

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **24/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIETTA CUBELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIO-
NE
Lotti 001, 002, 003, 004,
005**

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maria Edvige Abbatiello

Codice fiscale: BBTMGH82L52H501A

Partita IVA: 01798440622

Studio in: - BENEVENTO - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI

Email: ABBATIELLOMARGHERITA@GMAIL.COM

Pec: MARGHERITAMARIAEDVIGE.ABBATIELLO@AR-CHIWORLDPEC.IT



INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Gustavo Bocchini, 32 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS nata a OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà 1000/1000, foglio 20, particella 707, subalterno 7, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano T, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 137mq, rendita € 738,53

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata a OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietà 1000/1000, foglio 20, particella 707, subalterno 10, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano 3, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 126mq, rendita € 356,36

Lotto: 003

Corpo: C

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata a OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1000/1000, foglio 20, particella 707, subalterno 8, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano S1-1, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 175mq, rendita € 415,75

Lotto: 004

Corpo: D

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata a S OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1000/1000, foglio 20, particella 707, subalterno 9, indirizzo via Gustavo Bocchini, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 133mq, rendita € 326,66

Lotto: 005

Corpo: E

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, proprietà 1/3; OMISSIS proprietà 1/3; OMISSIS il , proprietà 1/3, foglio 20, particella 707, subalterno 11, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano S1, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie 18 mq, rendita € 49,68

Corpo: F

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS, proprietà 1/3; OMISSIS A nata a , proprietà 1/3; OMISSIS nata a , proprietà 1/3, foglio 20, particella 707, subalterno 12, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano S1, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, superficie 126 mq, rendita € 334,66



2. Stato di possesso

Bene: Via Gustavo Bocchini, 32 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003

Corpo: C

Possesso: Altro in corso di costruzione

Lotto: 004

Corpo: D

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005

Corpo: E

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: F

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gustavo Bocchini, 32 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gustavo Bocchini, 32 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005

Corpo: E

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: F

Creditori Iscritti: OMISSIS

reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;block=end]



5. Comproprietari

Beni: Via Gustavo Bocchini, 32 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: C

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 004

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: E

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

Corpo: F

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS



6. Misure Penali

Beni: Via Gustavo Bocchini, 32 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: C

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: D

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gustavo Bocchini, 32 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Gustavo Bocchini, 32 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 92.458,25

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 106.588,87

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 60.481,14

Lotto: 004

Valore complessivo intero: 117.860,93

Lotto: 005

Valore complessivo intero: 40.280,00





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

Località/Frazione

Via Gustavo Bocchini, 32

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.****Uffici e studi privati [A10] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Gustavo Bocchini, 32**

Note: Fabbricato sito nel Comune di San Giorgio del Sannio, Via G. Bocchini, centrale e ben collegato. Il subalterno oggetto di valutazione è un appartamento al piano terra, adibito a studio professionale, composto di cinque vani con annesso deposito al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Su appartamento di tipo civile in San Giorgio Del Sannio (BN), identificato fg.20 p.IIa 707 sub. 7

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS , c.f. OMISSIS, proprietà 1000/1000, foglio 20, particella 707, subalterno 7, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano T, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 137mq, rendita € 738,53Derivante da: DONAZIONE ACCETTATAConfini: NORD con la part. 719 EST con la part. 2088 SUD con la part. 1182 OVEST con la strada comunale "G. Bocchini"Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta difformità catastali sia al piano seminterrato oltre che alla rimozione del terrazzino (copertura garage p.IIa 707 sub. 11) Regularizzabili mediante: SCIA per ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: rimozione del terrazzino, e relativo aggiornamento catastale

VARIAZIONE CATASTALE: € 1.200,00

SPESE TECNICHE DI ISTRUTTORIA: € 800,00

RIMOZIONE TERRAZZINO: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 5.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato identificato dal fg.20 p.lla 707, oggetto di esecuzione, è sito nel centro abitato del comune di San Giorgio Del Sannio (BN), in via Gustavo Bocchino n.32. La zona è consolidata a ZONA SATURA (B1), vi si trovano locali commerciali, di ristorazione e plessi scolastici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi riservati ai residenti.

