
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS SRL**
Cod. Fiscale: 05098890261

contro:
Cod. Fiscale:

N° Gen. Rep. **70/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento, deposito e
corte siti in San Giorgio del Sannio alla
Via Fontanaisi n. 37 identificato cata-
stalmente al F. 23 p.la 25 sub 2 - sub 6
e p.la 315

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Castelluccio 11 - 83017 Rotondi
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it



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

Località/Frazione

Via Fontanaisi, 37

**Lotto: 1 - Appartamento, deposito e corte siti in San Giorgio del Sannio alla Via Fontanaisi n. 37
identificato catastalmente al F. 23 p.IIa 25 sub 2 - sub 6 e p.IIa 315**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 18 maggio 2022 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile al sig.

. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Fabio Forino, in data 20 giugno 2022 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Appartamento F. 23 p.IIa 25 sub 2.****sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Fontanaisi, 37****Quota e tipologia del diritto****1/1 di – Bene personale**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 23, particella 25, subalterno 2, indirizzo Via Fontanaisi n. 37, piano T-2, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66.

Identificativo corpo: B - Deposito F. 23 p.IIa 25 sub 6.**sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Fontanaisi, 37****Quota e tipologia del diritto****1/1 di – Bene personale**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 23, particella 25, subalterno 6, indirizzo Via Fontanaisi n. 37, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 4, consistenza 55 mq, rendita € 119,30.



Identificativo corpo: C - Corte F. 23 p.IIa 315.

sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Fontanaisi, 37

Quota e tipologia del diritto

1/2 di – Bene personale

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 23, particella 315, indirizzo Via Fontanaisi n. 37, comune San Giorgio del Sannio

- porz. AA qualità seminativo, classe 1, are 5, reddito dominicale € 4,91, reddito agrario € 2,58
- porz. AB qualità seminativo arbotrato, classe 3, ca 78, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,32

Confini: L'immobile confina

nord: Mappale 314;

sud: Mappale 317, 142;

ovest: Mappale 314, 317;

est: Via Fontanaisi.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°4'45.944"

EST 14°50'58.048"



2 DESCRIZIONE GENERALE:

Gli immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da:



- appartamento unifamiliare posto al piano rialzato e sottotetto posto al secondo piano in Via Fontanaisi n. 37 del comune di San Giorgio del Sannio (BN), identificato catastalmente al F. 23 p.la 25 sub 2 categoria A/2 classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66.
- Deposito/garage sito al piano seminterrato in Via Fontanaisi n. 37 del comune di San Giorgio del Sannio (BN), identificato catastalmente al F. 23 p.la 25 sub 6 categoria C/2, classe 4, consistenza 55 mq, rendita € 119,30
- Corte esterna foglio 23, particella 315, indirizzo Via Fontanaisi n. 37, comune San Giorgio del Sannio
porz. AA qualità seminativo, classe 1, are 5, reddito dominicale € 4,91, reddito agrario € 2,58
porz. AB qualità seminativo arbotrato, classe 3, ca 78, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,32

l'appartamento e il sottotetto sono collegati tra di loro da una scala interna, mentre al deposito si può accedere solo dall'esterno attraverso la corte (p.la 315).

l'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni, ripostiglio e n. 2 camere da letto. Il piano sottotetto è composto da due vani, il deposito è composto da due vani ed un piccolo bagno ove è presente solo in wc.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante, solai in latero cemento; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate.

L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- concessione edilizia n. 43 del 1978 avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato rurale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento a circa 12 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico: la Chiesa Madre di San Giorgio Martire con annesso il Monastero della Visitazione, le chiese del Carmelo, Santa Maria, San Francesco e diverse altre dislocate nelle frazioni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento F. 23 p.la 25 sub 2

Identificativo corpo: B - Deposito F. 23 p.la 25 sub 6

Identificativo corpo: C - Corte F. 23 p.la 315



Occupato da debitore con il proprio nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

Identificativo corpo: A: Appartamento F. 23 p.lla 25 sub 2

1. TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 10822 Registro Generale 13614

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 53369 del 14/10/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 9763 del 03/11/2007

2. TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 10823 Registro Generale 13615

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 53369 del 14/10/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 9764 del 03/11/2007

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2007 - Registro Particolare 9763 Registro Generale 15993

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 81129/3 del 01/10/2007

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10822 del 2002

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2007 - Registro Particolare 9764 Registro Generale 15994

