

## Tribunale di Benevento

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI**, con  
sede in Parabita (LE)  
**C.F.: 02848590754**

contro:  
**C.F.:**

N° Gen. Rep. **93/2021**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
12/10/2023

Giudice delle **Dott.ssa Vincenzina Andricciola**  
esecuzioni:

#### **Lotto1**

Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura residenziale, il tutto sito nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60; in catasto con i seguenti identificativi: foglio 22 p.lla 449 sub 4 (l'abitazione), foglio 22 p.lla 257 (terreno);

#### **Lotto2**

Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito parte (abitazione) nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60 e parte ( il terreno) nel comune di Cautano (BN), alla via Provinciale Cautano Frasso; in catasto con i seguenti identificativi: Comune di Foglianise foglio 22 p.lla 449 sub 5(l'abitazione) e comune di Cautano foglio 06 p.lla 123 (terreno);

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**  
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K  
Partita IVA: 01045370622  
Studio in: Via S. Pietro 8 - Durazzano  
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687  
Fax: 0823 719006  
Email: carmine\_iadevaia@yahoo.com  
Pec: [carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it](mailto:carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it)



**Beni in Foglianise (Benevento)**  
Via Silvio Pedicini (via Provinciale 109) e via Calci

Di seguito i corpi di fabbrica identificanti i beni siti nel comune di Foglianise:

**A. Comune censuario di Foglianise (BN) – C.F.**

Foglio 04

Mappale 449

Subalterno 4

Cat A/2

Rendita € 284,05

**B. Comune censuario di Foglianise (BN) – C.F.**

Foglio 04

Mappale 449

Subalterno 05

Cat A/2

Rendita € 284,05

**C. Comune censuario di Foglianise (BN) – C.T.**

Foglio 04

Mappale 257

Subalterno 0

Cat Uliveto Vigneto

Rendita R.D. € 2,94 - R.A. € 2,05

**D. Comune censuario di Foglianise (BN) – C.T.**

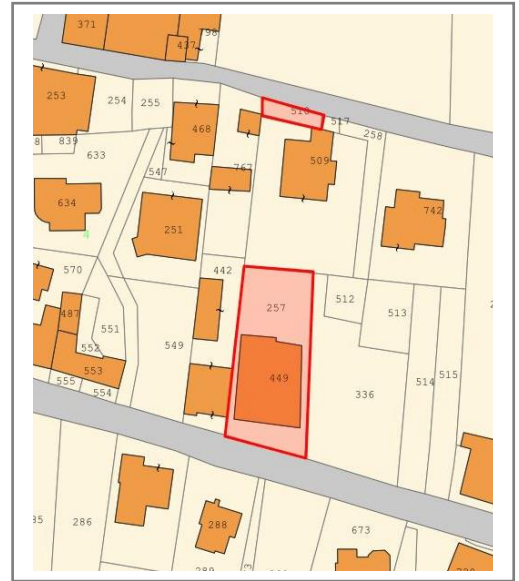
Foglio 04

Mappale 510

Subalterno 0

Cat Uliveto Vigneto

Rendita R.D. € 0,37 - R.A. € 0,26



Beni in **Cautano (Benevento)**  
Strada Provinciale Cautano Frasso

Di seguito i corpi di fabbrica identificanti i beni siti nel comune di Cautano:

**E. Comune censuario di Cautano (BN) – C.T.**

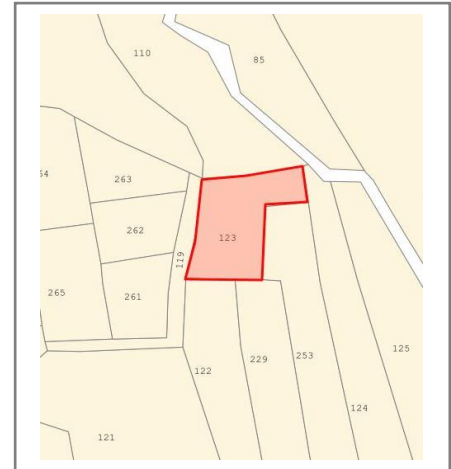
Foglio 06

Mappale 123

Subalterno 00

Cat Seminativo

Rendita R.D. € 0,83 - R.A. € 1,49



Beni in **Bonea (Benevento)**  
Via Nazionale Appia – Località Campizze

Di seguito i corpi di fabbrica identificanti i beni siti nel comune di Bonea:

**F. Comune censuario di Bonea (BN) – C.T.**

Foglio 11

Mappale 555

Subalterno -

Cat Seminativo, 1

Rendita R.D. € 4,28 R.A. € 2,14

**G. Comune censuario di Bonea (BN) – C.T.**

Foglio 11

Mappale 556

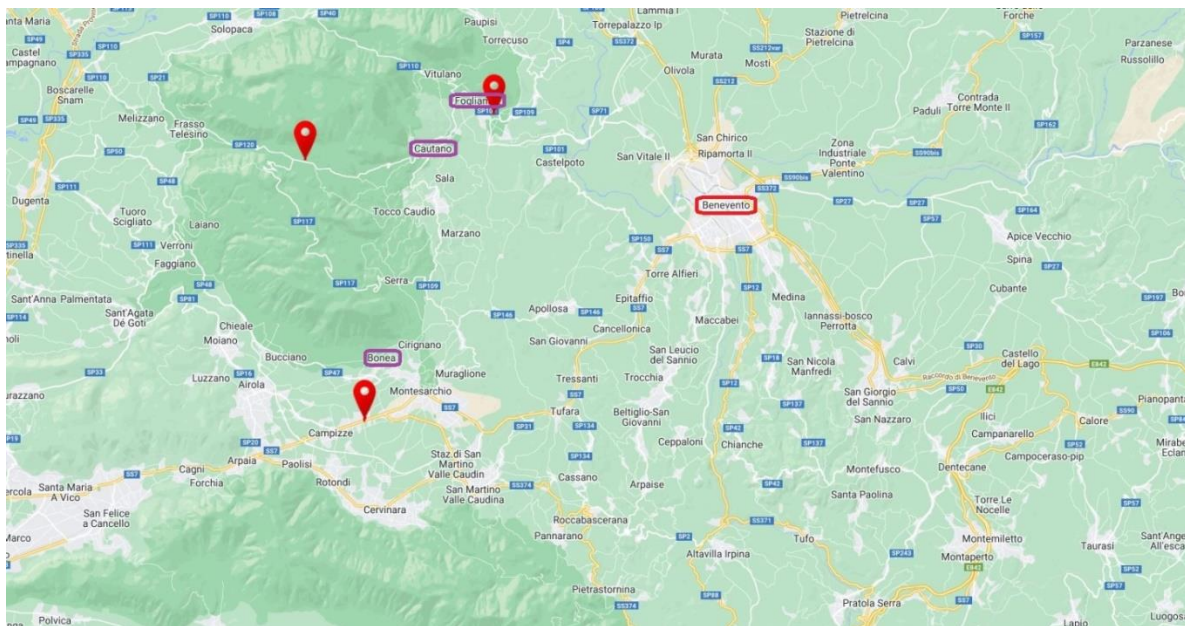
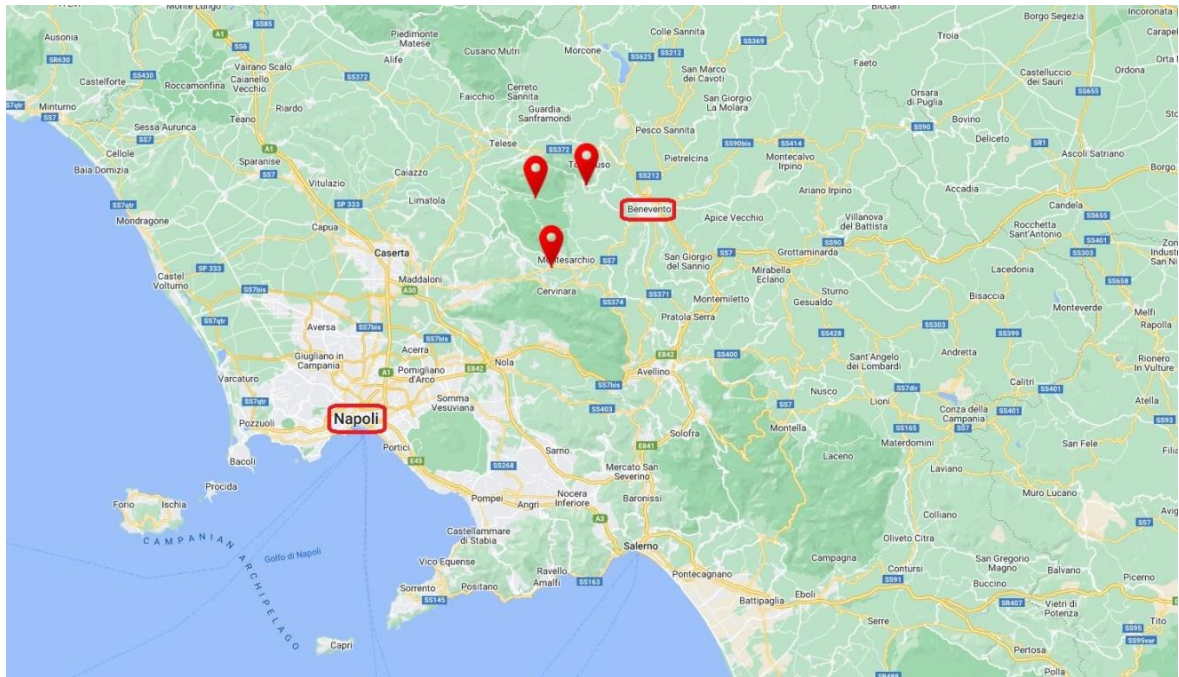
Subalterno -

Cat Seminativo, 1

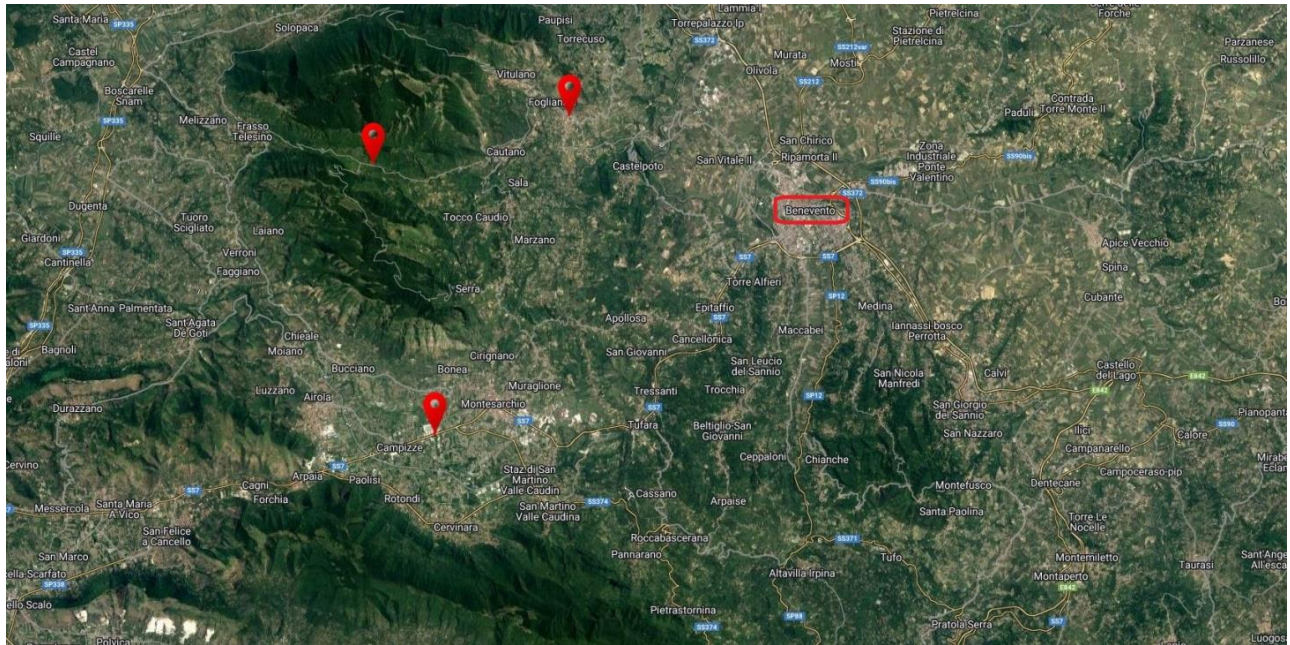
Rendita R.D. € 3,72 R.A. € 1,86



A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area prima di inquadramento regionale e rispetto al capoluogo e poi rispetto al centro cittadino ( per ogni singolo comune ) :







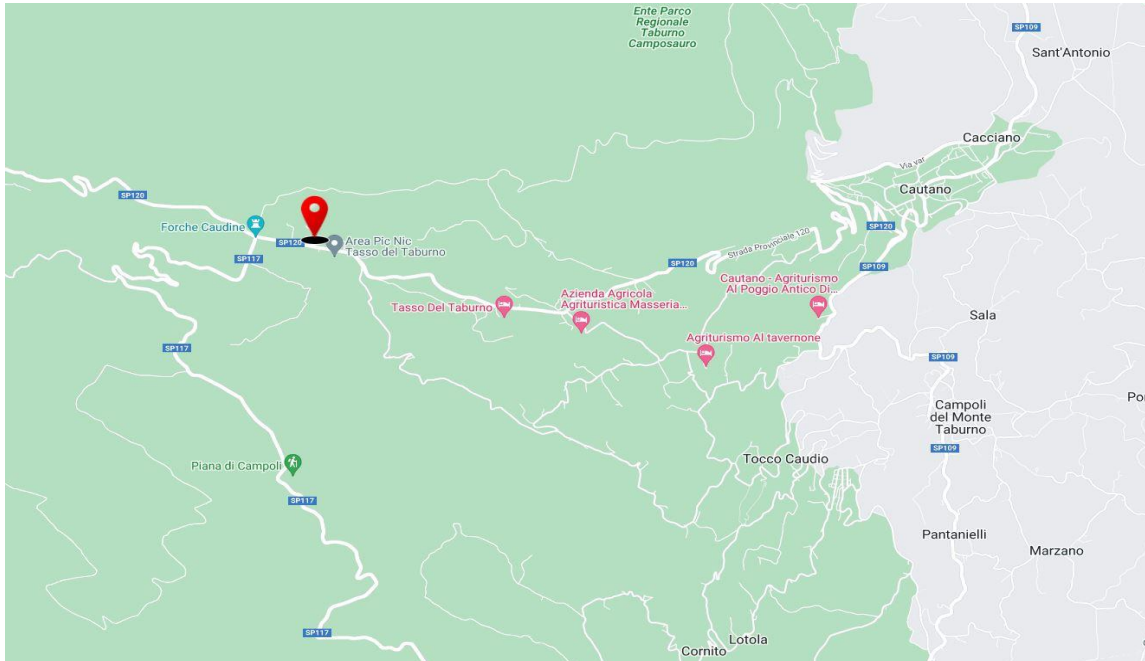




Beni in **Cautano (Benevento)**  
Strada Provinciale Cautano Frasso (BN)