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, commerciali, scolastiche

Importanti centri limitrofi: Calvi (BN) a 1,5 km, San Martino Sannita (BN) a 1,9 km, San Nazario (BN) a 2,0 km, San Nicola Manfredi (BN) a 3,1 km, Benevento (BN) a 9,8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Si colloca su un altopiano tra le Valli del Sabato e del Calore. Da una zona pianeggiante, quale quella che costeggia il fiume Calore (al confine con il territorio di Paduli) a una quasi montana, com.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Apostolo ed Evangelista, a San Giovanni a Morcopio (La chiesa è l'unica parte restante di un antico monastero risalente al 1130). Chiesa madre di San Giorgio Martire - Santuario.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus San Giorgio Del Sannio (BN) a Beneve 12,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 660000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 10/08/2011 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUSTIVO; A rogito di OMISSIS in data 17/09/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 29/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 94352,51; Importo capitale: € 140000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZINE iscritto/trascritto a in data 04/05/2018 ai nn. OMISSIS; Si chiede di disporre la revocatoria dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dot. Vito Antonio Sangiuolo rep. n. 64123/23122 stipulato in Benevento in data 11/03/2013 tra il signor e i suoi familiari, dichiarando inefficace nei confronti dell'attore l'atto di disposizione del patrimonio limitatamente alle singole cessioni di diritti reali. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ART.77 D.P.R.602/73; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27490,07; Importo capitale: € 54908,14.

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: Non specificato

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 408 del 13-06-2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RILASCIO AUTORIZZAZIONE

Per lavori: di costruzione - riparazione assegnazione contributi

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/06/2013 al n. di prot. 11690

7. *Conformità edilizia:*

1

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara il bene non conforme in quanto presenta un terrazzo non autorizzato.

7. *Conformità urbanistica:*

2



Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: n.3 del 13.02.2008

Zona omogenea: B1 - ZONA SATURA

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara il bene non conforme in quanto presenta un terrazzo non autorizzato.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 7, è sito in zona centrale del comune di San Giorgio del Sannio, in Via G. Bocchini, fa parte di un complesso condominiale di proprietà familiare. Si tratta di un appartamento al piano terra adibito a studio commerciale con in dotazione un ripostiglio al piano seminterrato. E' composto da un ingresso, un bagno, un ripostiglio, quattro ampie stanze e due terrazzi.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **159,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: PVC
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, ma non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 7, è composto da: un ingresso, un bagno, un ripostiglio, quattro ampie stanze e due terrazzi, con in dotazione un ripostiglio al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
		UFFICIO sup reale lorda	116,00	1,00 116,00
		BALCONE (con superficie fino ai 25mq)	sup reale lorda	25,00 0,25 6,25
		BALCONE (con superficie oltre 25 mq)	sup reale lorda	2,00 0,10 0,20
		RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	16,00 0,35 5,60
		159,00		128,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: NEGOZI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

1

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. Fonti di informazione:

2

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) E DEI COMUNI LIMITROFI;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

8. Valutazione corpi:

3



A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.245,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO	116,00	€ 1.000,00	€ 116.000,00
BALCONE (con superficie fino ai 25mq)	6,25	€ 1.000,00	€ 6.250,00
BALCONE (con superficie oltre 25 mq)	0,20	€ 1.000,00	€ 200,00
RIPOSTIGLIO	5,60	€ 1.000,00	€ 5.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 128.050,00
VETUSTA' detrazione del 10.00%	€ -12.805,00
Valore corpo	€ 115.245,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.245,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.245,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	128,05	€ 115.245,00	€ 115.245,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

4

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%)	€ 17.286,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

5

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.458,25
---	--------------------

Lotto: 002

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: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Gustavo Bocchini, 32

Note: Fabbricato sito nel Comune di San Giorgio del Sannio, Via G. Bocchini, in particolare del sub. 10. Si tratta di un appartamento al piano terzo/mansarda, di 6 vani, in un condominio familiare, ben posizionato in zona vicina ad ogni punto di interesse.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Su appartamento di tipo civile in San Giorgio Del Sannio (BN), identificato fg.20 p.Ila 707 sub. 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

c.f. OMISSIS, proprietà 1000/1000, fo-

glio 20, particella 707, subalterno 10, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano 3, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 126mq, rendita € 356,36

