

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

promossa da: UNICREDIT S.p.a.

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 165/2018  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa VALERIA PROTANO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci  
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k  
Studio in: Via Del Sole n.40 - Ponte  
Email: vittoriaucci1@gmail.com  
Pec: vittoria.ucci@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Cesine - San Giorgio del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato e terreni agricoli

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

**OMISSIS**, proprietà 1/1 in regime separazione dei beni, foglio 13, particella 607, indirizzo via Cesine, piano S1-T, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 159 mq tot. esc aree scoperte 140 mq, rendita € 402.84 euro

Categoria : terreno

**OMISSIS**, sezione censuaria San Giorgio del Sannio-foglio 13, particella 28, qualità Semin. arbor, classe 3, superficie catastale 2120 mq., reddito dominicale: € 10.95 Euro, reddito agrario: € 8.76 Euro,

Categoria : terreno

**OMISSIS**, sezione censuaria San Giorgio del Sannio fo-glio 13, particella 356, qualità Semin. arbor, classe 3, superficie catastale 140 mq, reddito do-minicale: € 0,72 Euro, reddito agrario: € 0,58 Euro,

Categoria : terreno

**OMISSIS**, proprietà 1/1 in regime separazione dei beni sezione censuaria San Giorgio del Sannio foglio 13, particella 606, qualità Semin. irrig., classe 3, superficie catastale 1805 mq., reddito dominicale: € 9.32 Euro, reddito agrario: € 7.46 Euro,

Categoria : terreno

**OMISSIS**, proprietà 1/1 in regime separazione dei beni sezione censuaria San Giorgio del Sannio foglio 13, particella 39, qualità Seminativo, clas-se 3, superficie catastale 1330mq., reddito dominicale: € 6,18 Euro, reddito agrario: € 4,46 euro,

Categoria : terreno

**OMISSIS**, proprietà 1/1 in regime separazione dei beni sezione censuaria San Giorgio del Sannio foglio 12, particella 56, qualità Semin. arbor, classe 3, superficie catastale 270 mq., reddito dominicale: € 1,39 Euro, reddito agrario: € 1,12Euro,

Categoria : terreno

**OMISSIS**, proprietà 1/1 in regime separazione dei beni sezione censuaria San Giorgio del Sannio foglio 12, particella 54, qualità Semin. arbor, classe 3, superficie catastale 2560 mq., reddito dominicale: € 13,22 Euro, reddito agrario: €10,58 Euro,

2. Stato di possesso

Bene: via Cesine - San Giorgio del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato e terreni agricoli

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cesine - San Giorgio del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato e terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cesine - San Giorgio del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Creditori iscritti: Unicredit s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Cesine - San Giorgio del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato e terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cesine - San Giorgio del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato e terreni agricoli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cesine - San Giorgio del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato e terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cesine - San Giorgio del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 88.450,00 Euro

Beni in San Giorgio Del Sannio (BN)  
Località/Frazione San Giorgio del Sannio  
via Cesine

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

- Trascrizione a favore 15/02/2006 Reg. Part. 1374 Reg. Gen.2347 Rep. 57940/18883 del 07/02/2006 Atto per tra vivi- Compravendita

-Iscrizione contro 15/02/2006 Reg. part. 614 Reg.Gen.2348 Rep. 57941/18884 del 07/02/2006 Ipoteca Volontaria

-Iscrizione contro 26/04/2007 Reg. part. 1667 Reg.Gen.5907 Rep. 105113/17 del 19/04/2007 Ipoteca Volontaria 1.Annotazione n.359 07/02/2013 (cancellazione totale)

Trascrizione contro 29/02/2008 Reg. 1758 Reg. Gen. 2489 Rep.61180/20384 del 04/02/2008

Atti tra vivi

-Trascrizione contro 29/02/2008 Reg 1759 Reg. Gen.2490 Rep. 61180/20384 del 04/02/2008

Atto tra vivi

-Trascrizione a favore del 11/12/2008 Reg. Part. 11652 Reg. Gen. 15348 Rep. 1064/2008 del 04/12/2008

Atti tra vivi –Affrancazione

-Trascrizione contro 24/02/2009 Reg 1687 Reg. Gen.2361 Rep.38234/3896 del 30/01/2009

Atto tra vivi –Compravendita

-Trascrizione contro 02/08/2018 Reg 6966 Reg. Gen.8785 Rep. 2665/2018 del 16/07/2018

Atto esecutivo – Verbale pignoramento immobili

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato e terreni agricoli.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018 frazione: Via Cesine

Note: i terreni identificati al FG.13 del comune di San Giorgio del Sannio part.Ile 28-356-606-39 e FG 12 part.Ile 56 e 54 del comune di San Giorgio del Sannio sono tutte aree seminative