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

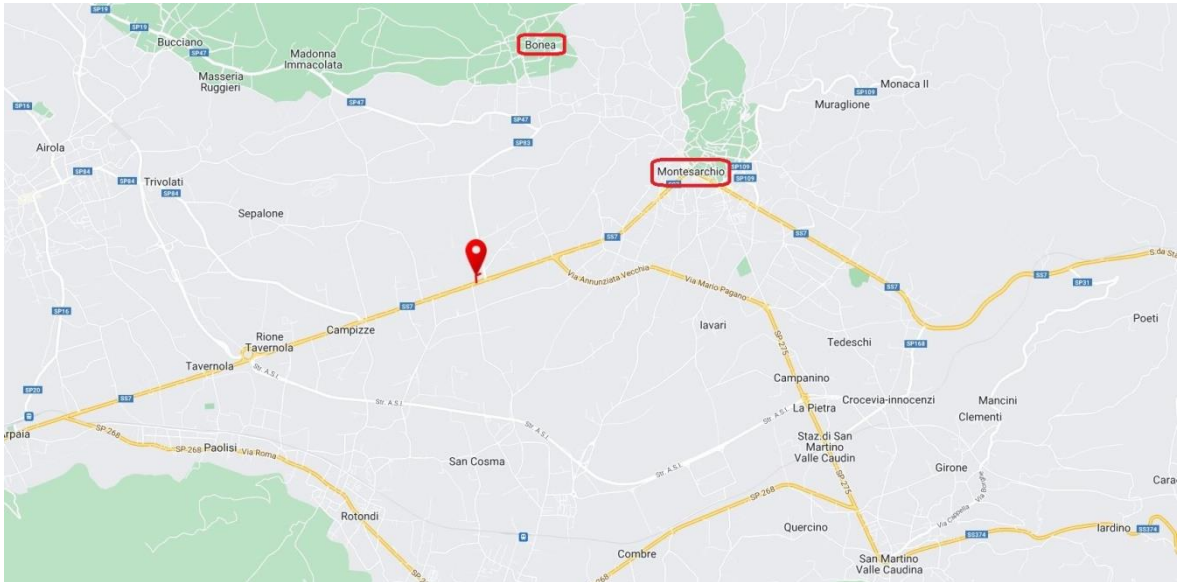
**41.1460140880392 N - 14.58314895629883 "E**



Beni in **Bonea (Benevento)**  
Via Nazionale Appia – Località Campizze (BN)

L'ubicazione dei beni è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

**41.053401652050326 N - 14.611043930053713N "E**





Nella Definizione dei lotti, si è tenuto conto del fatto che i beni relativi ai Corpi:

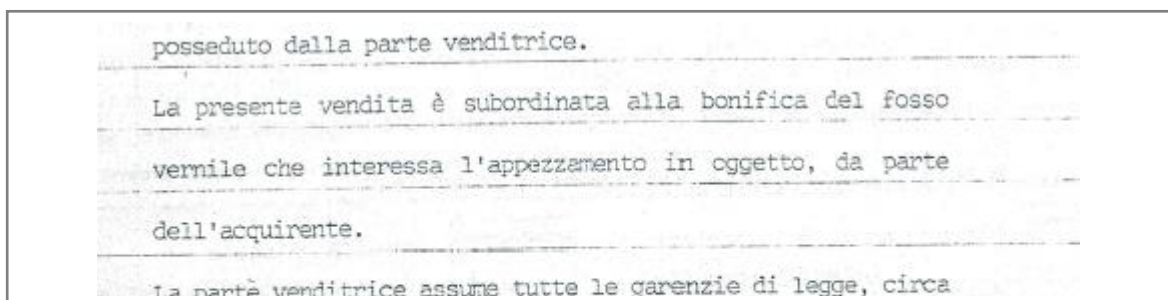
- Corpo "D" terreno sito in Foglianise alla via Calci
- Corpo "F" terreno sito in Bonea alla loc. Campizze via SS APPIA 7
- Corpo "G" terreno sito in Bonea alla loc. Campizze via SS APPIA 7

Identificano terreni la cui commerciabilità è nulla e quindi nella formazione dei lotti di vendita saranno esclusi. In particolare si rileva che:

- il mappale 510 del foglio 4 del comune di Foglianise, identifica una porzione catastalmente censita come terreno ma in realtà destinato a strada pubblica ed inglobata nell'attuale consistenza della pubblica viabilità come da attestato del comune del 09/05/2023



- i mappali 555 e 556 del foglio 11 del comune di Bonea, identificano un fosso di scolo posto ad "L" lungo il confine del mappale 358 del foglio 11 per il quale già all'epoca dell'acquisto sull'atto di compravendita redatto da notaio Catello Tribuzio in data 13/10/1992 Rep n. 29784, veniva riportata la seguente dicitura "...La presente vendita è subordinata alla bonifica del fosso vernile che interessa l'appezzamento in oggetto, da parte dell'acquirente.." tale canale allo stato risulta ancora presente. A seguire si riporta l'estratto dell'atto sopra richiamato.



**Ai fini della vendita, sono stati ipotizzati due lotti di vendita e precisamente:**

**Lotto1** (composto dai corpi "A" e "C")

**Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura residenziale, il tutto sito nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60; in catasto con i seguenti identificativi: foglio 22 p.IIa 449 sub 4 (l'abitazione), foglio 22 p.IIa 257 (terreno);**

**Lotto2** (composto dai corpi "B" e "E")

**Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito parte (abitazione) nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60 e parte (il terreno) nel comune di Cautano (BN), alla via Provinciale Cautano Frasso; in catasto con i seguenti identificativi: Comune di Foglianise foglio 22 p.IIa 449 sub 5(l'abitazione) e comune di Cautano foglio 06 p.IIa 123 (terreno);**

**Come indicato alla pagina 9 della presente, dalla vendita sono esclusi i beni di cui ai corpi:**

- **Corpo "D"** terreno sito in Foglianise alla via Calci (*Comune di Foglianise mappale 510 fg. 4*);
- **Corpo "F"** terreno sito in Bonea alla loc. Campizze via SS APPIA 7 (*Comune di Bonea mappale 555 fg. 11*);
- **Corpo "G"** terreno sito in Bonea alla loc. Campizze via SS APPIA 7 (*Comune di Bonea mappale 556 fg. 11*);





## Lotto: N.1

Secondo la seguente descrizione:

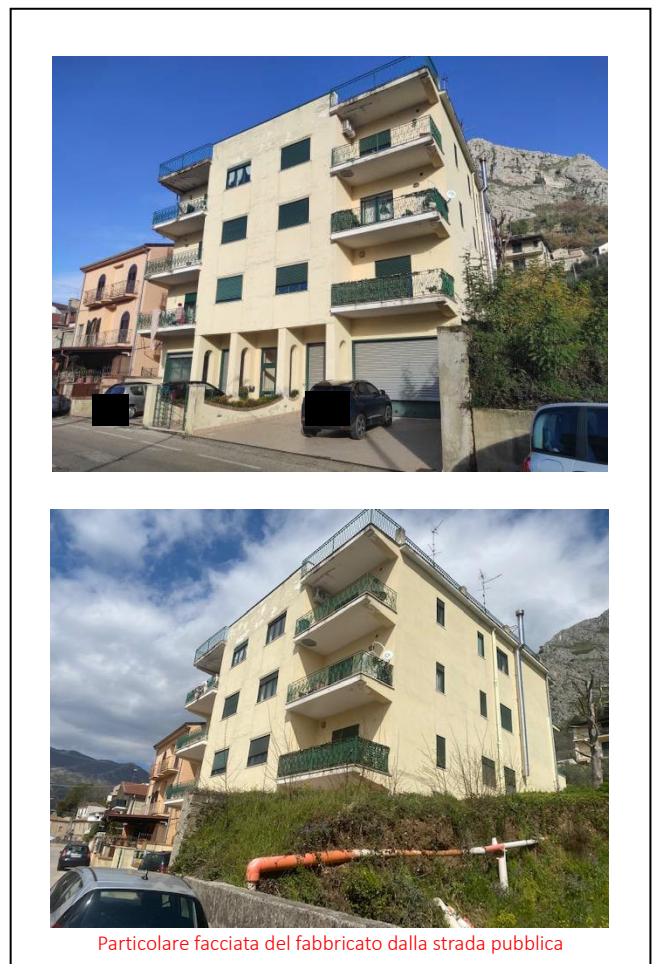
**Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura residenziale, il tutto sito nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60;**

**in catasto con i seguenti identificativi: foglio 22 p.lla 449 sub 4 (l'abitazione), foglio 22 p.lla 257 (terreno);**



Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano secondo, con ingresso a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di 4 vani ed accessori, completa la proprietà un lotto di terreno di natura residenziale.

La porzione immobiliare è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale, edificato verso la fine degli anni '60. L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana terrazzata, esternamente risulta rifinito con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura.



Il perimetro di indagine, ubicato nel comune di Foglianise, nello stato di fatto, si compone di:

- **abitazione, Corpo "A" (mappale 449 sub 4)**, identificante una porzione immobiliare posta al piano secondo, composta da:  
ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due ripostigli, due bagni e tre camere oltre due balconi.



All'appartamento si accede dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini al civico 60 ed attraverso la corte esterna (ricadente sul mappale 257) e scale condominiali

Le chiusure sono realizzate in laterizio, le partizioni interne sono realizzate sempre in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteccatura.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.

Dall'analisi della documentazione reperita nel corso delle attività peritali svolte (atti provenienza e titoli edilizi) è stato rilevato che l'intero edificio che ospita la porzione immobiliare è stato edificato con licenza edilizia n 31 del 27/08/1968 e dichiarato abitabile in data 24/01/1972 con certificato n. 01/72. Successivamente è stato oggetto di intervento edilizio con DIA n. 5985 del 27/11/2006 .

**terreno Corpo "C" (mappale 257).** Completa il Lotto un terreno edificabile della superficie catastale di mq. 495,00. Tale lotto, oltre ad identificare un orto, composto da più terrazzamenti e scosceso, posto a Nord del fabbricato (vedi foto a lato), comprende anche le due fasce di terreno laterali, una( quella compresa tra il mappale 449 ed il mappale 442) utilizzata come passaggio per accedere nella parte posteriore del fabbricato (ed alla restante consistenza dello stesso mappale 257), l'altra, identificante la corte posta frontalmente al condominio ( di distacco con via Pedicini) utilizzata come area comune di ingresso ( al condominio ed alle unità al piano terra) e sosta auto. al terreno si accede dal viottolo laterale, sempre ricadente sul mappale 257 posto ad Ovest del condominio.

*In sede di vendita dovrà essere tenuto in considerazione che la porzione della 257 che dà su via Pedicini è utilizzata per l'accesso al condominio nonché alle unità poste al piano terra e la striscia laterale (quella a nord) è utilizzata come strada di accesso alla residua parte del mappale 257 ed alle porzioni abitative che affacciano su tale versante.*



Particolare catastale e foto con identificazione del terreno mappale 257 nonché del passaggio presente





## Lotto: N.2

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito parte (abitazione) nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60 e parte ( il terreno) nel comune di Cautano (BN), alla via Provinciale Cautano Frasso; in catasto con i seguenti identificativi: Comune di Foglianise foglio 22 p.IIa 449 sub 5(l'abitazione) e comune di Cautano foglio 06 p.IIa 123 (terreno);**

Il perimetro di stima "Lotto 2", identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano secondo, con ingresso a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di 4 vani ed accessori, completa la proprietà un lotto di terreno di natura rurale.

La porzione immobiliare è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale, edificato verso la fine degli anni '60. L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana terrazzata, esternamente risulta rifinito con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura.



Particolare facciata del fabbricato dalla strada pubblica



Il perimetro di indagine, ubicato parte nel comune di Foglianise (abitazione Corpo "A") e parte nel comune di Cautano (terreno rurale Corpo "E"), nello stato di fatto, si compone di:

- **abitazione, Corpo "B" (mappale 449 sub 5)**, identificante una porzione immobiliare posta al piano secondo, composta da:

ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due ripostigli, due bagni e tre camere oltre due balconi.

All'appartamento si accede dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini al civico 60 ed attraverso la corte esterna (ricadente sul mappale 257) e scale condominiali;

Le chiusure sono realizzate in laterizio, le partizioni interne sono realizzate sempre in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.

Dall'analisi della documentazione reperita nel corso delle attività peritali svolte (atti provenienza e titoli edilizi) è stato rilevato che l'intero edificio che ospita la porzione immobiliare è stato edificato con licenza edilizia n. 31 del 27/08/1968 e dichiarato abitabile in data 24/01/1972 con certificato n. 01/72. Successivamente è stato oggetto di intervento edilizio con DIA n. 5985 del 27/11/2006

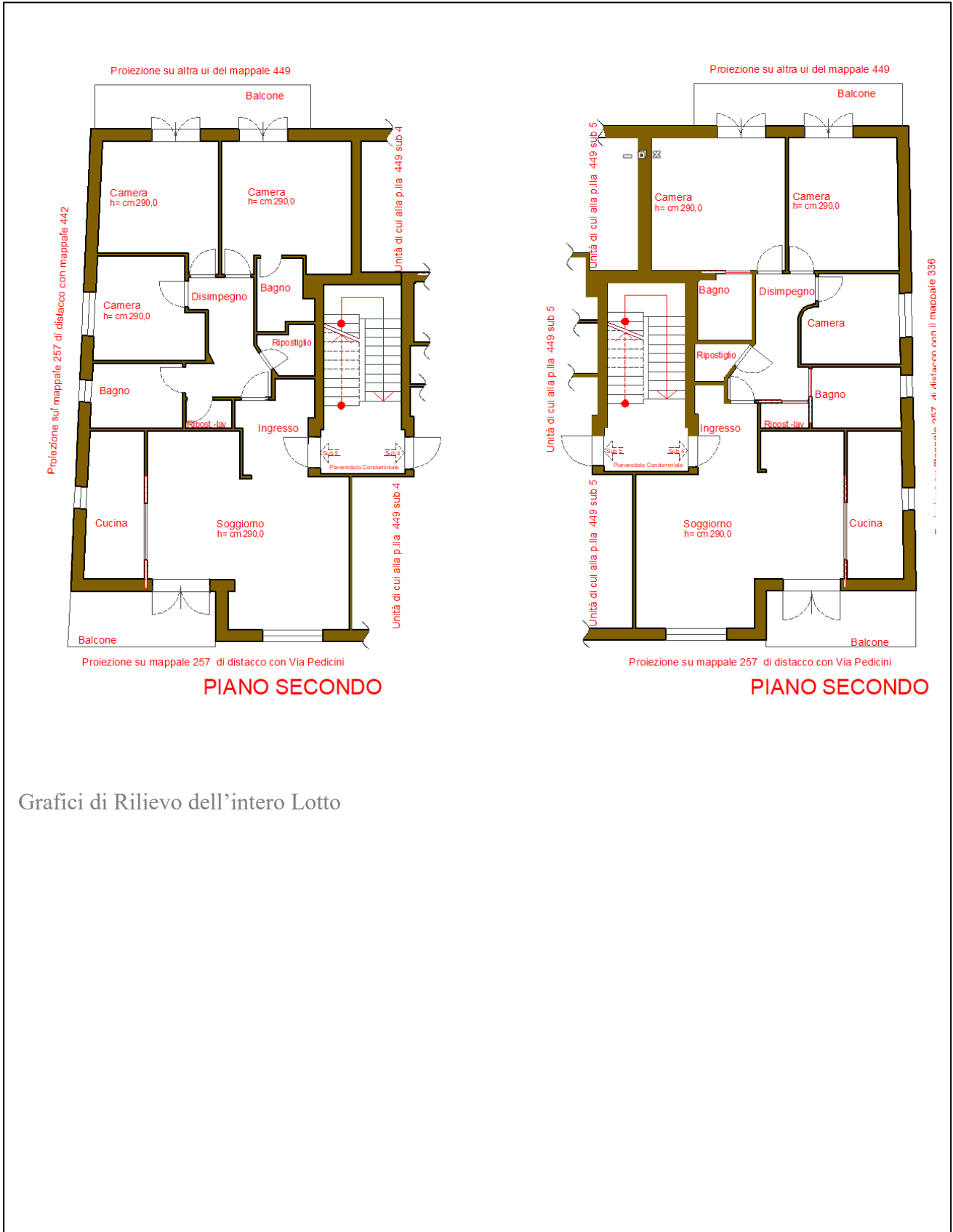
**terreno Corpo "D" (mappale 123)**, Completa il Lotto un terreno di natura rurale della superficie catastale di mq. 640,00. Il lotto di tipo collinare e con andamento planimetrico in leggera pendenza è piantumato a seminativo ed ha accesso direttamente dalla strada pubblica di via Provinciale Cautano Frasso (BN) ed attraverso un stradina interpodereale in sterrato.