Derivante da: DONAZIONE ACCETTATA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile identificato al f. 20 p.Ila 707 sub 10 presenta un soppalco nella zona giorno non presente nell'attuale planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. di ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile presenta un piano soppalcato costituito da una piccola area deposito oltre che da una lavanderia ed un bagno. L'accesso avviene per mezzo di una scala in ferro sita nel locale soggiorno. L'altezza di parte del soggiorno, per la presenza del soppalco, si abbassa a circa 2.15 m mentre la restante parte varia tra i 2.70 m, in corrispondenza dei balconi, ai 3.60 m del punto più alto. Il soppalco in questione non può essere sanato pertanto si procederà alla decurtazione, dal valore dell'immobile, delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

SPESE TECNICHE DI ISTRUTTORIA: € 2.000,00

VARIAZIONE CATASTALE: € 1.000,00

RIMOZIONE SOPPALCO: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Il fabbricato identificato dal fg.20 p.la 707, oggetto di esecuzione, è sito nel centro abitato del comune di San Giorgio Del Sannio (BN), in via Gustavo Bocchino n.32. La zona è consolidata a ZONA SATURA (B1), vi si trovano locali commerciali, di ristorazione e plessi scolastici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi riservati ai residenti.

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, commerciali, scolastiche

Importanti centri limitrofi: Calvi (BN) a 1,5 km, San Martino Sannita (BN) a 1,9 km, San Nazzaro (BN) a 2,0 km, San Nicola Manfredi (BN) a 3,1 km, Benevento (BN) a 9,8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Si colloca su un altopiano tra le Valli del Sabato e del Calore. Da una zona pianeggiante, quale quella che costeggia il fiume Calore (al confine con il territorio di Paduli) a una quasi montana, com.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Apostolo ed Evangelista, a San Giovanni a Morcopio (La chiesa è l'unica parte restante di un antico monastero risalente al 1130). Chiesa madre di San Giorgio Martire - Santuario.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus San Giorgio Del Sannio (BN) a Beneve 12,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 660000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 10/08/2011 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIU- TIVO; A rogito di OMISSIS in data 17/09/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 29/06/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 94352,51; Importo capitale: € 140000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOG- GETTI A TRASCRIZINE iscritto/trascritto a in data 04/05/2018 ai nn. OMISSIS; Si chiede di dispor- re la revocatoria dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dot. Vito Antonio Sanguolo rep. n. 64123/23122 stipulato in Benevento in data 11/03/2013 tra il signor e i suoi familiari, dichairando inefficace nei confronti dell'attore l'atto di dispo- sizione del patrimonio limitatamente alle singole cessioni di diritti reali. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ART.77 D.P.R.602/73; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27490,07; Importo capitale: € 54908,14.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 mo- mento 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

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 408 del 13-06-2013
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: RILASCIO AUTORIZZAZIONE
Per lavori: di costruzione - riparazione assegnazione contributi
Oggetto: variante
Rilascio in data 13/06/2013 al n. di prot. 11690

7. *Conformità edilizia:*

1

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara il bene non conforme rispetto a quanto autorizzato.

7. *Conformità urbanistica:*

2



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: n.3 del 13.02.2008

Zona omogenea: B1 - ZONA SATURA

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara il bene non conforme rispetto a quanto autorizzato.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto B

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 10, è sito in zona centrale del comune di San Giorgio del Sannio, in Via G. Bocchini, fa parte di un complesso condominiale di proprietà familiare. Si tratta di un appartamento, al piano terzo/mansarda con soppalco interno in struttura, con una piccola area deposito oltre che da una lavanderia ed un bagno. L'accesso al piano soppalcato avviene mediante scala interna in ferro, sita nel soggiorno del piano terzo. L'ingresso al piano avviene mediante B.C.N.C. identificato al foglio 20 particella 707 sub. 1. L'appartamento è costituito da una cucina, due bagni con antibagno, due stanze da letto con annessi terrazzi, un ripostiglio e disimpegni.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in ottime condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: PVC
Infissi interni	tipologia: a battente
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle bicottura
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle bicottura
Scale	posizione: rampa unica interna rivestimento: parquet incollato

