
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA**

contro:

N° Gen. Rep. **38/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - FABBRICATO
RESIDENZIALE

Esperto alla stima: geom. PATRIZIA GIOIOSO
Codice fiscale: GSIPRZ71C61A783F
Partita IVA: 01434460620
Studio in: VIALE A. MELLUSI 141 - 82100 BENEVENTO
Telefono: 0824/325265
Email: patriziagioioso21@gmail.com
Pec: patrizia.gioioso@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FONTANA N.6 - ZONA CENTRALE - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

, foglio 4, particella 544, subalterno
2, indirizzo VIA FONTANA N.6, piano S-T-1, comune FOGLIANISE , categoria A/7, classe 2,
consistenza 16,5 VANI , superficie 640 MQ , rendita € 1.363,45

foglio 4, particella 544, subalterno 3, indirizzo VIA FONTANA N.6, piano 1, comune
FOGLIANISE , categoria F/3

Corpo: B

Categoria: Abitazione in villini [A7]

, foglio 4, particella 544, subalterno
3, indirizzo VIA FONTANA N.6, piano 1, comune FOGLIANISE , categoria F/3

2. Stato di possesso

Bene: VIA FONTANA N.6 - ZONA CENTRALE - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A

Possesso: Occupato da SIG.RA , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Possesso: Occupato da SIG.RA , in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FONTANA N.6 - ZONA CENTRALE - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FONTANA N.6 - ZONA CENTRALE - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA



5. Comproprietari

Beni: VIA FONTANA N.6 - ZONA CENTRALE - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA FONTANA N.6 - ZONA CENTRALE - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FONTANA N.6 - ZONA CENTRALE - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA FONTANA N.6 - ZONA CENTRALE - Foglianise (BN) - 82030

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

Valore complessivo intero: 1.067.270,00



Beni in **Foglianise (BN)**
Località/Frazione **ZONA CENTRALE**
VIA FONTANA N.6

Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN) CAP: 82020 frazione: ZONA CENTRALE , VIA FONTANA N.6

Note: Immobile di recente costruzione avente tipologia residenziale ricadente in zona centrale del comune di Foglianise (BN)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 4, particella 544, subalterno 2, indirizzo VIA FONTANA N.6, piano S-T-1, comune FOGLIANISE , categoria A/7, classe 2, consistenza 16,5 VANI , superficie 640 MQ , rendita € 1.363,45

Derivante da: Il suolo su cui insiste l'edificio era di proprietà - in regime di separazione dei beni - alla data del 14.12.1990 censito in C.T. al foglio n.4 , identificato dalla p.lla n.544 di are 14 ca. 23 ed è pervenuto dal venditore (il) con atto di compravendita per Notar G. Barricelli del 14.12.1990 trascritto il

14.01.1991 al n.547 d'ordine e n.489 di registro particolare. A seguito dell'edificazione dell'immobile, fu effettuata nota di variazione per tipo mappale n.55504.1/2004 del 25.03.2004 prot. n.BN0055504 in atti dal 25.03.2004, con temporaneo censimento della p.lla n.544 in partita 1. Con costituzione n.605.1/2004 del 01.04.2004 prot. n. BN 0066199 in atti dal 01.04.2004, veniva censita all'U.T.E. in testa alla ditta per la proprietà di 1000/1000 - il fabbricato riportato al NCEU fgl.n.4, p.lla 544, p. S1-T-1° in corso di costruzione. Con successiva variazione per divisione-ultimazione di fabbricato urbano n.9252.1/2005 del 07.06.2005 prot. n.BN0082055 dalla p.lla n.544 del fgl. n.4 in corso di costruzione, scaturivano le p.lle n.544 subalterno n.2 categ. A/2cl.4^, vani 13,5 Rendita € 836,66 e p.lla n.544 sub. 3, p.1° in corso di costruzione. Con successiva variazione spazi interni e destinazione n.18893.1/2005 del 09.12.2005 prot. BN0165367 alla p.lla n.544 sub. n.2 veniva attribuita la categ. A/7 cl.2^, consistenza catastale di vani 16,5 con Rendita di € 1.363,45

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non si riscontra sussistenza di tabelle millesimali

Confini: Il suolo su cui sorge l'immobile confina per due lati con via FONTANA, da cui ha accesso , beni , salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: , foglio 4, particella 544, subalterno 3, indirizzo VIA FONTANA N.6, piano 1, comune FOGLIANISE , categoria F/3