Particolare catastale con identificazione del terreno mappale 123 e della strada interpodereale di accesso







Grafici di Rilievo dell'intero Lotto



A seguire si riporta la intestazione catastale delle unità indicandone il Corpo di appartenenza e le identificazione catastale:

**CORPO "A"**

- **C.F. foglio 4 p.IIa 449 subalterno 4 (A/2) ;**  
risulta catastalmente in ditta a:

1) \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - Proprietà 1000/1000;

**CORPO "B"**

- **C.F. foglio 4 p.IIa 449 subalterno 5 (A/2) ;**  
risulta catastalmente in ditta a:

1) \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - Proprietà 1000/1000;

**CORPO "C"**

- **C.T. Comune di Foglianise foglio 4 p.IIa 257 subalterno 0 (Terreno di qualità Uliveto - Vigneto) ;**  
risulta catastalmente in ditta a:

1) \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - Proprietà 1000/1000;

**CORPO "D"** (Corpo escluso dalla vendita)

- **C.T. Comune di Foglianise C.T. foglio 4 p.IIa 510 subalterno 0 (Terreno di qualità Vigneto) ;**  
risulta catastalmente in ditta a:

1) \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - Proprietà 1000/1000;

**CORPO "E"**

- **C.T. Comune di Cautano foglio 06 p.IIa 123 subalterno 0 (Terreno di qualità Seminativo) ;**  
risulta catastalmente in ditta a:

1) \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - Proprietà 1000/1000;

**CORPO "F"** (Corpo escluso dalla vendita)

- **C.T. Comune di Bonea foglio 11 p.IIa 555 subalterno 0 (Terreno di qualità Seminativo) ;**  
risulta catastalmente in ditta a:

1) \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ - Proprietà 1000/1000;



CORPO "G" (Corpo escluso dalla vendita)

- **C.T. Comune di Bonea foglio 11 p.lla 556 subalterno 0 (Terreno di qualità Seminativo)**; risulta catastalmente in ditta a:

1)

– Proprietà 1000/1000;





## Confini relativi all'intero perimetro di stima:

### Lotto: N.1

#### **immobile in Foglianise C.F. foglio 4 mappale 449 sub 4**

**nord:** Proiezione su altro sub del mappale 449;

**est:** Proiezione su mappale 257 di distacco con mappale 336 ;

**sud:** Proiezione su porzione del mappale 257 utilizzata come corte comune di distacco con via S. Pedicini ;

**ovest:** Vano scala condominiale e altra ui ( abitazione sub 5);

#### **immobile in Foglianise C.T. foglio 4 mappale 257 sub 0**

**nord:** mappale 509;

**est:** mappale 336;

**sud:** Via S. Pedicini;

**ovest:** mappale 442;

### Lotto: N.2

#### **immobile in Foglianise C.F. foglio 4 mappale 449 sub 5**

**nord:** Proiezione su altro sub del mappale 449;

**est:** Vano scala condominiale e altra ui ( abitazione sub 4);

**sud:** Proiezione su porzione del mappale 257 utilizzata come corte comune di distacco con via S. Pedicini ;

**ovest:** Proiezione su mappale 257 di distacco con mappale 442 ;

#### **immobile in Cautano C.T. foglio 6 mappale 123 sub 0**

**nord:** mappale 110;

**est:** mappale 124 e mappale 253;

**sud:** mappale 253 – mappale 229 – mappale 122;

**ovest:** mappale 119;



**2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :**

Immobili siti in Foglianise (BN)- Fabbricati: fg 04 Mappale 449 SUB 4 E 449 SUB 5

Terreni: fg 04: Mappale 257

immobili siti in Cautano (BN) - Terreni: fg 06 Mappale 123

immobili siti in Foglianise C.F.: fg 04 Mappale 449 subb 4- 5

Terreni fg 04: Mappale 257

**2.1 Caratteristiche zona:**

**Area urbanistica:** Zona centrale, completamente urbanizzata;

l'area si presenta poco trafficata e con normale dotazione di parcheggi.

**Importanti centri limitrofi:** Campobasso a km 67,0. – Avellino a Km 58,0 - Benevento a Km 15,0 – Pietrelcina (BN) a Km 25,0.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco regionale del Taburno

Foglianise è Nota per la festa del grano, manifestazione storica.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di Santa Maria di Costantinopoli - Eremo di San Michele Arcangelo – Fontana Comunale e l'intero centro storico – Siti Archeologici rinvenuti nella valla del Torrente ( Jenca) nella sua confluenza con il Fiume Calore e nei Pressi della Località di cui alla "Masseria Gioia"

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus –

Le stazioni ferroviarie più vicine, sono quelle poste nel comune di Benevento (BN) a c.ca Km 12,5 e Ponte- Casalduni ad 10,0 Km .

Foglianise è raggiungibile dalla SS 372 Telesina Benevento-Caianello dall'uscita Torrecuso-Ponte, proseguendo per la SP 108 Valle Vitulanese - Solopaca.

Attraverso la SP 153 Vitulanese si ha il collegamento al capoluogo di provincia

Lo svincolo autostradale Castel del Lago della E842 è posto a 30,0 Km - quello di Caianello a 64,0 Km

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ufficio postale, istituti bancario sono disponibili nel raggio di poche centinaia di metri e tranquillamente raggiungibili a piedi.



immobili siti in Cautano C.T.: fg 06 Mappale 123

## **2.2 Caratteristiche zona:**

**Area urbanistica:** Zona Periferica, parzialmente urbanizzata, posta a c.ca 9,5 Km dal centro cittadino raggiungibile esclusivamente con mezzi propri;  
l'area si presenta poco trafficata e con normale dotazione di parcheggi.

**Importanti centri limitrofi:** Caserta a km 36,0. – Avellino a Km 68,0 - Benevento a Km 24,0 – Pietrelcina (BN) a Km 30,0.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco regionale del Taburno

**Attrazioni storiche:** Chiesa di sant'Andrea Apostolo - Cappella di san Rocco – Palazzo Proccaccini – Il lavatoio o vecchia fontana comunale - Mulino di Prata

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus –

Le stazioni ferroviarie più vicine, sono quelle poste nel comune di Benevento (BN) a c.ca Km 13,0 e Ponte- Casalduni ad 12,5 Km .

Il comune si trova sulla strada provinciale 109 Vitulanese I Tronco, che collega ai suoi estremi Montesarchio e Ponte e permette di raggiungere gli altri centri del comprensorio. Via san Giovanni e via Caccianese lo collegano con la SP 152 Fondovalle Vitulanese (da cui poi segue la SP 153 Vitulanese). La SP 141 Cautano - Frasso Telesino

Lo svincolo autostradale Castel del Lago della E842 è posto a 38,0 Km - quello di Caianello a 58,0 Km

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi di commercio al consumo, istituti scolastici, Comune, ufficio postale, sono disponibili nel centro cittadino del comune di Cautano, posto a c.ca 95 Km e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri.





### **3.0 – STATO DI POSSESSO:**

Immobili siti in Foglianise (BN)- Fabbricati: fg 04 Mappale 449 SUB 4 E 449 SUB 5  
Terreni: fg 04: Mappale 257  
immobili siti in Cautano (BN) - Terreni: fg 06 Mappale 123

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Le porzioni immobiliari site nel comune di Foglianise e quelle site nel comune di Cautano riportate con i seguenti identificativi:

Comune di Foglianise

- CORPO "A" - C.F. foglio 4 p.lla 449 subalterno 4 (A/2) ;
- CORPO "B" - C.F. foglio 4 p.lla 449 subalterno 5 (A/2) ;
- CORPO "C" - C.T. foglio 4 p.lla 257 subalterno 0 ;

Comune di Cautano

- CORPO "E" - C.T. foglio 06 p.lla 123 subalterno 0 ;

alla data dell'accesso risultavano occupate e nella disponibilità dal Sig.

**Tutti i beni oggetto di esecuzione risultavano a tale data nella disponibilità dell'esecutato.**



**4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

Immobili siti in Foglianise (BN)- Fabbricati: fg 04 Mappale 449 SUB 4 E 449 SUB 5

Terreni: fg 04: Mappale 257

immobili siti in Cautano (BN) - Terreni: fg 06 Mappale 123

**4.1**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

**4.2**

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

- **C.F. : Fg. 04 Plla 449 sub 4** – comune di Foglianise
- **C.F. : Fg. 04 Plla 449 sub 5** – comune di Foglianise

**1.** ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 457 Registro Generale 5327

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 175/2016 del 26/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 205 del 22/02/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**2.** TRASCRIZIONE del 08/07/2021 - Registro Particolare 5756 Registro Generale 7256

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 2578/2021 del 22/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- **C.T. : Fg. 04 Plla 257** – comune di Foglianise

**1.** ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 457 Registro Generale 5327

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 175/2016 del 26/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 205 del 22/02/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**2.** TRASCRIZIONE del 08/07/2021 - Registro Particolare 5756 Registro Generale 7256

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 2578/2021 del 22/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nota disponibile in formato elettronico

- **C.T. : Fg. 06 Plla 123 – comune di Cautano**

1. ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 457 Registro Generale 5327

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 175/2016 del 26/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 205 del 22/02/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 08/07/2021 - Registro Particolare 5756 Registro Generale 7256

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 2578/2021 del 22/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

- **C.F. : Fg. 04 Plla 449 sub 4 – comune di Foglianise**

- **C.F. : Fg. 04 Plla 449 sub 5 – comune di Foglianise**

1. ISCRIZIONE del 02/01/2015 - Registro Particolare 2 Registro Generale 25

Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO Repertorio 65660/24293 del 30/12/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **C.T. : Fg. 04 Plla 257 – comune di Foglianise**

1. TRASCRIZIONE del 25/01/2017 - Registro Particolare 731 Registro Generale 856

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5083 del 15/11/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 203 del 14/03/2018 (DISSEQUESTRO)

- **C.T. : Fg. 06 Plla 123 – comune di Cautano**

1. TRASCRIZIONE del 25/01/2017 - Registro Particolare 731 Registro Generale 856

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5083 del 15/11/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 203 del 14/03/2018 (DISSEQUESTRO)





## **5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Immobili siti in Foglianise (BN)- Fabbricati: fg 04 Mappale 449 SUB 4 E 449 SUB 5  
Terreni: fg 04: Mappale 257  
immobili siti in Cautano (BN) - Terreni: fg 06 Mappale 123

### **5.1 Spese di gestione: Identificativo LOTTO 1:**

**CORPO A - Fabbricato di cui al foglio 04 p.IIa 449 subalterno 4 (A/2) - Rendita € 284,05**

**Spese di gestione condominiale:** non presenti

**Spese medie annue:**

- IMU: € 410,40 (aliquota 8,50)
- TARI: € 350,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**CORPO B - Fabbricato di cui al foglio 04 p.IIa 449 subalterno 4 (A/2) - Rendita € 284,05**

**Spese di gestione condominiale:** non presenti

**Spese medie annue:**

- IMU: € 410,40 (aliquota 8,50)
- TARI: € 350,00 c.ca

**Spese scadute:** Non accertabili

**CORPO C - Terreni di cui al foglio 04 p.IIa 257 ( Uliv.- Vigneto) – RD € 2,94 – RA € 2,05**

**Spese di gestione condominiale:** non presenti

**Spese medie annue:**

- IMU: IMU: € 258,00 (aliquota 8,50)
- TARI: non dovuta – trattasi di terreno

**Spese scadute:** Non accertabili

**CORPO E - Terreni di cui al foglio 06 p.IIa 123 ( Seminativo) – RD € 0,83 – RA € 1,49**

**Spese di gestione condominiale:** non presenti



**Spese medie annue:**

- IMU: esente – territori montani
- TARI: non dovuta – trattasi di terreno

**Spese scadute:** Non accertabili



## 5.2 Attestazione Prestazione Energetica - LOTTO 1:

### **CORPO A - Fabbricato di cui al foglio 04 p.IIa 449 subalterno 4 (A/2) - Rendita € 284,05**

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi per quanto alla caldaia;

non è stato pertanto possibile redigere l'APE.

### **CORPO B - Fabbricato di cui al foglio 04 p.IIa 449 subalterno 5 (A/2) - Rendita € 284,05**

non risultava dotato di attestato energetico;

gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi per quanto alla caldaia;

non è stato pertanto possibile redigere l'APE.

### **CORPO C - Terreno di cui foglio 04 p.IIa 257 ( Uliv.- Vigneto) – RD € 2,94 – RA € 2,05**

non risultava dotato di attestato energetico;

trattasi di locale deposito per il quale non è obbligatoria la redazione dell'APE.

### **CORPO E - Terreni di cui al foglio 06 p.IIa 123 ( Seminativo) – RD € 0,83 – RA € 1,49**

Trattasi di terreno.



