

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

promossa da: **MAUI SPV S.R.L**

contro:

N° Gen. Rep. **68/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ABITAZIONE**

**Esperto alla stima:** ARCH. VIVIANA SOLLA  
**Codice fiscale:** SLLVVN75L51A783E  
**Studio in:** VIA SALVATOR ROSA 19 - 82100 BENEVENTO  
**Email:** vivianasolla@libero.it  
**Pec:** viviana.solla@archiworldpec.it





**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** vico Molinaro 10 - Foglianise (BN)

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** vico Molinaro 10 - Foglianise (BN)

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE

**Valore complessivo intero:** 36.232,30



Beni in **Foglianise (BN)**  
Località/Frazione  
vico Molinaro 10

### Lotto: 001 - 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.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in vico Molinaro 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 250, subalterno 4, indirizzo VICO MOLINARO, piano PT-1, comune FOGLIANISE, categoria A4, classe 4, consistenza 3,5, superficie 58, rendita € 119,30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è situato nel comune di Foglianise, ubicato ad ovest di Benevento, distante da quest'ultimo circa 17 km. L'alloggio, oggetto della procedura, si trova nel centro storico del paese. L'abitato si presenta, infatti, diviso in una parte moderna, che si sviluppa nell'area pianeggiante del "Prato", e nel nucleo degli antichi casali, che coronano le ripide pendici del Monte Caruso. La zona del centro storico, in cui si trova l'immobile pignorato, è caratterizzata da una particolare conformazione urbanistica di impianto longobardo, costituita da un tessuto edilizio compatto e una fitta rete di vicoli e passaggi.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** FESTA DEL GRANO.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da**

senza alcun titolo.



Note: Al momento l'immobile è occupato dal fratello dell'esecutata, senza alcun titolo e senza alcun contratto di locazione. L'inquilino ha proposto al custode una quota mensile come indennità occupazionale, di cui il CTU deve stabilire la congruità in base ai prezzi medi di locazione attuali.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BNL SPA, ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO FRANCESCO IAZZEOLLA in data 20/09/2006 ai nn. 78851/11852; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 22/09/2006 ai nn. 13641/3450; Importo ipoteca: € 96000; Importo capitale: € 48000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BNL SPA contro ; Derivante da: ATTO ESCUTIVO CAUTELARE; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Benevento in data 20/01/2015 ai nn. 76 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 17/01/2023 ai nn. 1634/1422.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BNL SPA contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE; A rogito di Pubblico ufficiale Corte d'Appello di Genova-UNEP in data 14/03/2017 ai nn. 2468 iscritto/trascritto a GENOVA in data 10/04/2017 ai nn. 3531/2858.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - **proprietario/i ante ventennio al 20/07/2006** . In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di NOTAIO MAURIZIO PODIO, in data 10/04/1991, ai nn. 576; trascritto a TORINO, in data 03/05/1991, ai nn. 4382/3784.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 16/07/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FRANCESCO IAZZEOLLA, in data 20/09/2006, ai nn. 78850/11852; trascritto a BENEVENTO, in data 22/09/2006, ai nn. 13640/8008.

**Titolare/Proprietario:** dal 16/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ZACCARELLI FRANCESCO, in data



16/07/2009, ai nn. 100193/13587; trascritto a PESARO, in data 22/07/2009, ai nn. 10118/7170.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Poichè l'abitazione è antecedente al 1967, in comune non è stata trovata alcuna pratica autorizzativa.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'immobile, come risulta da certificato di destinazione urbanistica, redatto dal comune in data 10.01.2023 e allegato alla presente perizia, ricade: - in zona "RUA" - Zone di Recupero Urbanistico-edilizio e restauro paesistico Ambientale" ai sensi dell'Articolo 4 del vigente Piano Territoriale Paesistico; - in zona "R4" - Area a rischio molto elevato, secondo il vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico rischio frana, dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano-Volturno
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

L'immobile, oggetto della presente procedura, è ubicato nel centro storico del comune di Foglianise. E' raggiungibile percorrendo via Umberto I, strada carrabile, stretta e a senso unico, fino a giungere nei pressi di piazza Generale Caporaso e della più nota cappella di S. Nicola.