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

Impianto elettrico:

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



Note	L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, ma non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 10, è costituito da: una cucina, due bagni con antibagno, due stanze da letto con annessi terrazzi, un ripostiglio e disimpegni, è dotato di un soppalco interno in struttura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente		
		APPARTAMENTO sup reale lorda	119,00	1,00	119,00	
		BALCONI (con superficie fino a 25mq)	sup reale lorda	25,00	0,25	6,25
		BALCONI (cn superficie oltre 25 mq)	sup reale lorda	3,00	0,10	0,30
		147,00				125,55

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: 2-2023

Zona: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

1

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. Fonti di informazione:

2

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) E DEI COMUNI LIMITROFI;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

8. Valutazione corpi:

3



B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.163,38.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	119,00	€ 1.150,00	€ 136.850,00
BALCONI (con superficie fino a 25mq)	6,25	€ 1.150,00	€ 7.187,50
BALCONI (cn superficie oltre 25 mq)	0,30	€ 1.150,00	€ 345,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.382,50
VETUSTA' detrazione del 5.00%			€ -7.219,13
Valore corpo			€ 137.163,38
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 137.163,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.163,38

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	125,55	€ 137.163,38	€ 137.163,38

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

4

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%)	€ 20.574,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

5

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.588,87
---	---------------------

Lotto: 003

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: C.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Gustavo Bocchini, 32**

Note: Fabbricato sito nel Comune di San Giorgio del Sannio, Via G. Bocchini, il piano interessato è identificato col sub. 8. Si tratta di un appartamento al primo piano con vano pertinenziale al piano seminterrato. Fa parte di un condominio familiare, con una posizione centrale, abbastanza vicino ad ogni punto d'interesse.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Note: Su appartamento di tipo civile in San Giorgio Del Sannio (BN), identificato fg.20 p.IIa 707 sub. 8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , c.f. OMISSIS, proprietà 1000/1000, foglio 20, particella 707, subalterno 8, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano S1-1, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 175mq, rendita € 415,75

Derivante da: DONAZIONE ACCETTATAConformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile identificato al f. 20 p.IIa 707 sub 8 è alla stato rustico, in corso di costruzione

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile presenta difformità catastali in quanto è in corso di costruzione mentre è accatastato come civile abitazione

VARIAZIONE CATASTALE: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato identificato dal fg.20 p.la 707, oggetto di esecuzione, è sito nel centro abitato del comune di San Giorgio Del Sannio (BN), in via Gustavo Bocchino n.32. La zona è consolidata a ZONA SATURA (B1), vi si trovano locali commerciali, di ristorazione e plessi scolastici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi riservati ai residenti.

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, commerciali, scolastiche

Importanti centri limitrofi: Calvi (BN) a 1,5 km, San Martino Sannita (BN) a 1,9 km, San Nazzaro (BN) a 2,0 km, San Nicola Manfredi (BN) a 3,1 km, Benevento (BN) a 9,8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Si colloca su un altopiano tra le Valli del Sabato e del Calore. Da una zona pianeggiante, quale quella che costeggia il fiume Calore (al confine con il territorio di Paduli) a una quasi montana, com.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Apostolo ed Evangelista, a San Giovanni a Morcopio (La chiesa è l'unica parte restante di un antico monastero risalente al 1130). Chiesa madre di San Giorgio Martire - Santuario.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus San Giorgio Del Sannio (BN) a Beneve 12,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Altro in corso di costruzione

Note: su tale bene grava il diritto di abitazione del sig.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 660000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 10/08/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZINE iscritto/trascritto a in data 04/05/2018 ai nn. OMISSIS; Si chiede di disporre la revocatoria dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dot. Vito Antonio Sangiuolo rep. n. 64123/23122 stipulato in Benevento in data 11/03/2013 tra il signor i suoi familiari, dichiarando inefficace nei confronti dell'attore l'atto di disposizione del patrimonio limitatamente alle singole cessioni di diritti reali. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ART.77 D.P.R.602/73; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27490,07; Importo capitale: € 54908,14.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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: Non specificato

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 12001 del 26-06-2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione e ammodernamento appartamento a piano primo

