C1] sito in Foglianise (BN), Via Silvio Pedicini

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azion contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 31/12/2010 ai nn. 14802/2060; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 1.402.324,18.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 17/10/2012 ai nn. 11012/731; Importo ipoteca: € 154.500,00; Importo capitale: € 82.905,11.

### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro ; Derivante da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 11/09/2017 ai nn. 8653/7025.

### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Novara Spa contro ai nn. 578; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/08/2010 ai nn. 9994/1439; Importo ipoteca: € 499.719,00; Importo capitale: € 700.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azion contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 31/12/2010 ai nn. 14802/2060; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 1.402.324,18.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 17/10/2012 ai nn. 11012/731; Importo ipoteca: € 154.500,00; Importo capitale: € 82.905,11.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Mps Capital Services Banca contro ; Derivante da: Atto di Pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 11/09/2017 ai nn. 8653/7025.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Novara Spa contro ai nn. 578; Iscritto/trascritto a Benevento in data 26/08/2010 ai nn. 9994/1439; Importo ipoteca: € 499.719,00; Importo capitale: € 700.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino fgl.4 p.lla 212 sub 9, Negozio fgl.4 p.lla 212 sub 10

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Abitazione fgl.4 p.lla 212 sub 2**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Foglianise (BN), Via Silvio Pedicini**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo: Magazzino fgl.4 p.lla 212 sub 9**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Foglianise (BN), Via Silvio Pedicini**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo: Negozio fgl.4 p.lla 212 sub 10**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Foglianise (BN), Via Silvio Pedicini**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** per 1/4 dal 02/05/1994 ad oggi (attuale/proprietario) .  
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Pretura di Vitulano, in data 02/05/1994, trascritto a Vitulano, in data 25/05/1994, ai nn. 5185/4432.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione fgl.4 p.lla 212 sub 2







perficie dei vai principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50);

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	87,00	1,00	87,00
		<b>87,00</b>		<b>87,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Foglianise

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 920,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9**

Il fabbricato è composto da una costruzione in muratura che si sviluppa su due piani fuori terra e copertura con tetto a falde e tegole; al piano terra si accede all'unico piano, direttamente dalla via Silvio Pedicini.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3

piena proprietà

1/3

piena proprietà

1/3

piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 48; ha un'altezza utile interna di circa m. h: 3,40 p.t.;

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **marmette di cemento**



condizioni: **pesime**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**materiale: **legno tamburato**condizioni: **pesime****Impianti:****Inesistenti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
		<b>35,00</b>		<b>35,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2019

Zona: Foglianise

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360,00

Valore di mercato max (€/mq): 455,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio fgl.4 p.IIa 212 sub 10**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è arte di un vecchio fabbricato sito in via Silvio Pedicini appena fuori dal centro di Foglianise. Il fabbricato risulta fatiscente ed abbandonato, all'unità immobiliare vi si accede direttamente da via Silvio Pedicini .

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3

piena proprietà

1/3

piena proprietà

1/3

piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: T ha un'altezza utile interna di circa m. h: 3,40 p.t;

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:**



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra le seguenti Agenzie Immobiliari locali:

OMI Agenzia del Territorio, agenzie locali, TECNOCASA, nonché dai siti internet.

I parametri medi riscontrati dalle Agenzie immobiliari locali forniscono i seguenti valori di stima:

Residenze €/mq. 400,00

Magazzini €/mq. 300,00

Negozi €/mq. 500,00

L'Agenzia delle Entrate attraverso l'"OMI", nel caso di specie fornisce dati riferiti al periodo 1-2019, dove il valore medio è

Residenze €/mq. 860,00

Magazzini €/mq. 410,00

Negozi €/mq. 1.070,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima.

Non esiste, quindi, l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione.

Considerato quanto esposto la scrivente ritiene applicarle al valore medio **€ 630,00 €/mq** una decurtazione del 60% rapportato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ( stato di abbandono dell'unità immobiliare) risultando quindi un prezzo di mercato pari ad **252,00 €/mq.**, arrotondando **250,00 €/mq**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	87,00	€ 250,00	€ 21.750,00
Valore complessivo intero			<b>€ 21.750,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 5.437,50</b>



**Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima.

Non esiste, quindi, l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione.

Considerato quanto esposto la scrivente ritiene applicarle al valore medio **€ 355,00 €/mq** una decurtazione del 60% rapportato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ( stato di abbandono dell'unità immobiliare) risultando quindi un prezzo di mercato pari ad 142,00 €/mq., arrotondando **140,00 €/mq**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	35,00	€ 140,00	€ 4.900,00
Valore complessivo intero			<b>€ 4.900,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 1.633,30</b>

**Negozi fgl.4 p.IIa 212 sub 10. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0.

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima.

Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione.

Considerato quanto esposto la scrivente ritiene applicarle al valore medio **€ 785,00 €/mq** una decurtazione del 60% rapportato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ( stato di abbandono dell'unità immobiliare) risultando quindi un prezzo di mercato pari ad 314,00 €/mq., arrotonda **310,00 €/mq**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	41,00	€ 310,00	€ 12.710,00
Valore complessivo intero			<b>€ 12.710,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 4.236,60</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione fgl.4 p.IIa 212 sub 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	87,00	<b>€ 21.750,00</b>	¼ <b>€ 5.437,50</b>
Magazzino fgl.4 p.IIa 212 sub 9	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,00	<b>€ 4.900,00</b>	1/3 <b>€ 1.633,30</b> 1/3 <b>€ 1.633,30</b>
Negozi fgl.4 p.IIa 212 sub 10	Negozi, botteghe [C1]	41,00	<b>€ 12.710,00</b>	1/3 <b>€ 4.236,60</b> 1/3 <b>€ 4.236,60</b>

**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. ( min.15% )

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Riduzione del valore del 15%</i>
Abitazione fgl.4 p.Ila 212 sub 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	€ 21.750,00	€ 3.262,50
Magazzino fgl.4 p.Ila 212 sub 9	Magazzini e locali di deposito [C2]	€ 4.900,00	€ 735,00
Negozi fgl.4 p.Ila 212 sub 10	Negozi, botteghe [C1]	€ 12.710,00	€ 1.906,50
<b>Totale</b>		<b>€ 39.360,00</b>	<b>€ 5.904,00</b>

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

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

**€ 33.456,00**

Data generazione:  
20-12-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Patrizia Lanni**

