
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MOLISANNIO S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **17/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Piano Pere - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Il lotto in questione è di proprietà di _____, nato a Benevento il _____, foglio 40, particella 974, subalterno 5, indirizzo c.da Piano Pere, piano T, comune San Giorgio La Molarata (BN), categoria A3, classe 01, consistenza 4,5 vani, superficie 143 mq, rendita € 232,41

2. Stato di possesso

Bene: - Piano Pere - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Piano Pere - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Piano Pere - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: MOLISANNIO S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: - Piano Pere - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Piano Pere - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Piano Pere - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Piano Pere - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 56.918,55



Beni in San Giorgio La Molarà (BN)
Località/Frazione **Piano Pere**

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:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giorgio La Molarà (BN) CAP: 82020 frazione: Piano Pere

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Il lotto in questione è di proprietà di _____, nato a Benevento il _____, foglio 40, particella 974, subalterno 5, indirizzo c.da Piano Pere, piano T, comune San Giorgio La Molarà (BN), categoria A3, classe 01, consistenza 4,5 vani, superficie 143 mq, rendita € 232,41

Derivante da: Donazione del padre _____ nato a _____, accettata dal figlio _____ nato a Benevento il _____.

Confini: a nord con il bene non censibile individuato dalla part. 972 sub. 4; a sud con il bene di proprietà di _____ e con il bene non censibile individuato dalla part. 972 sub. 4; a est con la strada vicinale e con il bene di proprietà di _____; a ovest con il bene non censibile individuato dalla part. 972 sub. 4.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in questione si trova in una zona abbastanza periferica rispetto al centro del comune di San Giorgio La Molarà, caratterizzata da lotti agricoli e seminativi. La proprietà si trova in prossimità della Strada Provinciale 53, alla quale si accede tramite una rampa d'accesso molto pendente che conduce, prima all'aia (di passaggio), poi al cortile con l'ingresso dello stabile. E al piano terra di un complesso bifamiliare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Molinara a 3,0 km; San Marco dei Cavoti a 5,9 km; Benevento a 20,0 km; Paduli a 12,5 km. .

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Mignatta, specchio d'acqua semi artificiale è situato sulle colline del Fortore, da molti anni campo di gara Fipsas. Sono molte le società di pesca si allenano e competono in queste acque, pre.

Attrazioni storiche: Il castello di Pietramaggiore, sito fortificato noto dal XII secolo, di cui rimangono ancora pochi ruderi. Castello Iazeolla, risalente al XV secolo e ampliato nel corso del tempo. .

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus San Giorgio La Molara (BN) a Beneven 20 km, Linea Autobus San Giorgio La Molara (BN) a Napoli 112 km, Linea Autobus San Giorgio La Molara (BN) ai paesi

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di MOLISANNIO S.p.A. contro ; Derivante da:
PIGNORAMENTO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data ai nn. 176 iscritto/trascritto a BENE-
VENTO in data 26/01/2021 ai nn. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: E' proprietario per quota di 1000/1000 il sig. nato
a Benevento il .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



COMPRA L'INTERA QUOTA da

dal 12/05/1960 al 07/06/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giordano Mario, in data 12/05/1960, ai nn. ; trascritto a BENEVENTO, in data 03/06/1960, ai nn. /4449.

Titolare/Proprietario:

dal

07/06/2013 al 29/07/2013 . In forza di Variazione catastale.

Titolare/Proprietario:

dal 29/07/2013 ad oggi (at-

tuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di notaio Iazeolla Francesco, in data 29/07/2013, ai nn. 90336; trascritto a BENEVENTO, in data 28/08/2013, ai nn. /7274.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 1593/ 1983

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per la costruzione di un fabbricato rurale destinato ad alloggio agricolo -civile abitazione-

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/05/1983 al n. di prot. 1871/1

Rilascio in data 07/12/1983 al n. di prot.

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA N. 1782/1985

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: per variante per la costruzione di un fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/03/1985 al n. di prot. 1782/1958

Rilascio in data 26/08/1985 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	n. 87 in data 19-07-1984
Zona omogenea:	Zona Agricola (E)
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:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il lotto in questione è sito in C.da Piano Pere, in una zona agricola e abbastanza periferica. Si tratta di un complesso bifamiliare costituito da due piani, entrambi con corte esclusiva. La sub. interessato si trova al piano terra. Si accede all'abitazione mediante rampa d'accesso in pendenza che collega l'abitazione con la Strada Provinciale 53. Lo stabile all'esterno è intonacato e tinteggiato, con infissi e porta principale in alluminio. All'interno vi sono una cucina, tre stanze ed un bagno. Cucina e bagno sono rivestite da mattonelle e in cucina c'è il termocamino con impianto di riscaldamento. Le stanze hanno le pareti diroccate per la vistosa presenza di umidità. Il pavimento è in bicottura. All'esterno è ricoperto di breccioline e lateralmente allo stabile vi è la corte esclusiva del piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **- Residenza:**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **283,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

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



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'area Pertinenziale, annesse corti esclusive, risultano in stato di abbandono come l'interno dell'abitazione al piano terra. Esternamente l'intonaco tinteggiato è tenuto in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: muratura di tufo materiale: muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: VENETIANE materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: brecce condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
-----------	---



Fognatura

tipologia: **Pozzo Nero**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termocamino
Stato impianto	Abbandonato

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è costituito da una cucina, un bagno e tre stanze ed è in possesso di una corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
AREA PERTINENZIALE FINO A 25 mq	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
AREA PERTINENZIALE OLTRE I 25mq	sup lorda di pavimento	128,00	0,02	2,56
		283,00		157,56

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: San Giorgio La Molara (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Giorgio La Molara e comuni limitrofi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 550 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.963,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	130,00	€ 500,00	€ 65.000,00
AREA PERTINENZIALE FINO A 25 mq	25,00	€ 500,00	€ 12.500,00
AREA PERTINENZIALE OLTRE I 25mq	2,56	€ 500,00	€ 1.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.780,00
VETUSTA' detrazione del 15.00%			€ -11.817,00
Valore corpo			€ 66.963,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.963,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.963,00

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 di tipo economico [A3]	157,56	€ 66.963,00	€ 66.963,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.044,45
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:	€ 56.918,55
---	--------------------

Data generazione:
23-11-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Patrizia Lanni