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/06/2017 al n. di prot. 12001

Numero pratica: N. 408 del 13-06-2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RILASCIO AUTORIZZAZIONE

Per lavori: di costruzione - riparazione assegnazione contributi

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/06/2013 al n. di prot. 11690

Numero pratica: n. 19902 del 30.10.2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di ristrutturazione e ammodernamento fabbricato sito alla via G. Bocchini

Oggetto: variante

7. *Conformità edilizia:*

1

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7. Conformità urbanistica:

2

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: n.3 del 13.02.2008

Zona omogenea: B1 - ZONA SATURA

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto C

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 8, è sito in zona centrale del comune di San Giorgio del Sannio, in Via G. Bocchini, fa parte di un complesso condominiale di proprietà familiare. Si tratta di un appartamento al piano primo, adibito ad abitazione civile, in corso di costruzione. L'accesso al piano avviene mediante B.C.N.C. identificato al foglio 20 particella 707 sub. 1. E' composto da cinque stanze, due balconi, due bagni con anti-bagno ed un disimpegno. Il bene è dotato di un locale deposito pertinenziale al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Superficie complessiva di circa mq **218,00**

E' posto al piano: S1-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile allo stato attuale risulta in corso di ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: PVC
-----------------	--

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: l'immobile in oggetto è in corso di costruzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 8, è composto da cinque stanze, due balconi, due bagni con anti-bagno ed un disimpegno. Il bene è dotato di un locale deposito pertinenziale al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	
	APPARTAMENTO	sup reale lorda	170,00	0,50	85,00
	BALCONI (con superficie fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,25	6,25
	BALCONI (con superficie oltre 25 mq)	sup reale lorda	13,00	0,10	1,30
	DEPOSITO	sup reale lorda	10,00	0,20	2,00
218,00					94,55



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: 2-2023

Zona: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

1

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. Fonti di informazione:

2



Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) E DEI COMUNI LIMITROFI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

8. Valutazione corpi:

3

C. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.330,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	85,00	€ 900,00	€ 76.500,00
BALCONI (con superficie fino a 25 mq)	6,25	€ 900,00	€ 5.625,00
BALCONI (con superficie oltre 25 mq)	1,30	€ 900,00	€ 1.170,00
DEPOSITO	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.095,00
PER DIRITTO DI ABITAZIONE detrazione del 15.00%	€ -12.764,25
Valore corpo	€ 72.330,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.330,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 67.990,91

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo civile [A2]	94,55	€ 72.330,75	€ 67.990,91

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

4

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%) € 10.849,61

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:
5

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.481,14

Lotto: 004

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: D.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Gustavo Bocchini, 32

Note: Fabbricato sito nel Comune di San Giorgio del Sannio, Via G. Bocchini, il piano interessato è identificato col sub.9. E' composto da un appartamento di tre vani al piano secondo e da un vano mansarda al piano terzo. Si trova in un condominio familiare, ben posizionato vicino ad ogni punto d'interesse.



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Su appartamento di tipo civile in San Giorgio Del Sannio (BN), identificato fg.20 p.la 707 sub. 9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , c.f. OMISSIS, proprietà 1000/1000, foglio 20, particella 707, subalterno 9, indirizzo via Gustavo Bocchini, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 133mq, rendita € 326,66

Derivante da: DONAZIONE ACCETTATA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale è indicato erroneamente un bagno, in fondo al disimpegno, al posto del ripostiglio. La forma degli ambienti riportate nelle planimetrie catastali non corrisponde a quanto rilevato. Il deposito al piano terzo presenta un piccolo soppalco, il cui accesso avviene attraverso una scala in ferro ubicata all'interno del locale.

Regularizzabili mediante: S.C.I.A. di ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: La cucina presenta un'altezza netta di circa 2.65 m alla controsoffittatura Nella planimetria catastale è indicato erroneamente un bagno, in fondo al disimpegno, al posto del ripostiglio. La forma degli ambienti riportate nelle planimetrie catastali non corrisponde a quanto rilevato Il deposito a piano terzo presenta un piccolo soppalco, il cui accesso avviene attraverso una scala in ferro ubicata all'interno del locale, da rimuovere.