Derivante da: Il suolo su cui insiste l'edificio era di proprietà - in regime di separazione dei beni - alla data del 14.12.1990 censito in C.T. al foglio n.4 , identificato dalla p.lla n.544 di are 14 ca. 23 ed è pervenuto dal venditore (il) con atto di compravendita per Notar G. Barricelli del 14.12.1990 trascritto il 14.01.1991 al n.547 d'ordine e n.489 di registro particolare. A seguito dell'edificazione dell'immobile, fu effettuata nota di variazione per tipo mappale n.55504.1/2004 del 25.03.2004 prot. n.BN0055504 in atti dal 25.03.2004, con temporaneo censimento della p.lla n.544 in partita 1. Con costituzione n.605.1/2004 del 01.04.2004 prot. n. BN 0066199 in atti dal 01.04.2004, veniva censita all'U.T.E. in testa alla ditta per la proprietà di 1000/1000 - il fabbricato riportato al NCEU fgl.n.4, p.lla 544, p. S1-T-1° in corso di costruzione. Con successiva variazione per divisione-ultimazione di fabbricato urbano n.9252.1/2005 del 07.06.2005 prot. n.BN0082055 dalla p.lla n.544 del fgl. n.4 in corso di costruzione, scaturivano le p.lle n.544 subalterno n.2 categ. A/2cl.4^, vani 13,5 Rendita € 836,66 e p.lla n.544 sub. 3, p.1° in corso di costruzione. Con successiva variazione spazi interni e destinazione n.18893.1/2005 del 09.12.2005 prot. BN0165367 alla p.lla n.544 sub. n.2 veniva attribuita la categ. A/7 cl.2^, consistenza catastale di vani 16,5 con Rendita di € 1.363,45

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non si riscontra sussistenza di tabelle millesimali

Confini: Il suolo su cui sorge l'immobile confina per due lati con via FONTANA, da cui ha accesso , beni , salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non risulta conforme rispetto a quanto assentito dalla concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Foglianise (BN) in data 20.07.1995 n.2184. E' variata la configurazione planimetria del piano terra nonchè le destinazioni d'uso del piano seminterrato, con ampliamento dei volumi e delle superfici residenziali. Rispetto alla C.E. rilasciata, sono modificati anche i prospetti; la scala interna nell'ingresso non risulta assentita e costituisce sanatoria strutturale con deposito del P.d.C. in variante strutturale

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria per l'ampliamento dei volumi e delle superficie e per il cambio della destinazione d'uso del vano deposito al piano seminterrato Variante strutturale per inserimento scala ingresso

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione della tompagnatura esterna sul perimetro dell'edificio (piano terra) che comporta un incremento di volumi e superficie residenziali) nonchè modifica dei prospetti; Diversa destinazione d'uso di una porzione del piano seminterrato assentito quale deposito e destinato a residenza

Modifica planimetrie catastali come da permesso di costruire in sanatoria da richiedere : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Diversa disposizione della tompagnatura esterna del piano terra con incremento di volumi e superficie Diversa destinazione d'uso dell'ambiente deposito che risulta adibito a residenza

Identificativo corpo: B.

Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN) CAP: 82020 frazione: ZONA CENTRALE , VIA FONTANA N.6

Note: Immobile di recente costruzione avente tipologia residenziale ricadente in zona centrale del comune di Foglianise (BN) accatastato in corso di costruzione al piano primo

Quota e tipologia del diritto



1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 4, particella 544, subalterno 3, indirizzo VIA FONTANA N.6, piano 1, comune FOGLIANISE , categoria F/3

Derivante da: Il suolo su cui insiste l'edificio era di proprietà - in regime di separazione dei beni - alla data del 14.12.1990 censito in C.T. al foglio n.4 , identificato dalla p.Illa n.544 di are 14 ca. 23 ed è pervenuto dal venditore (il) con atto di compravendita per Notar G. Barricelli del 14.12.1990 trascritto il 14.01.1991 al n.547 d'ordine e n.489 di registro particolare. A seguito dell'edificazione dell'immobile, fu effettuata nota di variazione per tipo mappale n.55504.1/2004 del 25.03.2004 prot. n.BN0055504 in atti dal 25.03.2004, con temporaneo censimento della p.Illa n.544 in partita 1. Con costituzione n.605.1/2004 del 01.04.2004 prot. n. BN 0066199 in atti dal 01.04.2004, veniva censita all'U.T.E. in testa alla ditta per la proprietà di 1000/1000 - il fabbricato riportato al NCEU fgl.n.4, p.Illa 544, p. S1-T-1° in corso di costruzione. Con successiva variazione per divisione-ultimazione di fabbricato urbano n.9252.1/2005 del 07.06.2005 prot. n.BN0082055 dalla p.Illa n.544 del fgl. n.4 in corso di costruzione, scaturivano le p.Ile n.544 subalterno n.2 categ. A/2cl.4^, vani 13,5 Rendita € 836,66 e p.Illa n.544 sub. 3, p.1° in corso di costruzione. Con successiva variazione spazi interni e destinazione n.18893.1/2005 del 09.12.2005 prot. BN0165367 alla p.Illa n.544 sub. n.2 veniva attribuita la categ. A/7 cl.2^, consistenza catastale di vani 16,5 con Rendita di € 1.363,45