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: **OMISSIS** - Stato Civile: **OMISSIS** - Regime Patrimoniale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 13, particella 607, indirizzo via Cesine, piano S1-T, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 159 mq tot.esc aree sc 140mq, rendita € 402.84 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Confini: Fg.13 part.Ila 606 a Nord e Ovest, part.Ila 733, 356 e 30 a Est

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria San Giorgidel Sannio, foglio 13, particella 28, qualità Semin. arbor, classe 3, superficie catastale 2120 mq., reddito dominicale: € 10.95 Euro, reddito agrario: € 8.76 Euro

Confini: Fg.13 part.IIa 27 a Ovest, part.IIa 397 a Sud e part.IIa e 28 a Est

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria San Giorgio del Sannio, foglio 13, particella 356, qualità Semin. arbor, classe 3, superficie catastale 140 mq.,reddito dominicale: € 0,72 Euro, reddito agrario: € 0,58 Euro

Confini: Fg.13 part.IIa 607 a Ovest, part.IIa 733 a Nord, part.IIa 31 a Est e 30 a Sud

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria San Giorgidel Sannio, foglio 13, particella 606, qualità Semin. irrig., classe 3, superficie catastale 1805 mq., reddito dominicale: € 9.32 Euro, reddito agrario: € 7.46 Euro

Confini: Fg.13 part.IIa 28 Ovest, part.IIa 607 a Nord, part.IIa 30 a Est e 397 a Sud

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria San Giorgidel Sannio, foglio 13, particella 39, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1330mq., reddito dominicale: € 6,18 Euro, reddito agrario: € 4,46 euro

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria San Giorgidel Sannio, foglio 12, particella 56, qualità Semin. arbor, classe 3, superficie catastale 270 mq.,reddito dominicale: € 1,39 Euro, reddito agrario: € 1,12 Euro

Confini: Fg. 12 part.IIa 54 a Ovest, part.IIa 55 a Nord, part.IIe 231 -230 - 229 a Est e part.IIa 57 a Sud

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria San Giorgidel Sannio, foglio 12, particella 54, qualità Semin. arbor, classe 3, superficie catastale 2560 mq., reddito dominicale: € 13,22 Euro, reddito agrario: € 10,58 Euro

Confini: Fg.12 part.IIa 53 Ovest,part.IIa 55 e 56 a Nord, part.IIa 57 a Est e strada comunale Cesine a Sud

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

L'immobile oggetto di pignoramento e il terreno si trovano in una contrada periferica del Comune di San Giorgio del Sannio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: I terreni al momento del sopralluogo erano incolti

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: non presenti

.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Fabbricato**

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: Non presenti

Millesimi di proprietà: non presenti

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

**Terreni**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Il vigente PUC del Comune di San Giorgio del Sannio relativamente ai vincoli, le particelle pignorate ricadono in zone così indicate:

fg. 13 part.IIa 28 è per circa 2150 mq. in Beni Vincolati ai sensi dell'art. 136 del DLGS 42/04-Codice dei Beni Culturali

fg. 13 part.IIa 356 è per circa 140 mq. in Beni Vincolati ai sensi dell'art. 136 del DLGS 42/04-Codice dei Beni Culturali

fg. 13 part.IIa 606 è per circa 1810 in Beni Vincolati ai sensi dell'art. 136 del DLGS 42/04-Codice dei Beni Culturali

fg. 13 part.IIa 39 è per circa 320 mq. in Beni Vincolati ai sensi dell'art. 136 del DLGS 42/04-Codice dei Beni Culturali

fg. 12 part.IIa 56 è per circa 220 mq. in Beni Vincolati ai sensi dell'art. 136 del DLGS 42/04-Codice dei Beni Culturali

fg. 12 part.IIa 54 è per circa 1860 in Beni Vincolati ai sensi dell'art. 136 del DLGS 42/04-Codice dei Beni Culturali

Avvertenze ulteriori: fg. 13 part.IIa 606 è per circa 20 m in PERIMETRAZIONE ZONIZZAZIONE AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO AUTORITA' DI BACINO LIRI- GARIGLIANO ZONA C1

fg. 13 part.IIa 39 è per circa 970 m in PERIMETRAZIONE ZONIZZAZIONE AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO AUTORITA' DI BACINO LIRI- GARIGLIANO ZONA C1

6. ATTUALI: **OMISSIS** proprietà 1/1

Fg. 13 part.IIa 607 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 28 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 356 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 39 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 606 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 12 part.IIa 56 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 54 Comune di San Giorgio del Sannio

PRECEDENTI PROPRIETARI: **OMISSIS** proprietà 1/1

Fg. 13 part.IIa 607 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 28 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 356 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 39 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 606 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 12 part.IIa 56 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 54 Comune di San Giorgio del Sannio