Per accedere all'abitazione occorre imboccare un vicolo su scale, vico Molinaro, sottoposto alla quota stradale di via Umberto I e percorribile solo a piedi.

L'abitazione si sviluppa su due livelli, un piano primo costituito da due vani, ampio ingresso- disimpegno e camera adibita a stanza da letto. Dall'ingresso, attraverso una scaletta a chiocciola in ferro, si scende al piano terra. Quest'ultimo si compone di un piccolo disimpegno in cui smonta la scala, un bagno e un vano destinato a cucina- soggiorno, con camino e uscita sulla corte esterna.

La corte è comune all'abitazione adiacente di altra proprietà, è chiusa con muro perimetrale e cancello privato, che riporta su vico Molinaro. Non c'è possibilità di parcheggio, né di accesso per disabili.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,40**

E' posto al piano: T;-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 e 2.55

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta, al suo interno, in discrete condizioni di conservazione. E' stato tinteggiato e sistemato di recente; il bagno è stato ristrutturato negli ultimi anni e i locali sembrano ben tenuti. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento. La fonte termica è costituita dal camino ubicato al piano terra, con canna fumaria esterna probabilmente in amianto, da rimuovere e sostituire. L'involucro esterno richiede un intervento di ristrutturazione sulle facciate, soprattutto sul lato prospiciente la corte. Il balcone è da risanare, poichè la soletta è lesionata e i ferri sono scoperti, parte degli intonaci, inoltre, sia sul fronte della corte che delle scale di vico Molinaro, è da spicconare e ripristinare.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Il cancello descritto è quello ubicato in corrispondenza della corte esterna all'immobile, nella qua

Infissi esterni tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno**

Infissi esterni tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-parelle**



Pavim. Esterna	Riferito limitatamente a: L'infisso del balcone ubicato nella camera da letto al piano primo e in alluminio effetto legno, sos materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	Riferito limitatamente a: La pavimentazione della corte esterna è del tipo ad opus incertum in discreto stato di conservazione materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	Riferito limitatamente a: Al piano primo ci sono due tipologie di piastrelle diverse, in ceramica e datate, ma in ottimo stato materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	Riferito limitatamente a: Al piano primo ci sono due tipologie di piastrelle diverse, in ceramica e datate, ma in ottimo stato tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	Riferito limitatamente a: I portoncini di ingresso sono due, al piano primo e a livello della corte esterna, entrambi in legno ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	CAMINO E STUFE

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO





**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando la somma della superficie interna netta al 100%; i muri perimetrali di proprietà al 100% e quelli in comune al 50% ; i balconi considerati come superficie di ornamento al 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	1,40	0,35	0,49
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
CORTE	sup lorda di pavimento	16,00	0,10	1,60
		<b>92,40</b>		<b>77,09</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: 1-2022

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile di tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 690

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

SINTETICO COMPARATIVA

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari online immobiliare.it, idealista.it,

OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600;

Altre fonti di informazione: Riferimenti e tecnici locali ; borsinoimmobiliare.it.

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.232,30.

SINTETICO COMPARATIVA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO PRIMO	38,00	€ 470,00	€ 17.860,00
BALCONE	0,49	€ 470,00	€ 230,30
PIANO TERRA	37,00	€ 470,00	€ 17.390,00
CORTE	1,60	€ 470,00	€ 752,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.232,30
Valore corpo	€ 36.232,30
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.232,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.232,30

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	77,09	€ 36.232,30	€ 36.232,30

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.232,30

Data generazione:  
11-02-2023

L'Esperto alla stima  
**ARCH. VIVIANA SOLLA**