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non si riscontra sussistenza di tabelle millesimali

Confini: Il suolo su cui sorge l'immobile confina per due lati con via FONTANA, da cui ha accesso , beni , salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non risulta conforme rispetto a quanto assentito dalla concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Foglianise (BN) in data 20.07.1995 n.2184. E' variata la configurazione planimetria del piano primo nonché le destinazioni d'uso del piano sottotetto con cambio della destinazione d'uso da sottotetto a residenziale

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire per recupero sottotetto ai sensi delle vigenti leggi regionali con cambio della destinazione d'uso

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione della tompagnatura esterna sul perimetro dell'edificio che comporta un lieve incremento di volumi e cambio della destinazione d'uso delle superfici da sottotetto a residenziali

deposito planimetria catastale come da permesso di costruire per recupero sottotetto : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Diversa disposizione della tompagnatura esterna del piano primo con lieve incremento di volumi e cambio della destinazione d'uso da sottotetto a residenziale Presentazione della planimetria catastale con esatta identificazione della categoria e classamento

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato alla Via Fontana del Comune di Foglianise - provincia di Be-



nevento - con popolazione di circa 3.200 abitanti, distante circa 20 km dalla città capoluogo. Le principali direttrici che raggiungono il territorio sono la S.S.372 Telesina-Benevento-Caianello dall'uscita Torrecuso-Ponte, proseguendo per la SP 108 Valle Vitulanese - Solopaca; la SP 153 Vitulanese velocizzata negli anni novanta dalla costruzione della Strada a Scorrimento Veloce Fondovalle Vitulanese (SP 152), che ne riduce il tempo di percorrenza affiancandosi con un tragitto in fondovalle nonchè la SP 109 Vitulanese, che costeggia il monte Taburno attraversando i comuni di Vitulano, Cautano e Tocco Caudio, La zona in cui ricade l'immobile è centrale, facilmente raggiungibile dalla viabilità periferica e servita da quella interna comunale, in zona residenziale ove sono collocati immobili pressochè della medesima tipologia. Nelle vicinanze sono dislocati l'Istituto comprensivo Padre Isaia, le Chiese, il Parco Giochi, la Banca, e le attività commerciali. Lo strumento urbanistico in vigore - Piano Regolatore - ha previsto la lottizzazione dell'area e la realizzazione di insediamenti abitativi.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: COMUNI DI CAUTANO E DI VITULANO, .

Attrazioni paesaggistiche: PARCO REGIONALE DEL TABURNO - CAMPOSAURO .

Attrazioni storiche: CHIESA SANTA MARIA DI COSTANTINOPOLI, CHIESA SAN CIRIACO, CAPPELLA SAN ROCCO, CAPPELLA SAN NICOLA, VICO GRANDE, FONTANA COMUNALE .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN), VIA FONTANA N.6

Occupato da SIG.RA , in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN), VIA FONTANA N.6

Occupato da SIG.RA , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA contro
 , ED IVI RESIDENTE ALLA VIA

; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO ; A rogito di ATTO ESECUTIVO in data 11/05/2020 ai nn. 990; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 24/07/2020 ai nn. 5653/4189; Importo ipoteca: € 967693,64; Importo capitale: € 966669,34.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA contro
 , ED IVI RESIDENTE ALLA VIA

; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 16/01/2008 ai nn. 26880/8252; Iscritto/trascritto a



BENEVENTO in data 21/01/2008 ai nn. 886/90; Importo capitale: € 1200000000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN), VIA FONTANA N.6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - locali al piano seminterrato ed abitazione al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Indipendente rispetto ai restanti beni in quanto dotato di accesso diretto dalla corte che, seppur comune, consente accessibilità comoda

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente l'attestato di prestazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

Identificativo corpo: B

Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN), VIA FONTANA N.6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - presenza di scala interna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente l'attestato di prestazione energetica in quanto l'immobile è accatastato in corso di costruzione con categoria F/3

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN) CAP: 82020, VIA FONTANA N.6

Numero pratica: PROT. N. 2875 DEL 15.06.1995 - C.E. N.2184 DEL 20.07.1995 e successive varianti.