**6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':**

Immobili siti in Foglianise (BN)- Fabbricati: fg 04 Mappale 449 SUB 4 E 449 SUB 5

Terreni: fg 04: Mappale 257

immobili siti in Cautano (BN) - Terreni: fg 06 Mappale 123

**6.1) Situazione degli intestati - LOTTO 1:****CORPO A – Fabbricato di cui al foglio 04 p.lla 449 subalterno 4 (A/2) - Rendita € 284,05****6.1.1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 03/10/2023****Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		impianto meccanografico del 30/06/1987	

**CORPO C – Terreno di cui foglio 04 p.lla 257 ( Uliv.- Vigneto) – RD € 2,94 – RA € 2,05****6.1.2) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 03/10/2023****Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		impianto meccanografico del 07/06/1975	

**6.2) Situazione degli intestati - LOTTO 2:****CORPO B – Fabbricato di cui al foglio 04 p.lla 449 subalterno 5 (A/2) - Rendita € 284,05****6.2.1) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 03/10/2023****Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		impianto meccanografico del 30/06/1987	

**CORPO E – Terreni di cui al foglio 06 p.lla 123 ( Seminativo) – RD € 0,83 – RA € 1,49****6.2.2) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 16/08/1989****Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(20) Livellano fino al 16/08/1989
2			(4) Diritto del concedente fino al 16/08/1989
DATI DERIVANTI DA		impianto meccanografico del 25/09/1973	

**6.2.3) Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 16/08/1989****Situazione degli intestati dal 16/08/1989**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/08/1989 Pubblico ufficiale IANNELLA M. Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 194141 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 3185 registrato in data 07/09/1989 - Voltura n. 4759.1/1989 in atti dal 19/12/1989	





**6.2.4) Situazione degli intestati dal 16/08/1989 ad oggi ( atto di Acquisto per notaio ario Iannella del 16/08/19889 Rep n. 194141)**

**Situazione degli intestati dal 16/08/1989**

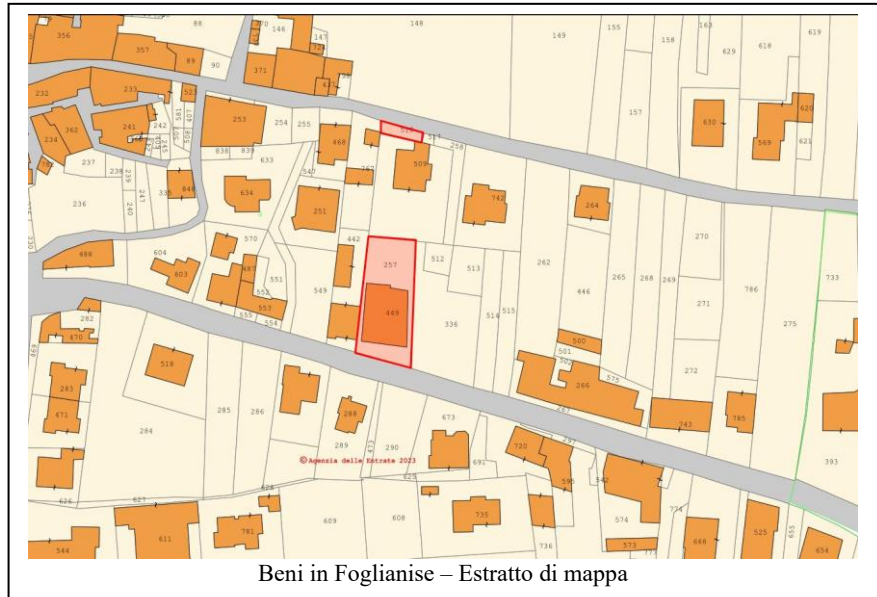
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 16/08/1989 Pubblico ufficiale IANNELLA M. Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 194141 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 3185 registrato in data 07/09/1989 - Volturno n. 4759.1/1989 in atti dal 19/12/1989			



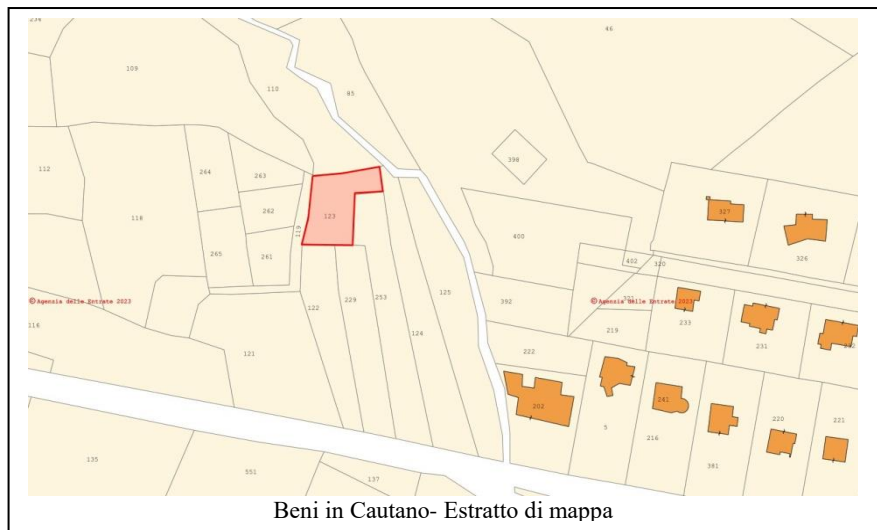
### **6.3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI CESPITI**

I beni risultano nella loro sagoma correttamente inseriti in mappa, ed identificati ai mappali: 449 e 257 del foglio 4 del comune di Foglianise ed al foglio 6 mappale 123 per quanto al comune di Cautano.

Per ogni singolo Corpo del Lotto (relativo ai fabbricati) risultano regolarmente acquisite Le planimetrie catastali;



Beni in Foglianise – Estratto di mappa



Beni in Cautano- Estratto di mappa



**CORPO A - Fabbricato di cui al foglio 04 p.lla 449 subalterno 4 (A/2) ; - Rendita € 284,05**

Risulta regolarmente acquisita in data 31/01/1975 e presente in banca dati dell'AE la Scheda catastale;

a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 02/11/2022 con richiesta N. BN0067979/2022 .

MODULARIO F. - Cat. N. 7 - 244

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 30

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

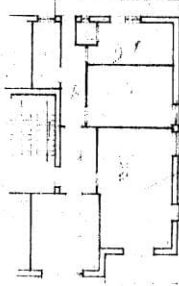
IN DECRETI-LIQUIDAZIONE 13 APRILE 1968, N. 443

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fogliano Via S. Radicini

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Benevento

SECONDO PIANO



01003268

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	31 GEN 1975
PROF. V.	

Compilata dal GEOM. [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BENEVENTO

DATA 30.4.1975

Firma: [REDACTED]

Data di presentazione: 31/01/1975 - Data: 02/11/2022 - N. pratica: BN0067975/2022 - Richiedente: TOMMASELLI ANTONIO - Ultima plani Scheda I. di I - Formato di acq.: A3(297x380) - Fatt. di scala: 1:1,5



**CORPO B - Fabbricato di cui al foglio 04 p.lla 449 subalterno 5 (A/2) - Rendita € 284,05**

Risulta regolarmente acquisita in data 31/01/1975 e presente in banca dati dell'AE la Scheda catastale; a seguire si riporta la Visura Planimetrica estrapolata dalla Banca dati dell'AE in data 02/11/2022 con richiesta N. BN0067979/2022.

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODULARIO P. Cat. 2. T. - 3M

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

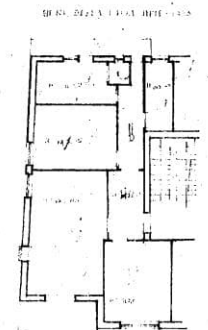
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(D. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1975, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGLIANISE Via S. Fedicini

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO

SECONDO PIANO



01003250

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA	31 GEN 1975
PROG. N°	[REDACTED]

Compilata dal [REDACTED]  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Benevento

DATA 30-1-1975

Firma: [REDACTED]

Data di presentazione: 31/01/1975 - Data: 02/11/2022 - N. pratica: BN0067979/2022 - Richiedente: TOMMASELLI ANTONIO - Ultima piani Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x378) - Fatt. di scala: 1:1 5



**7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':**

Immobili siti in Foglianise (BN)- Fabbricati: fg 04 Mappale 449 SUB 4 E449 SUB 5  
 Terreni: fg 04: Mappale 257  
 immobili siti in Cautano (BN) - Terreni: fg 06 Mappale 123

**7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico**

**LOTTO 1:**

**CORPO A – Fabbricato di cui al foglio 04 p.IIa 449 subalterno 4 (A/2) - Rendita € 284,05**

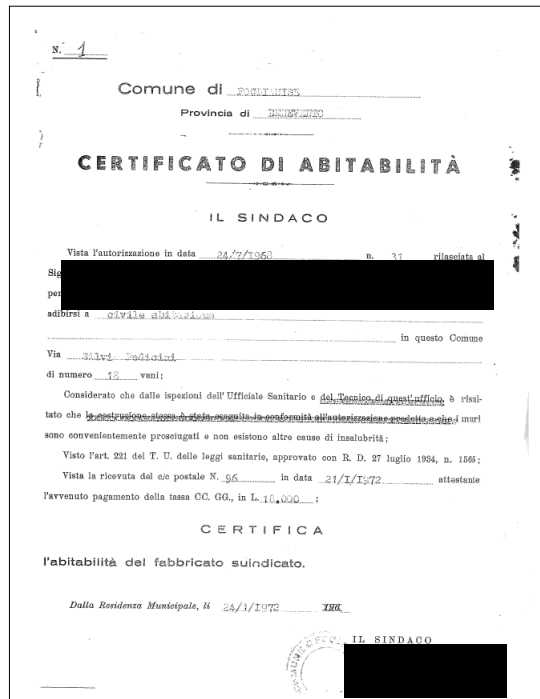
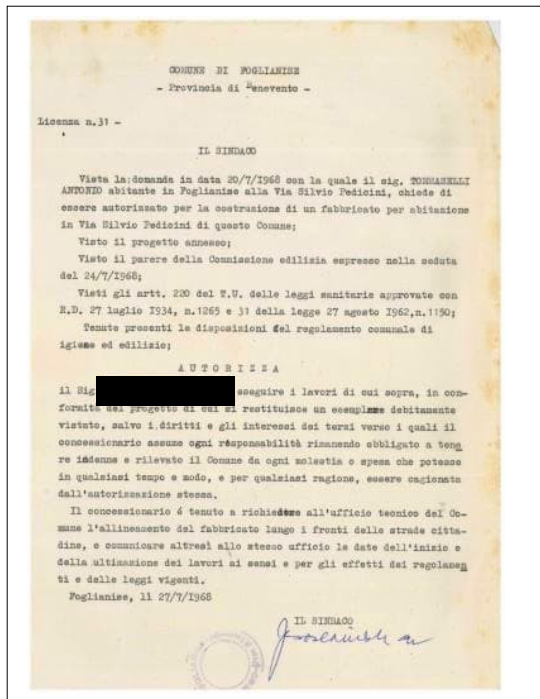
**7.1.1 Conformità Urbanistica:**

**NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:**

dalle indagini condotte si rileva che il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 31 del 27/07/1968, con inizio lavori il 28/07/1968 ed ultimazione il 16/02/1971.

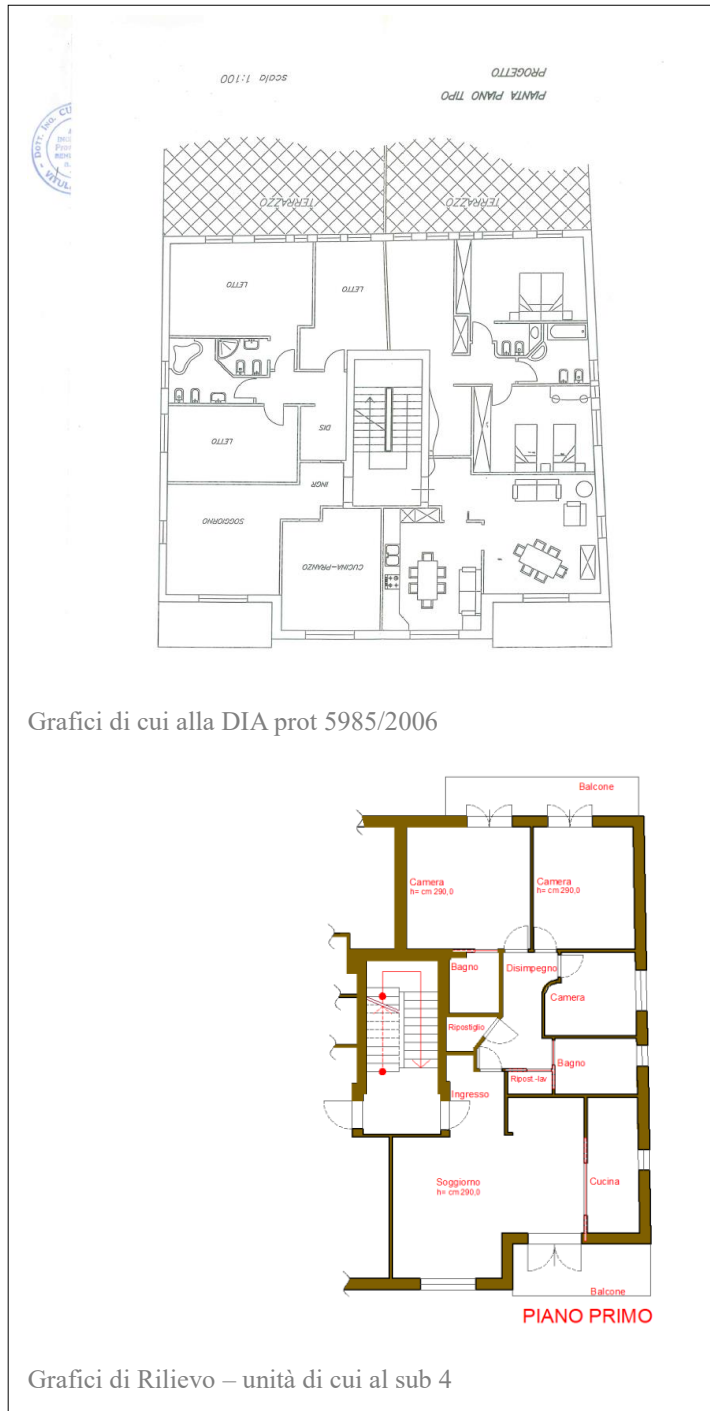
In data 24/01/1971 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 1/1972.

Successivamente con DIA n. 5985 del 27/11/2006, si procedeva ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna.



Dall'analisi dei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, si rilevano, variazioni consistenti in: **Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e\o chiusura di nuovi vani finestra e\o porta.**

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene valutare, per le difformità rilevate i ripristini per quanto alle variazioni dei prospetti nonché pratica di regolarizzazione per la diversa distribuzione interna. I costi per le regolarizzazioni si stimano in complessivi € 5.000,0. (vedi calcolo dettagliato par. 9.2.4)



**CORPO C – Terreno di cui foglio 04 p.lla 257 ( Uliv.- Vigneto) – RD € 2,94 – RA € 2,05**

Trattasi di un lotto di terreno di natura edificabile, sito in agro di Foglianise, libero da manufatti.