PRECEDENTI PROPRIETARI: **OMISSIS** proprietà ½

**OMISSIS** proprietà 1/2

Fg. 13 part.IIa 607 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 28 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 356 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 39 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 606 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 12 part.IIa 56 Comune di San Giorgio del Sannio  
Fg. 13 part.IIa 54 Comune di San Giorgio del Sannio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Decreto n.195 del 08/11/1988 prot. 7995 Comune di San Giorgio del Sannio

Intestazione: **OMISSIS**

Per lavori: Pratica presentata in data 01/12/1981 N. 8909 intesa ad ottenere un contributo e l'autorizzazione per eseguire i lavori di ricostruzione dell'immobile ad uso fabbricato rurale

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.



## 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo popolare [A4]

|   |                 |
|---|-----------------|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | No              |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | No              |
| Se sì, di che tipo?                                     | Non specificato |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Fabbricato e terreni agricoli

Il fabbricato oggetto di pignoramento si trova in una zona agricola, è un fabbricato indipendente con una corte dinanzi al fabbricato. Al piano terra si trova l'ingresso per accedere all'abitazione composta da ingresso, cucina, salotto, bagno e due camere da letto e corridoio. Gli infissi sono in alluminio e alcuni sono dotati di grate di protezione. I pavimenti sono in ceramica.

Il deposito /garage al piano seminterrato è privo di pavimenti e di intonaco.

I terreni sono nelle vicinanze del fabbricato.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: **OMISSIS** - Stato Civile: **OMISSIS** - Regime Patrimoniale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: S1 -Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Decreto n.195 del 08/11/1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 1piano e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in uno stato di manutenzione buono

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

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

**Riscaldamento:**

|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI – metano Solo al piano Terra |
|----------------------------------|---------------------------------|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | 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:**

L'immobile è composto al piano terra da cucina, salotto, due camere da letto, corridoio, w.c. e porticato.  
Consistenza circa 80 mq.

Al piano seminterrato si trovano deposito/ garage.

Consistenza circa 80 mq.

**Consistenza Terreni:**

Fg. 13 part.IIa 28 Comune di San Giorgio del Sannio 2120 mq.

Fg. 13 part.IIa 356 Comune di San Giorgio del Sannio 140 mq.

Fg. 13 part.IIa 39 Comune di San Giorgio del Sannio 1330 mq.

Fg. 13 part.IIa 606 Comune di San Giorgio del Sannio 1805 mq.

Fg. 12 part.IIa 56 Comune di San Giorgio del Sannio 270 mq.

Fg. 13 part.IIa 54 Comune di San Giorgio del Sannio 2560 mq.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8. Criterio di stima:

Il valore di mercato più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di Benevento e Agenzie Immobiliari locali

## 8. Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Provinciale di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Direzione Provinciale di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Giorgio del Sannio;

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

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

Piano Terra : 650 euro/mq massimo-450 euro/mq. minimo

Valore di mercato 550,00 Euro/ mq.

Piano Semi Interrato: 400 euro/mq massimo - 300 euro/mq. minimo

Valore di mercato 350 euro/mq.

terreno: massimo 2.50 euro/ mq. minimo 1.50 euro / mq.

. Valore di mercato 2 euro/mq

## 8. Valutazione corpi:

Fabbricato e terreni agricoli. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 88.450,00.

Il valore di mercato medio piu probabile ricavato dall'osservatorio OMI di Benevento

Agenzie immobiliari locali

| <i>Destinazione</i>                       | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo |                               |                        | € 88.450,00               |
| Valore corpo                              |                               |                        | € 88.450,00               |
| Valore Accessori                          |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                 |                               |                        | € 88.450,00               |

## Riepilogo:

| <i>ID</i>                     | <i>Immobile</i>                                      | <i>Superficie Lorda</i>  | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i>   |
|-------------------------------|--|--|--------------------------------------|---|
| Fabbricato e terreni agricoli | Abitazione di tipo popolare [A4]<br>Terreni agricoli | 80 mq. piano rialzato+80 mq. piano semi Interrato<br>Terreno 8.225 mq. |                                      | 72.000,00 Euro<br>fabbricato<br>16.450,00 Euro<br>Terreno<br>88.450,00 Euro<br>Totale |

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.450,00

Allegati

Visure storiche

Certificato Destinazione Urbanistica

Planimetria immobile

Foglio di Mappa Fg.12 e Fg.13 Comune di San Giorgio del Sannio

Decreto n.195 del 08/11/1988 Comune di San Giorgio del Sannio

Data generazione:

21-05-2023

L'Esperto alla stima  
Geom. Vittoria Ucci