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 81129/4 del 01/10/2007

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10823 del 2002

5. TRASCRIZIONE del 27/01/2016 - Registro Particolare 657 Registro Generale 779

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 93249/21605 del 28/12/2015

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. ISCRIZIONE del 28/06/2016 - Registro Particolare 655 Registro Generale 6205

Pubblico ufficiale DONATIELLO STEFANIA Repertorio 3953/2435 del 22/06/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIA-
RIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



7. ISCRIZIONE del 28/07/2020 - Registro Particolare 453 Registro Generale 5765

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRIESTE Repertorio 592 del 12/07/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 5362 Registro Generale 6453

Pubblico ufficiale U.N.E.P. - TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1473/2022 del 18/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Identificativo corpo: B - Deposito F. 23 p.lla 25 sub 6

1. TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 10822 Registro Generale 13614

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 53369 del 14/10/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 9763 del 03/11/2007

2. TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 10823 Registro Generale 13615

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 53369 del 14/10/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 9764 del 03/11/2007

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2007 - Registro Particolare 9763 Registro Generale 15993

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 81129/3 del 01/10/2007

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10822 del 2002

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2007 - Registro Particolare 9764 Registro Generale 15994

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 81129/4 del 01/10/2007

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10823 del 2002

5. TRASCRIZIONE del 27/01/2016 - Registro Particolare 657 Registro Generale 779

Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 93249/21605 del 28/12/2015

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. ISCRIZIONE del 28/06/2016 - Registro Particolare 655 Registro Generale 6205

Pubblico ufficiale DONATIELLO STEFANIA Repertorio 3953/2435 del 22/06/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIA-
RIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 5362 Registro Generale 6453

Pubblico ufficiale U.N.E.P. - TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1473/2022 del 18/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Identificativo corpo: C - Corte F. 23 p.lla 315



1. TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 10819 Registro Generale 13611
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 53369 del 14/10/2002
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 9760 del 03/11/2007

2. TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 10822 Registro Generale 13614
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 53369 del 14/10/2002
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 9763 del 03/11/2007

3. TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 10823 Registro Generale 13615
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 53369 del 14/10/2002
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 9764 del 03/11/2007

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2007 - Registro Particolare 9760 Registro Generale 15990
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 81129 del 01/10/2007
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10819 del 2002

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2007 - Registro Particolare 9763 Registro Generale 15993
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 81129/3 del 01/10/2007
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10822 del 2002

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/11/2007 - Registro Particolare 9764 Registro Generale 15994
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 81129/4 del 01/10/2007
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10823 del 2002

7. TRASCRIZIONE del 27/01/2016 - Registro Particolare 655 Registro Generale 777
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 93249/21605 del 28/12/2015
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE del 27/01/2016 - Registro Particolare 657 Registro Generale 779
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 93249/21605 del 28/12/2015
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 28/06/2016 - Registro Particolare 655 Registro Generale 6205
Pubblico ufficiale DONATIELLO STEFANIA Repertorio 3953/2435 del 22/06/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIA-
RIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



10. TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 5362 Registro Generale 6453
Pubblico ufficiale U.N.E.P. - TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1473/2022 del 18/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Appartamento F. 23 p.IIa 25 sub 2

Identificativo corpo: B - Deposito F. 23 p.IIa 25 sub 6

Identificativo corpo: C - Corte F. 23 p.IIa 315

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: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Identificativo corpo: A: appartamento F. 23 p.IIa 25 sub 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Proprietà 1000/1000 fino al 14/10/2002

Situazione degli intestati dal 14/10/2002:

Usufrutto 1000/1000 fino al 01/10/2007

Nuda proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al

01/10/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 53369 - DONAZIONE ACCETTATA Rettificata dalla trasc. n.9763/2007 Trascrizione n. 10822.1/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 08/05/2003

Situazione degli intestati dal 17/03/2007:

Usufrutto 1000/1000 fino al 28/12/2015

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/03/2007 - PASSAGGIO DI USUFRUTTO Voltura n. 1531.1/2008 - Pratica n. BN0043452 in atti dal 21/02/2008

Situazione degli intestati dal 01/10/2007:

Proprietà 1000/1000 fino al 01/10/2007

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/10/2007 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 81129 - Trascrizione n. 9763/2007 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 07/11/2007

Situazione degli intestati dal 01/10/2007:

Usufrutto 1000/1000 fino al 17/03/2007

Nuda proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al

28/12/2015

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/10/2007 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 81129 - DONAZIONE ACCETTATA Rettifica la trasc. n.10822/2002 Trascrizione n. 9763.1/2007 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 07/11/2007

Situazione degli intestati dal 28/12/2015:



Proprietà 1/1 Regime: bene personale

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/12/2015 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 93249 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 657.1/2016 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 27/01/2016

Identificativo corpo: B - Deposito F. 23 p.lla 25 sub 6

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Proprietà 1000/1000 fino al 04/03/2002

Situazione degli intestati dal 04/03/2002:

Proprietà 1000/1000 fino al 14/10/2002

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 04/03/2002 Pratica n. 45402 in atti dal 04/03/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 789.1/2002)

Situazione degli intestati dal 14/10/2002:

Usufrutto 1000/1000 fino al 01/10/2007

Nuda proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al

01/10/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 53369 - DONAZIONE ACCETTATA Rettificata dalla trasc. n.9763/2007 Trascrizione n. 10822.1/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 08/05/2003

Situazione degli intestati dal 17/03/2007:

Usufrutto 1000/1000 fino al 28/12/2015

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/03/2007 - PASSAGGIO DI USUFRUTTO Voltura n. 1531.1/2008 - Pratica n. BN0043452 in atti dal 21/02/2008

Situazione degli intestati dal 01/10/2007:

Proprietà 1000/1000 fino al 01/10/2007

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/10/2007 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 81129 - Trascrizione n. 9763/2007 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 07/11/2007

Situazione degli intestati dal 01/10/2007:

Usufrutto 1000/1000 fino al 17/03/2007

Nuda proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al

28/12/2015

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/10/2007 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 81129 - DONAZIONE ACCETTATA Rettifica la trasc. n.10822/2002 Trascrizione n. 9763.1/2007 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 07/11/2007

Situazione degli intestati dal 28/12/2015:

Proprietà 1/1 Regime: bene personale

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/12/2015 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 93249 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 657.1/2016 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 27/01/2016

Identificativo corpo: C - Corte F. 23 p.lla 315

Situazione degli intestati dal 13/11/1986:

Proprietà Da verificare fino al 24/06/2000

DATI DERIVANTI DA del 13/11/1986 in atti dal 15/09/1987 (n. 131186)



Situazione degli intestati dal 24/06/2000:

Proprietà Da verificare fino al 30/11/2001

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 24/06/2000 - n. 106535.1/2000 - Pratica n. 106535 in atti dal 24/06/2000

Situazione degli intestati dal 30/11/2001:

Proprietà 1000/1000 fino al 14/10/2002

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 30/11/2001 Pratica n. 90944 in atti dal 30/11/2001 (n. 90944.1/2001)

Situazione degli intestati dal 14/10/2002:

Nuda proprietà' 500/1000 fino al 14/10/2002

Usufrutto 1000/1000 fino al 14/10/2002

Nuda proprietà' 1/2 Regime: bene personale fino al

14/10/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 53369 - DONAZIONE ACCETTATA Rettificata dalla trasc. n.9760/2007 Trascrizione n. 10819.2/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 08/05/2003

Situazione degli intestati dal 14/10/2002:

da verificare fino al 14/10/2002

da verificare fino al 14/10/2002

Nuda proprietà' 1/2 Regime: bene personale fino al

14/10/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/10/2002 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 53369 - DONAZIONE ACCETTATA (Intestazione e passaggi da esaminare) Rettificata dalla trasc. n.9763/2007 Trascrizione n. 10822.2/2002 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 08/05/2003

Situazione degli intestati dal 14/10/2002:

Nuda proprietà' 1/2 Regime: bene personale fino al

01/10/2007

Usufrutto 1/1 Regime: bene personale fino al 01/10/2007

Nuda proprietà' 1/2 Regime: bene personale fino al

01/10/2007

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 14/10/2002 Pubblico ufficiale IAZEOLLA Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 53369 - DONAZIONE TRASC.10822/02 IST.58155/06 Voltura n. 3842.1/2006 - Pratica n. BN0060748 in atti dal 14/04/2006

Situazione degli intestati dal 17/03/2007:

Usufrutto 1000/1000 fino al 28/12/2015

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/03/2007 - PASSAGGIO DI USUFRUTTO Voltura n. 1531.1/2008 - Pratica n. BN0043452 in atti dal 21/02/2008