**LOTTO 2:**

**CORPO B – Fabbricato di cui al foglio 04 p.lla 449 subalterno 5 (A/2) - Rendita € 284,05**

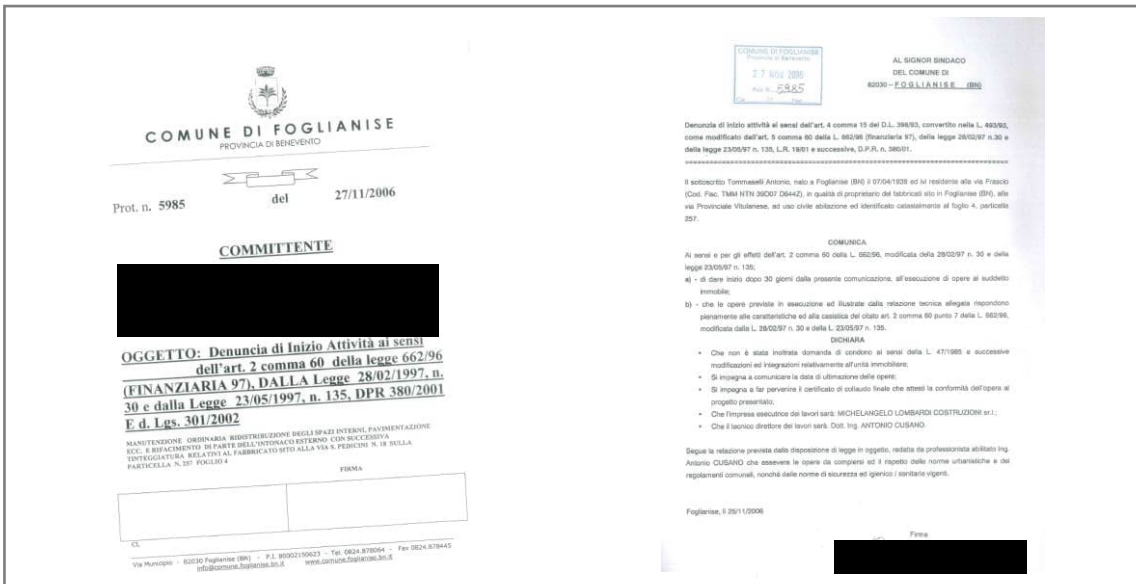
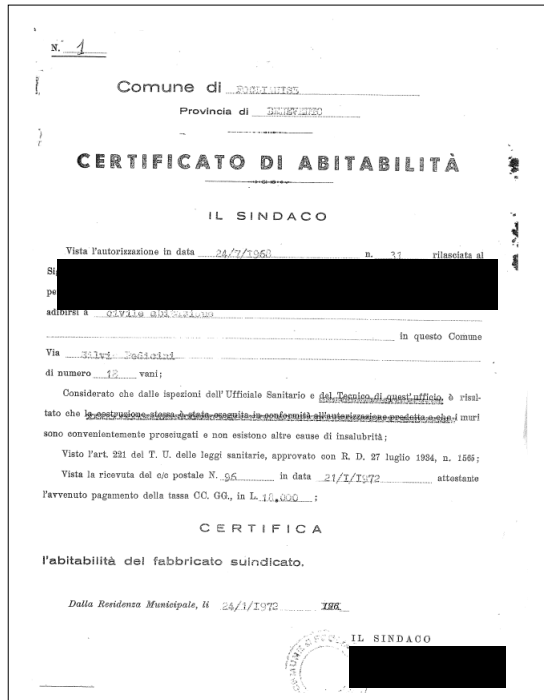
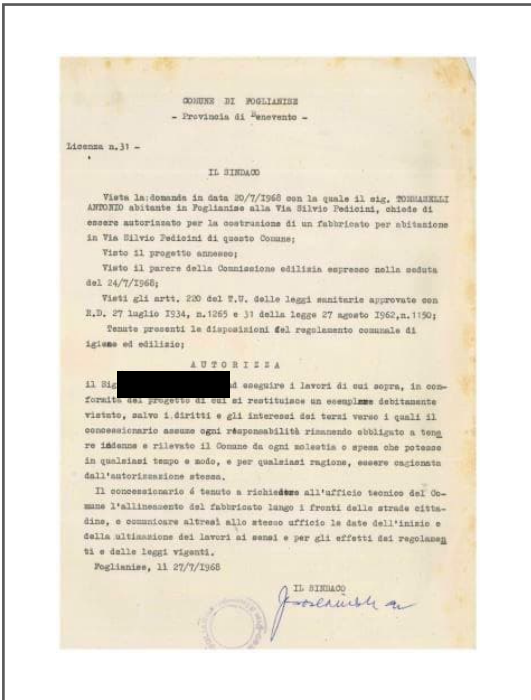
**7.1.2 Conformità Urbanistica:**

**NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:**

dalle indagini condotte si rileva che il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 31 del 27/07/1968, con inizio lavori il 28/07/1968 ed ultimazione il 16/02/1971.

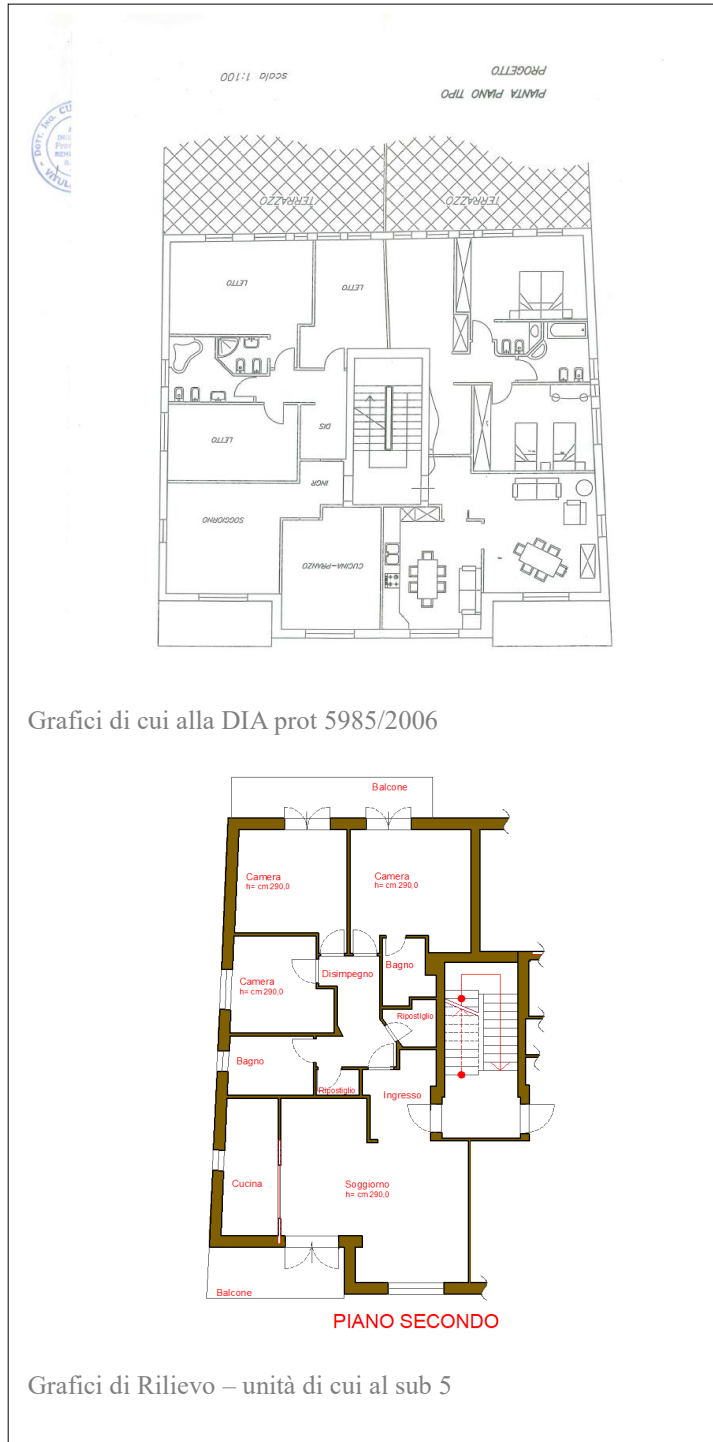
In data 24/01/1971 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 1/1972.

Successivamente con DIA n. 5985 del 27/11/2006, si procedeva ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna.



Dall'analisi dei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, si rilevano, variazioni consistenti in: **Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e/o chiusura di nuovi vani finestra e/o porta.**

Alla luce di quanto sopra relazionato, si ritiene valutare, per le difformità rilevate i ripristini per quanto alle variazioni dei prospetti nonché pratica di regolarizzazione per la diversa distribuzione interna. I costi per le regolarizzazioni si stimano in complessivi € 5.000,0. (vedi calcolo dettagliato par. 9.2.4)



**CORPO E – Terreni di cui al foglio 06 p.lla 123 ( Seminativo) – RD € 0,83 – RA € 1,49**

Trattasi di un lotto di terreno di natura rurale, sito nel comune di Cautano, all'interno dell' area Parco, libero da manufatti.



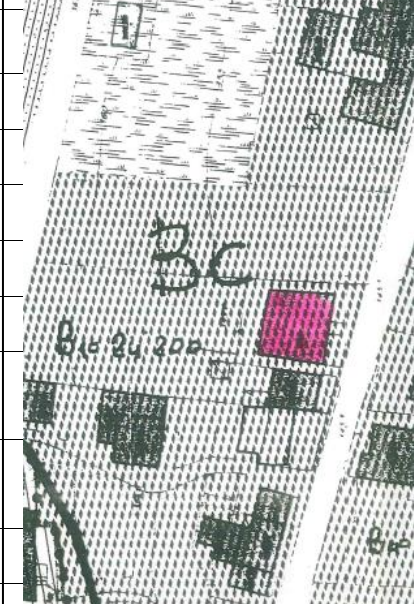
Il Comune di Foglianise è dotato di Pianificazione Urbanistica con PRG Approvato con Decreto n. 42 del 30/11/1993 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Regione Campania con n. 15 del 27/03/1995

Il lotto su cui l'immobile è stato edificato nonché il mappale 257, ricadono all'interno dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Foglianise in Zona "Residenziale di Completamento "Bc";

Sono inoltre ricompresi nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico Massiccio del Taburno D. Lgs. N 42/2004 ricade in Zona RUA mentre nel piano Parco in zona "C".

Con Delibera di Giunta Comunale n 44 del 28/05/2021 il Comune di Foglianise ha approvato il Preliminare di PUC

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA ( vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PRG	 <p><b>Cartografia PRG – Foglianise</b></p> <p>DESTINAZIONE DI ZONA: ZONA "Bc" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO</p> <p>Densità edilizia territoriale: ac/mq. 0,2000 / 0,20 Densità di popolazione: ab/ha 400</p> <p>Attribuzioni: - aree per l'istruzione: mq. --- - spazi pubblici attrezzati e per lo sport: mq. --- - attrezzature per l'interesse comune: mq. --- - spazi pubblici attrezzati: mq. ---</p> <p>Destinazione d'uso: RESIDENZIALE-COMMERCIALE</p> <p>Densità edilizia fondiaria: ac/mq. 0,0000 / 0,00 Superficie minima del lotto: mq. 300000 / 0,30 Rapporto di copertura: mq/mq. 0,0000 / 0,00 Altezza: mt. 8,00 Volume massimo: mc. ---</p> <p>Numero dei piani: DUE OLTRE IL CONTIGUO</p> <p>INDICAZIONI MINIME: - altezza edificio: m/e 1,00 - in rapporto all'altezza: mt. 10,00 - in assoluto: - ai capi confini: m/e 0,50 - in rapporto all'altezza: mt. 5,00 - in assoluto: mt. --- - in rapporto massima prospetti: N. ---</p> <p>DISPOSIZIONE SPECIE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI: - si applicano le norme del D.M. 2.9.10 n.1488 in materia di distacco dagli edifici. - E' consentita l'edificazione sul confine o in aderenza purché l'edificio in progetto e quelli eventualmente esistenti non si fronteggiano per pareti frangisole. - L'edificazione avviene a nuova concessione edilizia da rilasciarsi con la legge 10/77.</p> <p><b>Estratto NTA – Foglianise</b></p>
Piano Regolatore Generale:	Bc	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?		
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/	
Rapporto di copertura:	/	
Altezza massima ammessa:	/	
Volume massimo ammesso:	/	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		





## 7.2 Conformità catastale

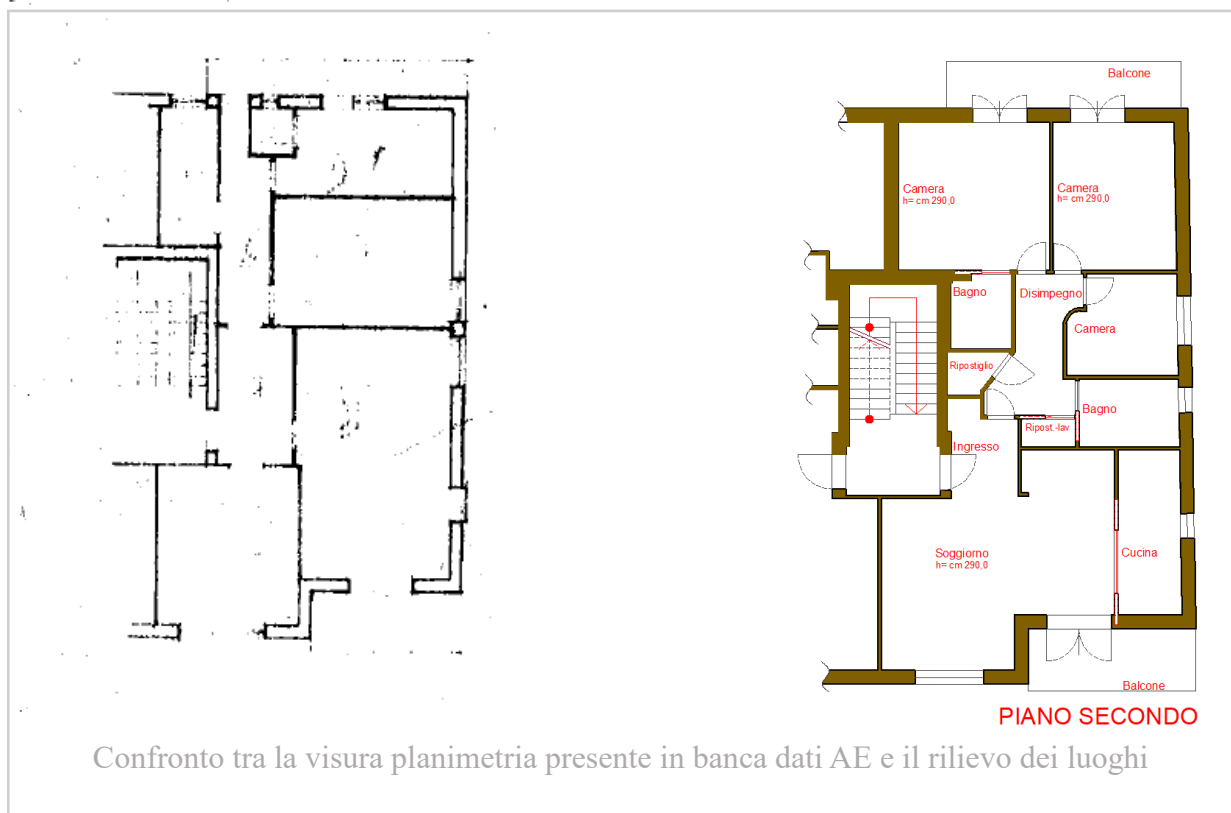
### LOTTO 1:

**CORPO A – Fabbricato di cui al foglio 04 p.lla 449 subalterno 4 (A/2) - Rendita € 284,05**

#### PER IL CORPO A del LOTTO 1, SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE:

dall'analisi della Visura Planimetrica presente in banca dati dell'AE sez. territorio e dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi si rileva:

- **Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e \o chiusura di nuovi vani finestra e \o porta.**



**CORPO C – Terreno di cui foglio 04 p.lla 257 ( Uliv.- Vigneto) – RD € 2,94 – RA € 2,05**

Trattasi di un lotto di terreno di natura edificabile, sito in agro di Foglianise, libero da manufatti.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.1", si valutano i costi per l'aggiornamento catastale con redazione di pratica DOCCA per diversa distribuzione interna.