Intestazione: ()

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO



Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 15/06/1995 al n. di prot. 2875
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
 NOTE: aGIBILITÀ NON PRESENTE

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Foglianise (BN) CAP: 82020, VIA FONTANA N.6

Numero pratica: PROT. N. 2875 DEL 15.06.1995 - C.E. N.2184 DEL 20.07.1995 e successive varianti.
 Intestazione: ()

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 15/06/1995 al n. di prot. 2875
 Rilascio in data 20/07/1995 al n. di prot. 2875
 Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.
 NOTE: aGIBILITÀ NON PRESENTE

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile non risulta conforme a quanto assentito con C.E. in Variante n.2251/96 : è stata eseguita una diversa disposizione planimetrica della tamponatura del piano terra con incremento di volumi e di superfici, variata la destinazione d'uso del piano seminterrato da deposito a residenza, realizzata una scala interna all'ingresso.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria per le variazioni effettuate
 Descrizione delle opere da sanare: Aumento delle superfici e dei volumi al piano terra dello stabile con variazione della sagoma, rispetto a quella assentita Cambio della destinazione d'uso al piano seminterrato da deposito a residenza Variazione strutturale per apposizione scala ingresso

Note sulla conformità edilizia: l'immobile non risulta conforme a quanto assentito con C.E. in Variante n.2251/96 : è stata eseguita una diversa disposizione planimetrica della tamponatura del piano terra con incremento di volumi e di superfici, variata la destinazione d'uso del piano seminterrato da deposito a residenza, realizzata una scala interna all'ingresso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non risulta conforme rispetto a quanto assentito dalla concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Foglianise (BN) in data 20.07.1995 n.2184. E' variata la configurazione planimetria del piano primo nonché le destinazioni d'uso del piano sottotetto con cambio della destinazione d'uso da sottotetto a residenziale

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire per recupero sottotetto ai sensi delle vigenti leggi regionali con cambio della destinazione d'uso

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione della tompagnatura esterna sul perimetro dell'edificio che comporta un lieve incremento di volumi e cambio della destinazione d'uso delle superfici da sottotetto a residenziali



Note sulla conformità edilizia: l'immobile non risulta conforme a quanto assentito con C.E. in Variante n.2251/96 : è stata eseguita una diversa disposizione planimetrica della tamponatura del piano primo con incremento di volumi e di superfici, e risulta necessario il cambio di destinazione d'uso da sottotetto a residenziale con recupero del sottotetto (legge regionale)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,80 mc./mq.
Rapporto di copertura:	0,50
Altezza massima ammessa:	8,00 ml.
Volume massimo ammesso:	3460,80
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	213,80
Altro:	Volumi assentiti con C.E. in variante n. 2251/96 : mc. 3247 Volumi realizzabili zona B di P.R.G. : mc. 3460,80
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile non risulta conforme a quanto assentito con C.E. in Variante n.2251/96 : è stata eseguita una diversa disposizione planimetrica della tamponatura del piano terra con incremento di volumi e di superfici, variata la destinazione d'uso del piano seminterrato da deposito a residenza, realizzata una scala interna all'ingresso.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria per le variazioni effettuate

Descrizione delle opere da sanare: Aumento delle superfici e dei volumi al piano terra dello stabile con variazione della sagoma, rispetto a quella assentita Cambio della destinazione d'uso al piano seminterrato da deposito a residenza Variazione strutturale per apposizione scala ingresso Permesso di costruire in sanatoria, oneri, diritti di segreteria ed istruttoria, spese tecniche : € 10.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'immobile non risulta conforme a quanto assentito con C.E. in Variante n.2251/96 : è stata eseguita una diversa disposizione planimetrica della tamponatura del piano terra con incremento di volumi e di superfici, variata la destinazione d'uso del piano seminterrato da deposito a residenza, realizzata una scala interna



all'ingresso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,80 mc./mq.
Rapporto di copertura:	0,50
Altezza massima ammessa:	8,00 ml.
Volume massimo ammesso:	3460,80
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	213,80
Altro:	Volumi assentiti con C.E. in variante n. 2251/96 : mc. 3247 Volumi realizzabili zona B di P.R.G. : mc. 3460,80
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non risulta conforme rispetto a quanto assentito dalla concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Foglianise (BN) in data 20.07.1995 n.2184. E' variata la configurazione planimetria del piano primo nonché le destinazioni d'uso del piano sottotetto con cambio della destinazione d'uso da sottotetto a residenziale