Situazione degli intestati dal 01/10/2007:

Nuda proprietà' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al

01/10/2007

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/10/2007 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 81129 - DONAZIONE ACCETTATA (Intestazione precedente da verificare) Rettifica la trasc. n.10819/2002 Trascrizione n. 9760.2/2007 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 07/11/2007

Situazione degli intestati dal 01/10/2007:

Nuda proprietà' 1/2 Regime: bene personale fino al



28/12/2015

Usufrutto 1/1 Regime: bene personale fino al 17/03/2007

Nuda proprietà 1/2 Regime: bene personale

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 01/10/2007 Pubblico ufficiale IAZEOLLA Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 81129 - RETT.UFF.RETTIFICA MOD.UN-9760_9763/07 Voltura n. 10440.1/2007 - Pratica n. BN0325783 in atti dal 27/11/2007

Situazione degli intestati dal 28/12/2015:

Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni

Usufrutto 1/2 fino al 28/12/2015

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/12/2015 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 93249 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 655.2/2016 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 27/01/2016

Situazione degli intestati dal 28/12/2015:

Proprietà 1/2 Regime: bene personale

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/12/2015 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 93249 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 657.2/2016 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 27/01/2016

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato con Concessione edilizia n. 43 del 1978 avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato rurale e Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di San Giorgio del Sannio al n. 29 del 1981

7.1 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

corpo: A - Appartamento F. 23 p.la 25 sub 2 piano rialzato:

- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- è stata tamponata all'interno la finestra del soggiorno.

sottotetto:

- realizzazione finestra nel primo vano;
- non è stata realizzata una finestra nel secondo vano.

corpo: B - Deposito F. 23 p.la 25 sub 6

- realizzazione piccolo wc;
- realizzazione finestra vano 1.

Per le irregolarità sopra esposte si considerano costi per aggiornamento DOCFA pari ad € 1.500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

corpo: A - Appartamento F. 23 p.la 25 sub 2 piano rialzato:



- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- è stata tamponata all'interno la finestra del soggiorno;
- sono stati realizzati balconi sulla facciata principale.

Nel progetto non è presente la planimetria del piano sottotetto.

corpo: B - Deposito F. 23 p.lla 25 sub 6

- realizzazione piccolo wc;
- realizzazione finestre in entrambi i vani;
- è stata tamponata la porta di collegamento con la scala interna.

corpo: C - Corte F. 23 p.lla 315

Strumento urbanistico Approvato: PUC del settembre 2014.

Zona "ZTO D5" Territorio periurbano ad usi misti, di cui all'art. 64 delle norme tecniche di attuazione del PUC allegate alla presente perizia.

Per le irregolarità sopra esposte si valutano, in via cautelativa, i costi di SCIA in sanatoria al Comune di S. Giorgio del Sannio pari ad € 5.000,00.

Descrizione: di cui al punto **A - Appartamento F. 23 p.lla 25 sub 2**

Appartamento unifamiliare posto al piano rialzato e sottotetto posto al secondo piano in Via Fontanaresi n. 37 del comune di San Giorgio del Sannio (BN), identificato catastalmente al F. 23 p.lla 25 sub 2 categoria A/2 classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66.

L'unità immobiliare è parte di un fabbrico realizzato con Concessione edilizia n. 43 del 1978 rilasciata dal Comune di San Giorgio del Sannio avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato rurale. La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante, solai in latero cemento; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate.

Il piano rialzato ed il piano sottotetto sono collegati tra loro da una scala interna.

L'appartamento al piano rialzato è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni, ripostiglio e n. 2 camere da letto. Il piano sottotetto è composto da due vani.

Al piano rialzato l'altezza netta è di 2,80 m, mentre il piano sottotetto ha un'altezza che va un minimo di 0,6 m ad un massimo di 2,65 m.