I Costi per tali aggiornamenti si stimano in complessivi 500,00; detti costi sono decurtati dalla stima finale



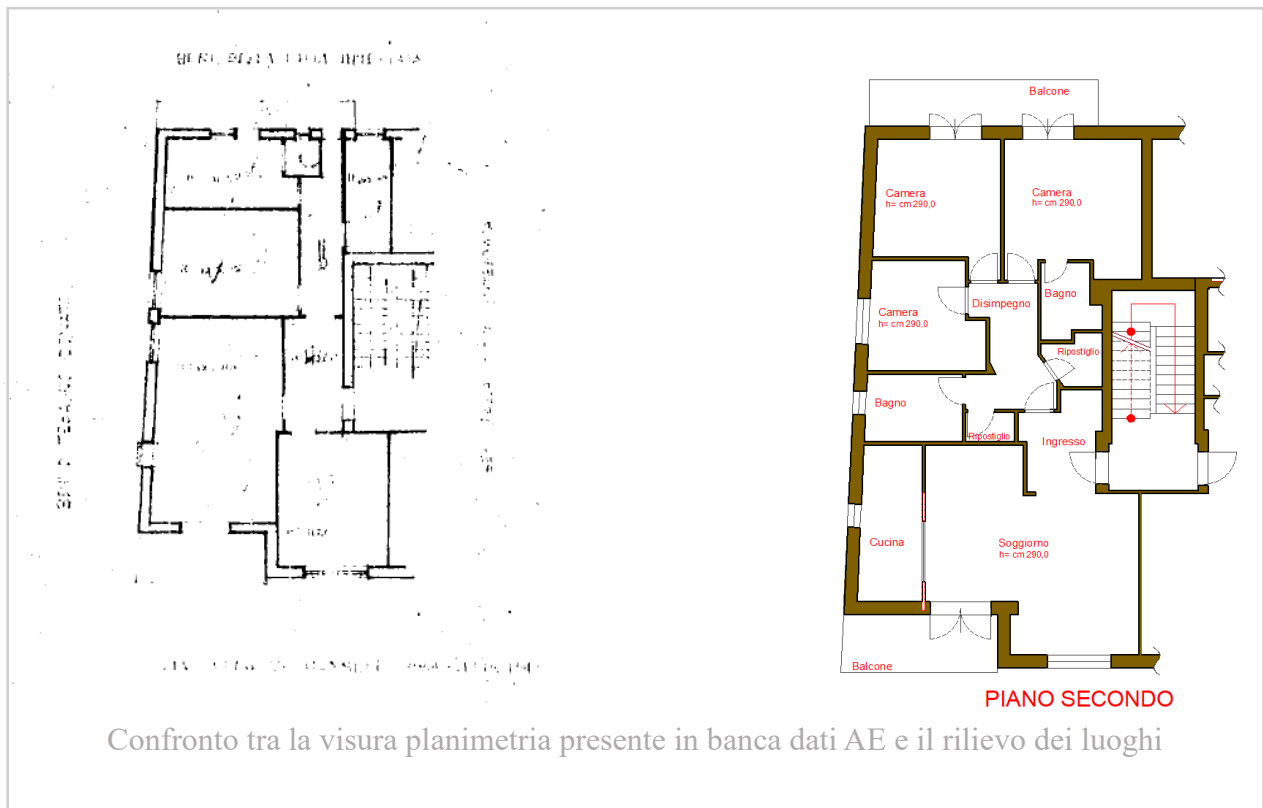
**LOTTO 2:**

**CORPO B – Fabbricato di cui al foglio 04 p.lla 449 subalterno 5 (A/2) - Rendita € 284,05**

**PER IL CORPO B del LOTTO 2 , SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE;**

dall'analisi della Visura Planimetrica presente in banca dati dell'AE sez. territorio e dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi si rileva:

- **Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e \o chiusura di nuovi vani finestra e \o porta.**



**CORPO E – Terreni di cui al foglio 06 p.lla 123 ( Seminativo) – RD € 0,83 – RA € 1,49**

Trattasi di un lotto di terreno di natura rurale, sito nel comune di Cautano, all'interno dell'area Parco, libero da manufatti.

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.1", si valutano i costi per l'aggiornamento catastale con redazione di pratica DOCEFA per diversa distribuzione interna.

I Costi per tali aggiornamenti si stimano in complessivi 500,00; detti costi sono decurtati dalla stima finale



**8.0 Descrizione – Caratteristiche del lotto**

Immobili siti in Foglianise (BN)- Fabbricati: fg 04 Mappale 449 SUB 4 E449 SUB 5

Terreni: fg 04: Mappale 257

immobili siti in Cautano (BN) - Terreni: fg 06 Mappale 123

**8.1.1 Descrizione:****Lotto: N.1**

Secondo la seguente descrizione:

***Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura residenziale, il tutto sito nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60; in catasto con i seguenti identificativi: foglio 22 p.lla 449 sub 4 (l'abitazione), foglio 22 p.lla 257 (terreno);***

Il perimetro di stima, identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano secondo, con ingresso a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di 4 vani ed accessori; completa la proprietà un lotto di terreno di natura residenziale della superficie catastale di mq. 495.

La porzione immobiliare è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale, edificato verso la fine degli anni '60. L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana terrazata, esternamente risulta rifinito con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura.

Il perimetro di indagine, ubicato nel comune di Foglianise, nello stato di fatto, si compone di:

- **abitazione, Corpo "A" (mappale 449 sub 4)**, identificante una porzione immobiliare posta al piano secondo, composta da:

ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due ripostigli, due bagni e tre camere oltre due balconi.

All'appartamento si accede dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini al civico 60 ed attraverso la corte esterna (ricadente sul mappale 257) e scale condominiali

Le chiusure sono realizzate in laterizio, le partizioni interne sono realizzate sempre in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia,



funzionanti ed in normale stato manutentivo.

Dall'analisi della documentazione reperita nel corso delle attività peritali svolte (atti provenienza e titoli edilizi) è stato rilevato che l'intero edificio che ospita la porzione immobiliare è stato edificato con licenza edilizia n 31 del 27/08/1968 e dichiarato abitabile in data 24/01/1972 con certificato n. 01/72. Successivamente è stato oggetto di intervento edilizio con DIA n. 5985 del 27/11/2006 .

**terreno Corpo "C" (mappale 257)**, Completa il Lotto un terreno edificabile della superficie catastale di mq. 495,00. Tale lotto, oltre ad identificare un orto, composto da più terrazzamenti e scosceso, posto a Nord del fabbricato (vedi foto a lato), comprende anche le due fasce di terreno laterali (di cui una utilizzata come passaggio per accedere nella parte posteriore del fabbricato ed alla restante parte dello stesso mappale 257), nonché la piccola corte posta frontalmente al condominio utilizzata come area comune di ingresso e sosta auto.

al terreno si accede dal viottolo laterale, sempre ricadente sul mappale 257 posto ad Ovest del condominio.

***In sede di vendita dovrà essere tenuto in considerazione che la porzione della 257 che dà su via Pedicini è utilizzata per l'accesso al condominio nonché alle unità poste al piano terra e la striscia laterale (quella a nord) è utilizzata come strada di accesso alla residua parte del mappale 257 ed alle porzioni abitative che affacciano su tale versante***



**8.1.2 Descrizione:****Lotto: N.2**

Secondo la seguente descrizione:

**Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito parte (abitazione) nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60 e parte ( il terreno) nel comune di Cautano (BN), alla via Provinciale Cautano Frasso; in catasto con i seguenti identificativi: Comune di Foglianise foglio 22 p.lla 449 sub 5(l'abitazione) e comune di Cautano foglio 06 p.lla 123 (terreno);**

Il perimetro di stima, identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano secondo, con ingresso a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di 4 vani ed accessori, completa la proprietà un lotto di terreno di natura rurale.

La porzione immobiliare è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale, edificato verso la fine degli anni '60. L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana terrazata, esternamente risulta rifinito con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura.

Il perimetro di indagine, ubicato parte nel comune di Foglianise (abitazione) e parte nel comune di Cautano ( terreno rurale), nello stato di fatto, si compone di:

- **abitazione, Corpo "B" (mappale 449 sub 5)**, identificante una porzione immobiliare posta al piano secondo, composta da:

ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due ripostigli, due bagni e tre camere oltre due balconi.

All'appartamento si accede dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini al civico 60 ed attraverso la corte esterna ( ricadente sul mappale 257) e scale condominiali;

Le chiusure sono realizzate in laterizio, le partizioni interne sono realizzate sempre in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura.

Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili.

Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.

Dall'analisi della documentazione reperita nel corso delle attività peritali svolte (atti provenienza e titoli edilizi) è stato rilevato che l'intero edificio che ospita la porzione immobiliare è stato edificato con licenza edilizia n 31 del 27/08/1968 e dichiarato abitabile in data 24/01/1972 con certificato n. 01/72. Successivamente è stato oggetto di intervento





edilizio con DIA n. 5985 del 27/11/2006

**terreno Corpo "D" (mappale 123)**, Completa il Lotto un terreno di natura rurale della superficie catastale di mq. 640,00. Il lotto di tipo collinare e con andamento planimetrico in leggera pendenza è piantumato a seminativo ed ha accesso direttamente dalla strada pubblica di via Provinciale Cautano Frasso (BN) ed attraverso un stradina interpoderale in sterrato.



**8.2 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:**

**Lotto: N.1**

**CORPO "A" C.F. foglio 4 p.IIa 449 subalterno 4 (A/2)**

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Strutture verticali:*



Corpo Principale –  
 Strutture : in c.a. in opera  
 Chiusure: Laterizio  
 Rifinitura esterna: intonaco liscio di cemento tinteggiato.

Condizioni: Normali






*Ingresso Condominio e Androne*



Portoncino Ingresso Condominio: In alluminio di Colore Verde ad ante vetrate  
 Scale : Doppia rampa in c.a. con finitura in marmo carrara  
 Pavimentazione: Quadroni di graniglia  
 Pareti: intonaco liscio di cemento tinteggiato.

Condizioni: Normali



<p>Ascensore:</p>	<p>Ascensore: Assente.</p> <p>Condizioni: -</p>
<p><i>Porta di ingresso</i></p> 	<p>Portoncino: Blindato in Metallo con finitura pannello in legno massello</p> <p>Condizioni: Buono</p>
<p><i>Infissi esterni:</i></p>  	<p>Appartamento : infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio;                  Schermature: avvolgibili in Alluminio;                  Condizioni: Normali</p>
<p><i>Infissi interni:</i></p> 	<p>tipologia: ante a battente – sia cieca che con vetro;                  materiale: legno tamburato.</p> <p>Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in normale stato.</p>
<p><i>Rivestimento zona cottura</i></p> 	<p>Abitazione: mattonelle in ceramica dimensioni cm.20*20, posate a colla</p> <p>condizioni: Buone</p>



***Pavimento e rivestimento bagni:***



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



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;

condizioni: buone.

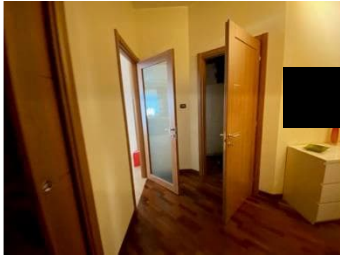
***Pavimentazione interna ed esterna***



Abitazione –

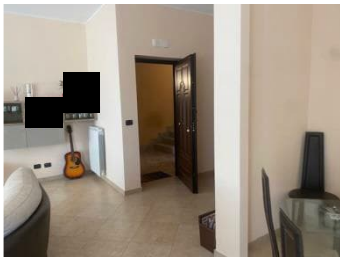
Zona giorno: pavimento in gres porcellanato formato cm. 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

Zona notte: Parquet



condizioni: Buone

***Divisori non portanti:***



Partizioni interne realizzate con laterizi in mattoni forati da cm 8/10/12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.

condizioni: Normali



**Impianti:**

**Antenna:**



Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.

Condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento.  
in buono stato – non sono state fornite certificazioni

**Citofonico:**



impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento

condizioni: funzionante, in normale stato – non sono state fornite certificazioni

**Gas:**



impianto di adduzione gas metano per uso domestico

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

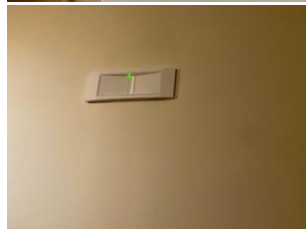
Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Elettrico:**



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

Presente impianto illuminazione di emergenza








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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Allarme:**

non presente



<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>impianto a servizio deli bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in buone condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><i>Termico:</i></p>  	<p>Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori – Caldaia a gas-metano collegata alla rete cittadina.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta in normali condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità e ne tantomeno la prova fumi e libretto installazione caldaia.</p>
<p><i>Sistemazioni Esterne: Muri Contenimento- pavimentazione balconi</i></p>  	<p>Pavimento in clinker formato cm. 15x15, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;</p> <p>Ringhiere: in ferro</p> <p>Condizioni: Normali</p> <p>Muri di Contenimento: realizzati con elementi in blocchi di tufo o pareti in cls</p> <p>Conformità e condizioni: non sono state rinvenute pratiche edilizie legittimanti la realizzazione dei muri di contenimento.</p>
<p><i>Climatizzazione:</i></p>	<p>Assente</p>
<p><i>Impianto Fotovoltaico:</i></p>	<p>Assente</p>

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





## Lotto: N.2

CORPO "B" - C.F. foglio 4 p.lla 449 subalterno 5 (A/2) ;

### Componenti edilizie e costruttive:

#### Strutture verticali:



Corpo Principale –  
Strutture : in c.a. in opera  
Chiusure: Laterizio  
Rifinitura esterna: intonaco liscio di cemento tinteggiato.

Condizioni: Normali







#### Ingresso Condominio e Androne









Portoncino Ingresso Condominio: In alluminio di Colore Verde ad ante vetrate  
Scale : Doppia rampa in c.a. con finitura in marmo carrara  
Pavimentazione: Quadroni di graniglia  
Pareti: intonaco liscio di cemento tinteggiato.

Condizioni: Normali








<p>Ascensore:</p>	<p>Ascensore: Assente.</p>
<p><i>Porta di ingresso</i></p>  	<p>Portoncino: Blindato in Metallo con finitura pannello in legno massello</p> <p>Condizioni: Buono</p>
<p><i>Infissi esterni:</i></p>  	<p>Appartamento : infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio;</p> <p>Schermature: avvolgibili in Alluminio;</p> <p>Condizioni: Normali</p>
<p><i>Infissi interni:</i></p>  	<p>tipologia: ante a battente e/o a scomparsa – sia cieca che con vetro;</p> <p>materiale: legno tamburato.</p> <p>Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in normale stato.</p>



<p><i>Rivestimento zona cottura</i></p> 	<p>Abitazione: mattonelle in ceramica dimensioni cm.20*20, posate a colla</p> <p>condizioni: Buone</p>
<p><i>Pavimento e rivestimento bagni:</i></p> 	<p>Abitazione – rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato fino all’altezza di m. 2,20, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;</p> <p>condizioni: buone.</p>
	<p>pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;</p> <p>condizioni: buone.</p>
<p><i>Pavimentazione interna ed esterna</i></p>  	<p>Abitazione –</p> <p>Zona giorno: pavimento in gres porcellanato formato cm. 33x33, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;</p> <p>Zona notte: Parquet</p> <p>condizioni: Buone</p>
<p><i>Divisori non portanti:</i></p> 	<p>Partizioni interne realizzate con laterizi in mattoni forati da cm 8/10/12 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.</p> <p>condizioni: Normali</p>



<b>Impianti:</b>	
<p><b>Antenna:</b></p> 	<p>Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia.</p> <p>Condizioni: Non è stato possibile rilevarne il corretto funzionamento. in buono stato – non sono state fornite certificazioni</p>
<p><b>Citofonico:</b></p> 	<p>impianto citofonico realizzato sotto traccia e sottopavimento</p> <p>condizioni: funzionante, in normale stato – non sono state fornite certificazioni</p>
<p><b>Gas:</b></p> 	<p><u>impianto di adduzione gas metano per uso domestico</u></p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in buone condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><b>Elettrico:</b></p>  	<p>Abitazione: Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V.</p> <p>Presente impianto illuminazione di emergenza</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta funzionante in buone condizioni anche se si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<p><b>Allarme:</b></p>	<p>non presente</p>



**Idrico:**



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

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

**Termico:**



Impianto termico con corpi scaldanti costituiti da radiatori – Caldaia a gas-metano collegata alla rete cittadina.