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire per recupero sottotetto ai sensi delle vigenti leggi regionali con cambio della destinazione d'uso

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione della tamponatura esterna sul perimetro dell'edificio che comporta un lieve incremento di volumi e cambio della destinazione d'uso delle superfici da sottotetto a residenziali Permesso di costruire, oneri, diritti di segreteria ed istruttoria, spese tecniche : € 8.000,00

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: l'immobile non risulta conforme a quanto assentito con C.E. in Variante n.2251/96 : è stata eseguita una diversa disposizione planimetrica della tamponatura del piano primo con incremento di volumi e di superfici, e risulta necessario il cambio di destinazione d'uso da sottotetto a residenziale con recupero del sottotetto (legge regionale)

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Immobile residenziale articolato su tre livelli utili ubicato nel Comune di Foglianise (BN) alla via Fontana n.6. Realizzato negli anni 1995/99 lo stabile presenta struttura portante composta da telai ortogonali in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento e copertura a tetto a più falde del tipo a padiglione sormontate da abbaini. L'edificio si compone di due unità di cui l'una censita con il subalterno n.2 accatastata quale A/7 e l'altra identificata dal subalterno n.3, classificata quale F/3. L'abitazione identificata dal subalterno n.2 si articola su tre livelli utili, seminterrato, terra e primo (quest'ultimo a piano sfilato) e si compone: al piano seminterrato di due ampi ambienti l'uno destinato a garage, l'altro destinato a angolo cottura-soggiorno con annessa cantina e w.c.; al piano primo è posto un ampio ingresso baricentrico servito da guardaroba che immette - sul fronte destro - alla sala con cucina e - sul fronte sinistro - ai servizi ed al soggiorno. La scala posizionata nell'ingresso introduce al piano primo laddove trovano posto tre camere da letto con connettivo centrale e due bagni-w.c. Una seconda scala compartimentata da murature, conduce al piano seminterrato ed al piano sottotetto identificato dal subalterno n.3.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **640,00**

E' posto al piano: seminterrato - terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1995/1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno n.2; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,90 il p.seminterrato; mt.3.50/4,60 il piano terra e mt. 3,00 p.1°

L'intero fabbricato è composto da n. tre oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. n.1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è dotato di finiture di ottima qualità e materiali di pregio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone**

Solai **tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone**

Strutture verticali **materiale: c.a. condizioni: buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia: doppia anta a battente apertura: elettrica condizioni: buone**

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone**



Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: ottime

Impianti:

Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: ottime conformità: no provvisto di certificazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1995/1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiante a pavimento con pompa di calore
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1995/1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Sono stati considerati a base di calcolo la consistenza lorda dei vani pari a 640 mq. come desunti dalla visura catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale e pertinenziale	sup lorda di pavimento	640,00	1,00	640,00
		640,00		640,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2022

Zona: centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 990



Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **B**

Immobile residenziale articolato su tre livelli utili ubicato nel Comune di Foglianise (BN) alla via Fontana n.6. Realizzato negli anni 1995/99 lo stabile presenta struttura portante composta da telai ortogonali in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento e copertura a tetto a più falde del tipo a padiglione sormontate da abbaini. L'edificio si compone di due unità di cui l'una censita con il subalterno n.2 accatastata quale A/7 e l'altra identificata dal subalterno n.3, classificata quale F/3. L'abitazione identificata dal subalterno n.3 classificata con categoria F/3 (in corso di costruzione) allo stato risulta perlopiù ultimata - fatta eccezione per alcuni vani. Alla stessa si accede attraverso la preesistente scala in c.a. che conduce anche al piano seminterrato ed ha ingresso indipendente dall'esterno sul prospetto posteriore dell'immobile. Si articola su unico livello a piano sfalsato ed essendo stato ricavato dal sottotetto, presenta altezze differenti variabili da mt. 4,20 a mt. 1,00, con abbaini che consentono areazione ed illuminazione diretta dell'ambiente. La disposizione interna si presenta alquanto agevole : all'ingresso si ritrova l'open space con soggiorno - pranzo e cucina, dirimpetto alla scala è posto il servizio, mentre un connettivo laterale conduce alla zona notte composta da tre camere e bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1995/1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno n.23; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da mt. 4,20 a mt. 1,00

L'intero fabbricato è composto da n. tre oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. n.1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è dotato di finiture di ottima qualità e materiali di pregio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone**

Solai **tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone**

Strutture verticali **materiale: c.a. condizioni: buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: pannelli termo- assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: ottime

Impianti:

Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: ottime conformità: no provvisto di certificazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	radiante a pavimento con pompa di calore
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Sono stati considerati a base di calcolo la consistenza lorda dei vani pari a 310 mq. come desunti dai grafici e dai rilievi in sito, decurtati del 30% per le superfici che hanno altezza inferiore a mt. 1,40 (non residenziale)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale e pertinenziale	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
		210,00		210,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2022



Zona: centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 990

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'immobile oggetto di stima rientra nella categoria delle abitazioni in villini, con tipologia di finiture interne ed esterne certamente superiori agli standard e tenute in ottime condizioni di manutenzione. Il procedimento di stima utilizzato è del tipo sintetico comparativo in quanto è stato possibile individuare i valori di mercato che hanno interessato immobili simili e ubicati nella stessa zona aventi determinate caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influenzano il mercato immobiliare del bene in parola. Per cui il procedimento utilizzato risulta :

Procedimento sintetico di stima del valore di mercato. Il valore finale dell'immobile scaturisce dall'aspetto economico del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, inteso come prezzo congruo tra la domanda ed offerta in una libera contrazione tra operatori economici. Il metodo di stima sintetico comparativo, si concretizza in un'analisi economica del prezzo del bene noto, scelto come unità di riferimento attraverso la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione qualitativa e comparativa. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) di cui il bene è composto quali le caratteristiche interne, esterne ed ubicazione dello stesso. Per quanto riguarda l'aspetto dimensionale nel calcolo della consistenza dell'unità immobiliare, in termini di superficie, come esposto innanzi, si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che lo compongono. Per le superficie interne che delimitano l'abitazione si è provveduto a dare un peso maggiore rispetto a quelle esterne così come stabilito dalla norma UNI 10750/98 (Per il computo delle superficie scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione; La sommatoria delle singole superfici, corrette con i rispettivi coefficienti di ponderazione, corrisponde alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il parametro convenzionale utilizzato riporta il "metro quadrato" di superficie commerciale.

I valori di mercato dei vari cespiti simili sono stati ricercati attraverso una accurata indagine interpellando fonti di informazioni quali agenzie immobiliari operanti in zona, Catasto di Benevento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento, Ufficio del Registro di Benevento e da archivio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - comune di Foglianise.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento - comune censuario di Foglianise ;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Foglianise;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare ed Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2022 semestre 2 Provincia di Benevento - Comune di Foglianise .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 846.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale e pertinenziale	640,00	€ 1.200,00	€ 768.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 768.000,00
aree esterne di pertinenza attrezzate aumento del 5.00%			€ 38.400,00
finiture ed impianti di standards superiore aumento del 5.00%			€ 40.320,00
Valore corpo			€ 846.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 846.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 846.720,00

B. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 242.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale e pertinenziale	210,00	€ 1.100,00	€ 231.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.000,00
impianti e finiture superiori agli standards aumento del 5.00%			€ 11.550,00
Valore corpo			€ 242.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 242.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 242.550,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	640,00	€ 846.720,00	€ 846.720,00
B	Abitazione in villini [A7]	210,00	€ 242.550,00	€ 242.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 22.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non si prevede divisibilità dell'immobile



in quanto lo stesso presenta la scala di accesso al piano primo in comune con il piano seminterrato che risulta attribuito già all'unità al piano terra. Si verrebbe a creare una condivisione di spazi provocando interferenza nella gestione e nel godimento dei diritti sugli stessi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.067.270,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona fisica

Allegati

Corredo fotografico;
Mappe, visure e planimetrie catastali;
Planimetria di rilievo fabbricato residenziale;
Pratiche Edilizie : concessione edilizia n.2184 del 20.07.1995
Pratiche Edilizie : concessione in variante n.2251 del 08.11.1996
Specifiche competenze
Attestato di prestazione energetica

Data generazione:
13-03-2023

L'Esperto alla stima
geom. PATRIZIA GIOIOSO

