

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

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **45 / 2011**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001**

**Esperto alla stima:** arch. Maria Ansaldi  
**Codice fiscale:** NSLMRA52H64G902L  
**Studio in:** Via Diodato Liroy,10 - Napoli  
**Telefono:** +39 081 5510939  
**Email:** mariella.ansaldi@gmail.com  
**Pec:** maria.ansaldi@archiworldpec.it

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G. Bocchini – San Giorgio del Sannio - Benevento (BN)

**Lotto:** 001

**Categoria:** Abitazione in villini [A7] con annesso Box [C6] in ditta omissis  
- foglio 20, particella 1588 indirizzo Via G. Bocchini, piano S1-T-1, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie 348 mq, rendita € 1129,75;

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via G. Bocchini – San Giorgio del Sannio - Benevento (BN)

**Lotto:** 001

**Possesso:** Occupato dalla debitrice

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

**Bene:** Via G. Bocchini – San Giorgio del Sannio - Benevento (BN)

**Lotto:** 001

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via G. Bocchini – San Giorgio del Sannio - Benevento (BN)

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:** Credito Fondiario del Banco di Napoli , Banca Meliorbanca spa e Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via G. Bocchini – San Giorgio del Sannio - Benevento (BN)

**Lotto:** 001

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via G. Bocchini – San Giorgio del Sannio - Benevento (BN)

**Lotto:** 001

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via G. Bocchini – San Giorgio del Sannio - Benevento (BN)

**Lotto:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** SI



Beni in **San Giorgio del Sannio (BN)**

Via G. Bocchini

**Lotto: 001**

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:**

**Abitazione in villini [A7] sita in Via G. Bocchini**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di omissis

Cod. Fiscale: omissis

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis,

- foglio 20 di San Giorgio del Sannio (BN), particella 1588 indirizzo Via G. Bocchini, piano S1-T-1, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie 348 mq, rendita € 1129,75;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: P.LLA 1589-1587-1860

Non si dichiara la conformità catastale per lieve discordanza con la planimetria relativa alla presenza di un divisorio non rappresentato nel locale deposito sottostrada.

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

Trattasi di villa facente parte di un più ampio complesso localizzata in zona urbana centrale con presenza di parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupata dal debitore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento del 21/02/2011 a favore di Unicredit trascritto il 21/02/2011 al n. 1504 RP

**- Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 15/05/1986 a favore del Credito Fondiario del Banco di Napoli e contro omissis concessa con mutuo Notaio Iannella del 08/05/1986 gravante sul terreno al foglio 20 p.IIa 1588;

Ipoteca del 26/03/2008 a favore di Banca Meliorbanca spa e contro omissis concessa con mutuo Notaio Iazeolla gravante su fabbricato al foglio 20 p.IIa 1588;



Ipoteca del 24/06/2009 a favore della Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio e contro omissis concessa con mutuo Notaio Iannella gravante su fabbricato al foglio 20 p.la 1588. Detta ipoteca non indica in modo corretto le generalità del debitore in quanto omissis e non omissis.

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

**Spese di gestione condominiale:** Oneri per illuminazione e manutenzione strada e cancelli comuni anche ad altre unità immobiliari ma non regolamentati, per quanto riferito dalla debitrice da versa a soggetto privato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare risulta di omissis per averla acquistata dal Sig. omissis con Atto Pubblico Notaio Iazeolla Francesco del 19/03/2008, Repertorio 82154/13930 trascritto il 26/03/2008 – Registro Particolare 2561 Registro Generale 3572.

Il suolo su cui è stata costruita l'unità immobiliare perveniva al sig. omissis, in comunione dei beni, con atto Notaio Delli Veneri del 07/06/1993 rep. 16529 trascritto in data 14/06/1983 al n. 5365 R.G e 4893 RP da omissis.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile veniva realizzato originariamente con la Concessione Edilizia n° 32/B del 20/01/1984 e successiva variante n. 49 del 23/06/1987 rilasciata dal Comune di S. Giorgio del Sannio al Sig. omissis successivamente alle quali veniva anche rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 188 del 14/07/1978.

Veniva, poi, successivamente ancora rilasciata la concessione edilizia n° 64 del 10/11/1994 e la variante n° 20 del 23/03/1996.

##### 7.1 Conformità edilizia:

Si

##### 7.2 Conformità urbanistica:

Si



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

Trattasi di villa in cemento armato su tre livelli serviti da cala interna facente parte di un più ampio complesso alla via G. Bocchini di San Giorgio del Sannio contraddistinta dal numero interno 17 e composto da 12,5 vani per complessivi catastali mq 348 (comprensivi, quindi, del giardino di circa mq 300). Al complesso si accede mediante cancellate carrabili e pedonali da via pubblica.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di omissis**

Cod. Fiscale: omissis

Superficie complessiva di circa mq 348,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup commerciale	348,00	1,00	348,00
		<b>348,00</b>		<b>348,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

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

Sintetico-Comparativo

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di San Giorgio del Sannio - BN;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Benevento e San Giorgio del Sannio.

**8.3 Valutazione LOTTO 1:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	348,00	€ 1000,00	€ 348.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 348.000,00



**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]	348 mq	€ 348.000,00	€ 348.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 348.000,00

**Allegati**

- 1) Visura catastale
- 2) PLN Catastale
- 3) Mappa Catastale
- 4) Richiesta Comune San Giorgio Del Sannio
- 5) Documentazione Comune San Giorgio del Sannio
- 6) Foto

Data generazione:

13-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maria Ansaldi**