Finiture al piano rialzato (appartamento):

La pavimentazione è in laminato nell'ingresso, nel soggiorno, corridoio e camere da letto mentre in ceramica nella cucina e nel bagno come anche i rivestimenti, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, con persiane esterne in avvolgibili in pvc. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione; l'acqua calda è ottenuta tramite una bombola a gas collegata allo scaldabagno. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Finiture al piano sottotetto:

il sottotetto si presenta allo stato grezzo, manca la pavimentazione ed il sottostante massetto e le pareti non sono intonacate nè tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno come anche la porta di ingresso. È presente l'impianto elettrico.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di – Bene personale

Cod. Fiscale:



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **221,00****Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento con camino a pellet collegato con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio e condizionatore nel soggiorno
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano rialzato	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
balconi piano rialzato	sup lorda di pavimento	20,00	0,30	6,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	68,00	0,50	34,00
		221,00		173,00



Descrizione: di cui al punto **B - Deposito F. 23 p.IIa 25 sub 6**

Deposito/garage sito al piano seminterrato in Via Fontanaisi n. 37 del comune di San Giorgio del Sannio (BN), identificato catastalmente al F. 23 p.IIa 25 sub 6 categoria C/2, classe 4, consistenza 55 mq, rendita € 119,30 L'unità immobiliare è parte di un fabbrico realizzato con Concessione edilizia n. 43 del 1978 rilasciata dal Comune di San Giorgio del Sannio avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato rurale. La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante, solai in latero cemento; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate.

Al deposito si accede solo tramite la corte esterna p.IIa 315 e non ha parti comunicanti né con l'appartamento al piano rialzato né con il piano sottotetto. L'altezza netta è di 2,80 m. E' composto da due vani ed un piccolo bagno dotato solo di wc.

Il locale è privo di pavimentazione, le pareti perimetrali sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di m. 1,20, la restante parte non è intonacata ma solo tinteggiata. Gli infissi esterni sono in ferro come anche la porta di entrata. E' presente l'impianto elettrico ed idrico.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di – Bene personale

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	67,00	0,25	16,75
		67,00		16,75



Descrizione: di cui al punto C - Corte F. 23 p.IIIA 315

Corte esterna di 578 mq identificata catastalmente al foglio 23, particella 315, indirizzo Via Fontanaisi n. 37, comune San Giorgio del Sannio

- porz. AA qualità seminativo, classe 1, are 5, reddito dominicale € 4,91, reddito agrario € 2,58
- porz. AB qualità seminativo arbotrato, classe 3, ca 78, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,32

Attualmente detta particella funge da corte esterna al fabbricato con pavimentazione in cemento in sufficiente stato di manutenzione e su una piccola parte della stessa sono presenti materiali di risulta.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di – Bene personale

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
corte	sup lorda di pavimento	578,00	0,10 fino alla superficie di A 0,02 per superficie eccedente	57,80
		578,00		57,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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 apposite 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 SAN GIORGIO DEL SANNIO, comune della provincia di Benevento. La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.



Essi sono facilmente accessibili ed hanno 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 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 in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un’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 di 1000,00 €/mq (richiesta € 115.000 – immobile di mq 115,00) fino ad un massimo di 1200 €/mq (richiesta € 135.000 – immobile di mq 110,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.100,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2023, per la zona Centrale/ centro abitato Capoluogo - Viale Spinelli restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1250,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 1050,00 €/mq).

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di San Giorgio del Sannio (BN),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Giorgio del Sannio (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 1000,00 €/mq (richiesta € 115.000 – immobile di mq 115,00) fino ad un massimo di 1200 €/mq (richiesta € 135.000 – immobile di mq 110,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.100,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l’ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 900,00.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE SPINELLI

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	850	1250	L	3,5	5,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	2,4	3,3	N
Box	Normale	475	670	L	2,4	3,3	N
Ville e Villini	Normale	1200	1400	L	4,3	5,2	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento F. 23 p.IIa 25 sub 2.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano rialzato	133,00	€ 900,00	€ 119.700,00
balconi piano rialzato	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
sottotetto	34,00	€ 900,00	€ 30.600,00
Valore corpo			€ 155.700,00
Valore complessivo intero			€ 155.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.700,00

B - Deposito F. 23 p.IIa 25 sub 6.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito	16,75	€ 900,00	€ 15.075,00
Valore corpo			€ 15.075,00
Valore complessivo intero			€ 15.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.075,00

C - Corte F. 23 p.IIa 315.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
corte	27,60	€ 900,00	€ 24.840,00
Valore Accessori			€ 24.840,00
Valore complessivo intero			€ 24.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.420,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento F. 23 p.IIa 25 sub 2		173,00	€ 155.700,00	€ 155.700,00
B - Deposito F. 23 p.IIa 25 sub 6		16,75	€ 15.075,00	€ 15.075,00
C - Corte F. 23 p.IIa 315		57,80	€ 24.840,00	€ 12.420,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

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: **€ 176.695,00**

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

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: 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 all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
13-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello