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

Non è stato fornito alcun certificato di conformità e ne tantomeno la prova fumi e libretto installazione caldaia.

**Sistemazioni Esterne: Pavidmentazione balconi - ringhiere**



Pavimento in clinker formato cm. 15x15, posato a colla su massetto di sabbia e cemento suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore grigio, spessore cm. 0,5;

Ringhiere: in ferro

condizioni: Normali

**Climatizzazione:**

Assente

**Impianto Fotovoltaico:**

Assente

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



**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO  
LOTTO N. 1****CORPO "A" - Comune di Foglianise C.F. foglio 4 p.lla 449 subalterno 4 (A/2) ;**

LOTTO 1 - Corpo A - Immobile in Foglianise Fg 4 mappale 49 sub 4					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "A" Mappale 449/4 - P2 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	137,00	1,00	137,00
2	Corpo "A" Mappale 449/4 - P2 - Balconi	Sup. Lorda Pavimento	19,00	0,30	5,70
	superficie Rilevata		156,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>			Sup. Comm. immobili	<b>142,70</b>

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.

**CORPO "C" - Comune di Foglianise C.T. foglio 4 p.lla 257 subalterno 0 (Terreno EDIFICABILE);**

LOTTO 1 - Corpo C - Terreno in Foglianise Fg 4 mappale 257					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "C" Mappale 4257 - Terreno Edificabile	Sup. Lorda Pavimento	495,00	1,00	495,00
2					0,00
	superficie Rilevata		495,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>			Sup. Comm. immobili	<b>495,00</b>

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - La consistenza del terreno è desunta da visura catastale.





## IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO

### LOTTO N. 2

**CORPO "A" - Comune di Foglianise C.F. foglio 4 p.lla 449 subalterno 5 (A/2);**

LOTTO 2 - Corpo B - Immobile in Foglianise Fg 4 mappale 449 sub 5					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coef. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "B" Mappale 449/5 - P2 - Abitazione	Sup. Lorda Pavimento	139,00	1,00	139,00
2	Corpo "B" Mappale 449/5 - P2 - Balconi	Sup. Lorda Pavimento	19,00	0,30	5,70
	superficie Rilevata		158,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>			Sup. Comm. immobili	<b>144,70</b>

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Visto lo stato dei luoghi e le difformità catastali e urbanistiche, le consistenze sono calcolate rispetto alle dimensioni e destinazioni di cui grafico di rilievo.

**CORPO "E" - Comune di Cautano C.T. 06 p.la 123 subalterno 0 (Terreno di qualità Seminativo) ;**

LOTTO 2 - Corpo E - Terreno in Cautano Fg 6 mappale 123					
N. ordine	Corpo- Piano -Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coef. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	Corpo "E" Mappale 06/123 - Terreno Agricolo	Sup. Lorda Pavimento	640,00	1,00	640,00
2					0,00
	superficie Rilevata		640,00		
	<b>Totale superficie commerciale mq</b>			Sup. Comm. immobili	<b>640,00</b>

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - La consistenza del terreno è desunta da visura catastale.



## 9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.2.1 Criterio di stima:

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

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

In particolare sono state verificate:

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

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona Centrale del comune di FOGLIANISE, Comune della provincia di Benevento.

La zona risulta Centrale, completamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi, sia commerciali al consumo, che servizi pubblici, istituti scolastici di primo e secondo grado, Istituti bancari, ubicati nel raggio di poche decine di metri.

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 15.00 Km. Esso è facilmente accessibile ed ha una discreta ubicazione.

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

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


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

Rif. annuncio: AA39068

ABITAZIONE SEMIINDIPENDENTE RISTRUTTURATA CON GIARDINO E GARAGE IN VENDITA A FOGLIANISE - (BN)  
Codice dell'Annuncio da citare in caso di contatti telefonici: AA\*\*\*\*

Disponiamo in vendita di una carissima soluzione residenziale, in ottime condizioni abitative, ubicata in Centro Storico a Foglianise (Località Palazzo), dotata di tutti confort, ristrutturata

[Continua a leggere...](#)



Caratteristiche

Categoria: Residenziale

Prezzo: € 85.000

Superficie mq: 75


Contratto: Stato Irrevocabile

Numero locali: 4

Vendita: Ristrutturato

**idealista** Inserisci

Case a Foglianise



**Appartamento su due piani in vendita in via Municipio, 4**

Foglianise [Vedi mappa](#)

**85.000 €**

Calcola mutuo Confronta mutui

80 m2 | 3 locali | 2° piano senza ascensore

Salva preferito Elimina Condividi

**Indagini di mercato fabbricati**

Terreno Agricolo In Vendita A Caulano


**29.500 €**

Caustano, Benevento - Vendita - Terreno - 8.000 m²

TERRENO IN VENDITA A CAULANO (BN) Codice Annuncio: AA39090 Proponiamo in vendita terreno agricolo di 1.800 mq circa in vendita a Caustano (BN) prevalentemente pianeggiante e di facile accesso. Codice Annuncio: AA39090

6 giorni e 6 ore in BancaBellecase - Iadanza Servizi Immobiliari Re

Contact



**40.000 €**

Terreno

40.000 €

RENAULT AUSTRAL

**Indagini di mercato Terreni agricoli**

VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.


Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

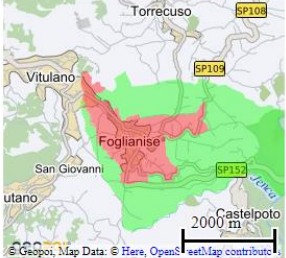
Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché avrebbero sicuramente comportato una alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo tra un minimo di 552,0 €/mq di superficie lorda (richiesta € 74.000 – immobile di mq 134,0) <https://www.cercasicasa.it/s/150622590-appartamento-in-vendita-foglianise-via-umberto-i-74000-euro-4-local.html>, ad un massimo di 1.266 €/mq (richiesta € 95.000 – immobile di mq 75, con annessi garage e giardino: <https://www.cambiocasa.it/28212917/>, con una richiesta media pari ad €/mq 909,0.

Le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, per il primo semestre 2022, relative alla zona B1/Centrale/Centro abitato, restituiscono per abitazioni di tipo Civile in normale stato manutentivo quotazioni variabili tra un minimo di 620,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 780,0 €/mq (media €/mq 700,0);



Spazio disponibile per annotazioni




**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**


**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**  
 Provincia: **BENEVENTO**  
 Comune: **FOGLIANISE**  
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO E FRAZIONE UTILE**  
 Codice zona: **B1**  
 Microzona: **1**  
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**  
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	780	L	2,7	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	650	L	2,4	3,4	N
Box	Normale	345	425	L	1,6	2,3	N
Ville e Villini	Normale	900	1150	L	4	5,8	N


[Stampa](#)

[Legenda](#)





Spazio disponibile per annotazioni



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

### 9.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO, Comune Censuario di FOGLIANISE (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, ufficio tecnico del comune di Foglianise (BN), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di FOGLIANISE (BN).

In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 552,0 €/mq di superficie lorda (richiesta € 74.000 – immobile di mq 134,0) <https://www.cercasicasa.it/s/150622590-appartamento-in-vendita-foglianise-via-umberto-i-74000-euro-4-local.html>, ad un massimo di 1.266 €/mq (richiesta € 95.000 – immobile di mq 75, con annessi garage e giardino: <https://www.cambiocasa.it/28212917/>, con una richiesta media pari ad €/mq 909,0.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.100,00.

Per quanto al terreno edificabile di cui al mappale 257, ciste le caratteristiche, ubicazione etc., si ritiene attribuire una quotazione media di €/mq 50,00

Per quanto ai terreni agricoli, si rileva che nel Comune di Cautano offerte molto variabili che vanno da un minimo 2,0 €/mq ad un massimo di 6,0 €/mq a seconda della ubicazione e della coltura presente; si ritiene pertanto congrua una quotazione di €/mq 4,0

### 9.2.3. Valutazione corpi:

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "1"</b>	Corpo "A"	142,70	1100,00	156970,00
2	<b>Lotto "1"</b>	Corpo "C"	495,00	50,00	24750,00
<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>					<b>181720,00</b>

Lotto 2					
N. ordine	Lotto	Corpo	Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "2"</b>	Corpo "B"	144,70	1100,00	159170,00
2	<b>Lotto "2"</b>	Corpo "E"	640,00	4,00	2560,00
<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>					<b>161730,00</b>



## 9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

**LOTTO N. 1**

**CORPO "A" - Comune di Foglianise C.F. foglio 4 p.IIa 449 subalterno 4 (A/2) ;**  
**CORPO C - Terreni di cui al foglio 04 p.IIa 257 ( Uliv.- Vigneto) – RD € 2,94 – RA € 2,05**

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "1"</b>	Fabbricati Corpo A	142,70	1100,00	156970,00
2	<b>Lotto "1"</b>	Terreno Edificabile Corpo "C"	495,00	50,00	24750,00
	superficie Rilevata		637,70		
	<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>181720,00</b>

## 9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Differmità catastali €	Detrazioni per Differmità urbanistiche €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	<b>Corpo A</b>	156970	500,00	5000,00	151470,00
2	<b>Corpo C</b>	24750	0,00	0,00	24750,00
	TOTALE DECURTAZIONI		500,00	5000,00	
	<b>Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>				<b>176220,00</b>

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

- |    |   |                   |
|----|---|-------------------|
| 1. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA</b>           | <b>€ 5.000,00</b> |
| 2. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE</b>             | <b>€ 500,00</b>   |
| 3. | <b>RIDUZIONE PREZZO PER Vizi etc – Interventi su muro di sostegno</b> | <b>€ 0.000,00</b> |

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

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,0**

.....**VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** **€ 176.220,00**





**LOTTO N. 2**

**CORPO B - Fabbricato di cui al foglio 04 p.lla 449 subalterno 4 (A/2) - Rendita € 284,05**  
**CORPO E - Terreni di cui al foglio 06 p.lla 123 (Seminativo) – RD € 0,83 – RA € 1,49**

Lotto 2					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	<b>Lotto "2"</b>	Fabbricati Corpo B	144,70	1100,00	159170,00
2	<b>Lotto "2"</b>	Terreno Agricolo Corpo "E"	640,00	4,00	2560,00
	superficie Rilevata		784,70		
	<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>161730,00</b>

**9.2.5 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Lotto 2					
N. ordine	Corpo	Valore Lordo €	Detrazioni per Difformità catastali €	Detrazioni per Difformità urbanistiche €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	<b>Corpo B</b>	159170	500,00	5000,00	153670,00
2	<b>Corpo E</b>	2560	0,00	0,00	2560,00
	<b>TOTALE DECURTAZIONI</b>		500,00	5000,00	
	<b>Totale Valore al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>				<b>156230,00</b>

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

- |  |                   |
|--|-------------------|
| <b>4. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA</b>           | <b>€ 5.000,00</b> |
| <b>5. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE</b>             | <b>€ 500,00</b>   |
| <b>6. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi etc – Interventi su muro di sostegno</b> | <b>€ 0.000,00</b> |

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

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,0**

..... **VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** **€ 156.230,00**





**VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA****PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 176.220,00**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	151470	[redacted] nato a [redacted]	Proprietà	1000 / 1000	151470,00
2	Corpo C	24750	[redacted] nato a [redacted]	Proprietà	1000 / 1000	24750,00
<b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>						<b>176220,00</b>

Lotto 1				
N. ordine	Intestazione	Titolarietà	Valore Quota	Valori €
1	[redacted] nato a [redacted]	Piena Proprietà	176220,00	176220,00
<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>176220,00</b>

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

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 176.220,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "Occupato": **€ 166.220,00**

Nello specifico si chiarisce che : i beni oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.



**VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA****PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 156.230,00**

Lotto 2						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarietà	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo B	153670	[redacted] nato a	Proprietà	1000 / 1000	153670,00
2	Corpo E	2560	[redacted] nato a	Proprietà	1000 / 1000	2560,00
<b>Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"</b>						<b>156230,00</b>

Lotto 2				
N. ordine	Intestazione	Titolarietà	Valore Quota	Valori €
1	nato a	Piena Proprietà	156230,00	156230,00
<b>Totale Valore "LOTTO 1"</b>				<b>156230,00</b>

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

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

**Valore dell'intero compendio di stima € 156.230,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato "Occupato": **€ 146.230,00**

Nello specifico si chiarisce che : i beni oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.





- **Conformità urbanistica:**

**PER IL FABBRICATO DI CUI AL CORPO "A" DEL LOTTO 1, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:**

Dalle indagini condotte si rileva che il fabbricato è stato edificato in è stato edificato con Licenza Edilizia n. 31 del 27/07/1968, con inizio lavori il 28/07/1968 ed ultimazione il 16/02/1971.

In data 24/01/1971 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 1/1972.

Successivamente con DIA n. 5985 del 27/11/2006, si procedeva ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna.

-Per quanto al fabbricato di cui alla particella 449 sub 4 si rilevano difformità consistenti in:

**Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e\o chiusura di nuovi vani finestra e\o porta;**

**I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi dell'interno perimetro sono stimati in complessivi € 5.000,00**

- **IMPIANTI:**

- Il LOTTO 1, per le parti identificate con il Corpo "A" risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento) i quali si presentano funzionanti ed in Buono stato;  
Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- **APE:**

- Il LOTTO 1, per le parti identificate con il Corpo "A" non risultano dotate di attestato energetico. Date le difformità rilevate e l'assenza delle certificazioni della caldaia non è stato possibile procedere alla redazione dell'APE.

- **POSSESSO:**

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e nella sua disponibilità.

- **LOTTO DI VENDITA:**

- ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "LOTTO 1", composto dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo "A" (Comune di Foglianise C.F. mappale 449 sub 4 del foglio 04);**
- **Corpo "C" (Comune di Foglianise C.T. mappale 257 del foglio 04);**

- **DIVISIBILITA':**

- Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.



### 9.3.2 CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

## CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA

**Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito parte (abitazione) nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60 e parte (il terreno) nel comune di Cautano (BN), alla via Provinciale Cautano Frasso; in catasto con i seguenti identificativi: Comune di Foglianise foglio 22 p.IIa 449 sub 5(l'abitazione) e comune di Cautano foglio 06 p.IIa 123 (terreno)**

- Il bene oggetto di esecuzione, composto dai Corpi "B" e "D" è correttamente e catastalmente identificato con i seguenti identificativi ed intestazione catastale:

- **CORPO "B" C.F. Comune di Foglianise (BN) foglio 4 p.IIa 449 subalterno 5 (A/2) ;**  
, - Proprietà per 1000/1000;
- **CORPO "D" C.T. Comune di Cautano (BN) foglio 6 p.IIa 123 subalterno 0 (Terreno) ;**  
, - Proprietà per 1000/1000;

- **Conformità catastale:**

### **PER IL FABBRICATO DI CUI AL CORPO "B" DEL LOTTO 2, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:**

Rispetto a quanto riportato sulla cartografia catastale presenta in banca dati dell'AE, si rileva:

### **Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e \o chiusura di nuovi vani finestra e \o porta**

Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.1", si valutano i costi per l'aggiornamento catastale con redazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione interna.

I Costi per tali aggiornamenti si stimano in complessivi 500,00;

Detti costi sono decurtati dalla stima finale



- **Conformità urbanistica:**

**PER IL FABBRICATO DI CUI AL CORPO "B" DEL LOTTO 2, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA:**

Dalle indagini condotte si rileva che il fabbricato è stato edificato in è stato edificato con Licenza Edilizia n. 31 del 27/07/1968, con inizio lavori il 28/07/1968 ed ultimazione il 16/02/1971.

In data 24/01/1971 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 1/1972.

Successivamente con DIA n. 5985 del 27/11/2006, si procedeva ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna.

-Per quanto al fabbricato di cui alla particella 449 sub 5 si rilevano difformità consistenti in:

**Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e\o chiusura di nuovi vani finestra e\o porta;**

**I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi dell'interno perimetro sono stimati in complessivi € 5.000,00**

- **IMPIANTI:**

- Il LOTTO 1, per le parti identificate con il Corpo "B" risulta dotato di impianti, (idrico, elettrico e di riscaldamento) i quali si presentano funzionanti ed in Buono stato;  
Non sono stati prodotti i certificati di conformità,

- **APE:**

- Il LOTTO 1, per le parti identificate con il Corpo "B" non risultano dotate di attestato energetico. Date le difformità rilevate e l'assenza delle certificazioni della caldaia non è stato possibile procedere alla redazione dell'APE.

- **POSSESSO:**

- si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutato e nella sua disponibilità.

- **LOTTO DI VENDITA:**

- ai fini della vendita è stato formato un unico lotto di Vendita identificato con il "LOTTO 1", composto dai seguenti corpi di fabbrica:

- **Corpo "B" (Comune di Foglianise C.F. mappale 449 sub 5 del foglio 04);**
- **Corpo "D" (Comune di Cautano C.T. mappale 257 del foglio 04);**

- **DIVISIBILITA':**

- Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.





## 10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

<b>LOTTO N° 1</b>			
<b>PREZZO BASE D'ASTA € 176.220,00</b>			
Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura residenziale, il tutto sito nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60; in catasto con i seguenti identificativi: foglio 22 p.IIa 449 sub 4 (l'abitazione), foglio 22 p.IIa 257 (terreno);			
<b>UBICAZIONE:</b>	L'immobile è ubicato nel comune di Foglianise (BN) alla via Silvio pedicini		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto fabbricati: - <b>Foglio 4 mappale 449 sub 4 ;</b> Catasto Terreni: - <b>Foglio 4 mappale 257;</b>		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>	Intestazione	Quota di possesso	Valore quota €
		Proprietà per 1000/1000	<b>€ 176.220,00</b>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura residenziale	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> fabbricati con relative pertinenze)  Terreni	<b>Mq 142,70</b>  <b>Mq 495,00</b>
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p>Il perimetro di stima, identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale posta al piano secondo, con ingresso a sinistra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di 4 vani ed accessori; completa la proprietà un lotto di terreno di natura residenziale della superficie catastale di mq. 495.</p> <p>La porzione immobiliare è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale, edificato verso la fine degli anni '60. L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana terrazzata, esternamente risulta rifinito con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura;</p> <p>Il perimetro di indagine, a cui si Accede direttamente dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini, nello stato di fatto, si compone di:</p> <p><b>-abitazione, Corpo "A" (mappale 449 sub 4)</b>, identificante una porzione immobiliare posta al piano secondo, composta da: ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due ripostigli, due bagni e tre camere oltre due balconi.</p> <p>All'appartamento si accede dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini al civico 60 ed attraverso la corte esterna (ricadente sul mappale 257) e scale condominiali. Le chiusure sono realizzate in laterizio, le partizioni interne sono realizzate sempre in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.</p> <p><b>- terreno Corpo "C" (mappale 257)</b>, trattasi di un terreno edificabile della superficie catastale di mq. 495,00. Tale lotto, oltre ad identificare un orto, composto da più terrazzamenti e scosceso, posto a Nord del fabbricato, comprende anche le due fasce di terreno laterali (di cui una</p>		



	<p>utilizzata come passaggio per accedere nella parte posteriore del fabbricato ed alla restante arte dello stesso mappale 257), nonché la piccola corte posta frontalmente al condominio utilizzata come area comune di ingresso e sosta auto. al terreno si accede dal viottolo laterale, sempre ricadente sul mappale 257 posto ad Ovest del condominio;</p>
<p><b>Conformità Catastale:</b></p>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b></p> <p>PER IL FABBRICATO DI CUI AL CORPO "A" LOTTO 1, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;</p> <p>Rispetto a quanto riportato sulla cartografia catastale presenta in banca dati dell'AE, si rileva:</p> <p>Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e\o chiusura di nuovi vani finestra e\o porta</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.1", si valutano i costi per l'aggiornamento catastale con redazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione interna.</p> <p>I Costi per tali aggiornamenti si stimano in complessivi 500,00 e decurtati dalla stima finale;.</p>
<p><b>Conformità urbanistica:</b></p>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>PER IL FABBRICATO DI CUI AL CORPO "A" LOTTO 1, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA;</p> <p>Dalle indagini condotte si rileva che il fabbricato è stato edificato in è stato edificato con Licenza Edilizia n. 31 del 27/07/1968, con inizio lavori il 28/07/1968 ed ultimazione il 16/02/1971. In data 24/01/1971 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 1/1972. Successivamente con DIA n. 5985 del 27/11/2006, si procedeva ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna.</p> <p>-Per quanto al fabbricato di cui alla particella 449 sub 4 si rilevano difformità consistenti in:</p> <p>Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e\o chiusura di nuovi vani finestra e\o porta;</p> <p>I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi dell'interno perimetro sono stimati in complessivi € 5.000,00, opportunamente decurtati dalla stima finale.</p>
<p><b>Confini del lotto:</b></p>	<p><b><i>immobile in Foglianise C.F. foglio 4 mappale 449 sub 4</i></b></p> <p><b>nord:</b> Proiezione su altro sub del mappale 449;</p> <p><b>est:</b> Proiezione su mappale 257 di distacco con mappale 336 ;</p> <p><b>sud:</b> Proiezione su mappale 257 utilizzata come corte comune di distacco con via S. Pedicini ;</p> <p><b>ovest:</b> Vano scala condominiale e altra ui ( abitazione sub 5);</p> <p><b><i>immobile in Foglianise C.T. foglio 4 mappale 257 sub 0</i></b></p> <p><b>nord:</b> mappale 509;</p> <p><b>est:</b> mappale 336;</p> <p><b>sud:</b> Via S. Pedicini;</p> <p><b>ovest:</b> mappale 442;</p>
<p><b>APE:</b></p>	<p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico; gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.</p> <p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare del sig.</p>



<b>Possesso:</b>	risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.
<b>Accesso alla proprietà :</b>	Si accede direttamente dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini per quanto al mappale 257 nel mentre per quanto all'abitazione dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini ed attraverso la corte ricadente sul mappale 257 e le scale condominiali
<b>Divisibilità :</b>	Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.
<b>Note Finali :</b>	In sede di vendita dovrà essere tenuto in considerazione che la porzione della 257 che dà su via Pedicini è utilizzata per l'accesso al condominio nonché alle unità poste al piano terra e la striscia laterale (quella a nord) è utilizzata come strada di accesso alla residua parte del mappale 257 ed alle porzioni abitative che affacciano su tale versante



<b>LOTTO N° 2</b>			
<b>PREZZO BASE D'ASTA € 156.230,00</b>			
Piena proprietà di una porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura rurale, il tutto sito parte (abitazione) nel Comune di Foglianise (BN), alla via Silvio Pedicini n. 60 e parte (il terreno) nel comune di Cautano (BN), alla via Provinciale Cautano Frasso; in catasto con i seguenti identificativi: Comune di Foglianise foglio 22 p.IIa 449 sub 5 (l'abitazione) e comune di Cautano foglio 06 p.IIa 123 (terreno);			
<b>UBICAZIONE:</b>	L'immobile è ubicato nel comune di Foglianise (BN) alla via Silvio Pedicini per quanto all'abitazione di cui al Corpo "B" e el comune di Cautano (BN) per quanto al terreno di cui al Corpo "E"		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Catasto fabbricati: - <b>Comune di Foglianise (BN) Foglio 4 mappale 449 sub 5 ;</b> Catasto Terreni: - <b>Comune di Cautano (BN) Foglio 4 mappale 257;</b>		
<b>DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE</b>	Intestazione	Quota di possesso  Proprietà per 1000/1000	Valore quota €  <b>€ 156.230,00</b>
<b>TIPOLOGIA BENI:</b>	porzione immobiliare, posta al piano secondo, di 4 vani oltre accessori, con annesso lotto di terreno di natura rurale	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>  fabbricati e relative pertinenze  Terreni	<b>Mq 144,70</b>  <b>Mq 640,00</b>
<b>DESCRIZIONE:</b>	<p>Il perimetro di stima, identifica una porzione immobiliare con destinazione residenziale ( ubicata nel comune di Foglianise) posta al piano secondo, con ingresso a destra per chi salendo le scale raggiunge il pianerottolo, di 4 vani ed accessori, completa la proprietà un lotto di terreno di natura rurale della superficie catastale di mq. 640 ( ubicato nel comune di Cautano).</p> <p>La porzione immobiliare è parte della maggiore consistenza di un edificio condominiale, edificato verso la fine degli anni '60. L'intero si sviluppa su quattro livelli fuori terra, è realizzato con struttura portante in c.a. in opera, solai in laterocemento e copertura piana terrazzata, esternamente risulta rifinito con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura;</p> <p>Il perimetro di indagine, si compone di:</p> <p><b>-abitazione, Corpo "B" (mappale 449 sub 5)</b>, identificante una porzione immobiliare posta al piano secondo, composta da: ingresso, salotto, cucina, disimpegno, due ripostigli, due bagni e tre camere oltre due balconi. All'appartamento si accede dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini al civico 60 ed attraverso la corte esterna ( ricadente sul mappale 257) e scale condominiali. Le chiusure sono realizzate in laterizio, le partizioni interne sono realizzate sempre in laterizio, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura. Internamente l'unità abitativa, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con avvolgibili. Gli impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), sono realizzati sottotraccia, funzionanti ed in normale stato manutentivo.</p> <p><b>- terreno Corpo "E" (mappale 123)</b>, di natura rurale della superficie catastale di mq. 640,00. Il lotto di tipo collinare e con andamento planimetrico in leggera pendenza è piantumato a seminativo ed ha accesso dalla strada di via Provinciale Cautano Frasso (BN) ed attraverso un stradina interpodereale in sterrato;</p>		



<b>Conformità Catastale:</b>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE:</u></b></p> <p>PER IL FABBRICATO DI CUI AL CORPO "B" LOTTO 2, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE;</p> <p>Rispetto a quanto riportato sulla cartografia catastale presenta in banca dati dell'AE, si rileva:</p> <p>Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e\o chiusura di nuovi vani finestra e\o porta</p> <p>Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico, trattate nel paragrafo "7.1", si valutano i costi per l'aggiornamento catastale con redazione di pratica DOCEA per diversa distribuzione interna.</p> <p>I Costi per tali aggiornamenti si stimano in complessivi 500,00 e decurtati dalla stima finale;</p>
<b>Conformità urbanistica:</b>	<p><b><u>NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u></b></p> <p>PER IL FABBRICATO DI CUI AL CORPO "B" LOTTO 2, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA;</p> <p>Dalle indagini condotte si rileva che il fabbricato è stato edificato in è stato edificato con Licenza Edilizia n. 31 del 27/07/1968, con inizio lavori il 28/07/1968 ed ultimazione il 16/02/1971. In data 24/01/1971 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 1/1972. Successivamente con DIA n. 5985 del 27/11/2006, si procedeva ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione interna.</p> <p>-Per quanto al fabbricato di cui alla particella 449 sub 5 si rilevano difformità consistenti in:</p> <p>Diversa distribuzione interna e variazione dei prospetti con apertura e\o chiusura di nuovi vani finestra e\o porta;</p> <p>I costi per regolarizzare lo stato dei luoghi dell'interno perimetro sono stimati in complessivi € 5.000,00, opportunamente decurtati dalla stima finale.</p>
<b>Confini del lotto:</b>	<p><b><i>immobile in Foglianise C.F. foglio 4 mappale 449 sub 5</i></b>  <b>nord:</b> Proiezione su altro sub del mappale 449;  <b>est:</b> Vano scala condominiale e altra ui (abitazione sub 4);  <b>sud:</b> Proiezione su porzione del mappale 257 utilizzata come corte comune di distacco con via S. Pedicini ;  <b>ovest:</b> Proiezione su mappale 257 di distacco con mappale 442 ;</p> <p><b><i>immobile in Cautano C.T. foglio 6 mappale 123 sub 0</i></b>  <b>nord:</b> mappale 110;  <b>est:</b> mappale 124 e mappale 253;  <b>sud:</b> mappale 253 – mappale 229 – mappale 122;  <b>ovest:</b> mappale 119;</p>
<b>APE:</b>	<p>Le porzioni immobiliari non risultano dotate di attestato energetico; gli impianti non risultano dotati né di certificazioni né di libretto e prova fumi, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale; in assenza di tali condizioni non è stato possibile redigere l'APE.</p>
<b>Possesso:</b>	<p>Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati dal nucleo familiare del sig. risultano nella disponibilità dello stesso esecutato.</p>
<b>Accesso alla proprietà :</b>	<p>Si accede direttamente dalla strada pubblica di via Silvio Pedicini, attraverso la piccola corte ricadente sul mappale 257 e le scale condominiali per quanto all'abitazione sita nel comune di Foglianise; per quanto al terreno io nel comune di Cautano, dalla strada di via Provinciale Cautano Frasso (BN) ed attraverso un stradina interpodereale in sterrato</p>



<p><b>Divisibilità :</b></p>          <p><b>Note Finali :</b></p>	<p>Data la particolare disposizione e conformazione dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile se non attuando interventi particolarmente onerosi che, in ogni caso, non produrrebbero alcun beneficio economico per la vendita.</p>          <p>In sede di vendita dovrà essere tenuto in considerazione che l'accesso all'appartamento di cui al mappale 449 sub 5, avviene attraverso la piccola corte al piano terra ricadente sul mappale 257 ( di distacco con via Pedicini) e quindi attraverso le scale condominiali.</p>
---	--





## 11.0 DICHIARAZIONI FINALI

### 1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

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

### 2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 12/12/2022 E 12/04/2023

Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 25/09/2023.

### 3) Indipendenza e conflitti di interesse

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

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

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

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



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

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

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

Data generazione:

01/10/2023

L'Esperto alla stima

**ing. Carmine Giuseppe Iadevaia**