RIMOZIONE: € 1.200,00

SPESE TECNICHE DI ISTRUTTORIA: € 1.000,00

VARIAZIONE CATASTALE: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara il bene non conforme rispetto a quanto autorizzato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Il fabbricato identificato dal fg.20 p.lla 707, oggetto di esecuzione, è sito nel centro abitato del comune di San Giorgio Del Sannio (BN), in via Gustavo Bocchino n.32. La zona è consolidata a ZONA SATURA (B1), vi si trovano locali commerciali, di ristorazione e plessi scolastici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi riservati ai residenti.

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, commerciali, scolastiche

Importanti centri limitrofi: Calvi (BN) a 1,5 km, San Martino Sannita (BN) a 1,9 km, San Nazzaro (BN) a 2,0 km, San Nicola Manfredi (BN) a 3,1 km, Benevento (BN) a 9,8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Si colloca su un altopiano tra le Valli del Sabato e del Calore. Da una zona pianeggiante, quale quella che costeggia il fiume Calore (al confine con il territorio di Paduli) a una quasi montana, com.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Apostolo ed Evangelista, a San Giovanni a Morcopio (La chiesa è l'unica parte restante di un antico monastero risalente al 1130). Chiesa madre di San Giorgio Martire - Santuario.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus San Giorgio Del Sannio (BN) a Beneve 12,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 660000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ART.77 D.P.R.602/73; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27490,07; Importo capitale: € 54908,14.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 10/08/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE iscritto/trascritto a in data 04/05/2018 ai nn. OMISSIS; Si chiede di disporre la revocatoria dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dot. Vito Antonio Sangiuolo rep. n. 64123/23122 stipulato in Benevento in data 11/03/2013 tra il signor i suoi familiari, dichiarando inefficace nei confronti dell'attore l'atto di disposizione del patrimonio limitatamente alle singole cessioni di diritti reali. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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 insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 408 del 13-06-2013
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: RILASCIO AUTORIZZAZIONE
Per lavori: di costruzione - riparazione assegnazione contributi
Oggetto: variante
Rilascio in data 13/06/2013 al n. di prot. 11690

7. *Conformità edilizia:*

1

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara il bene non conforme rispetto a quanto autorizzato.

7. *Conformità urbanistica:*

2



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: n.3 del 13.02.2008

Zona omogenea: B1 - ZONA SATURA

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara il bene non conforme rispetto a quanto autorizzato.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **D**

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 9, è sito in zona centrale del comune di San Giorgio del Sannio, in Via G. Bocchini, fa parte di un complesso condominiale di proprietà familiare. Si tratta di un appartamento al piano secondo, con un vano deposito al piano terzo che presenta un piccolo soppalco in struttura a cui si accede mediante una scala in ferro ubicata al medesimo piano-deposito. L'accesso al piano avviene mediante B.C.N.C. identificato al foglio 20 particella 707 sub. 1. L'appartamento si compone di un ampio ingresso-soggiorno con balcone, una cucina con terrazza, due bagni con disimpegni e una camera da letto.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si presenta in buone condizioni

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

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

Travi materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **PVC** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle bicottura**

Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, ma non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 9, si compone di un ampio ingresso-soggiorno con balcone, una cucina con terrazza, due bagni con disimpegni e una camera da letto. Il bene in oggetto è dotato di un vano deposito, al piano superiore, che presenta un soppalco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
		APPARTAMENTO	sup reale lorda	109,00 1,00 109,00
		BALCONE	sup reale lorda	19,00 0,25 4,75
		DEPOSITO	sup reale lorda	21,00 0,20 4,20
		149,00		117,95

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: 2-2023

Zona: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

1



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. Fonti di informazione:

2

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) E DEI COMUNI LIMITROFI;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

8. Valutazione corpi:

3

D. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.424,63.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	109,00	€ 1.150,00	€ 125.350,00
BALCONE	4,75	€ 1.150,00	€ 5.462,50
DEPOSITO	4,20	€ 1.150,00	€ 4.830,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.642,50
VETUSTA ¹ aumento del 5.00%			€ 6.782,13
Valore corpo			€ 142.424,63
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.424,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.424,63

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Abitazione di tipo civile [A2]	117,95	€ 142.424,63	€ 142.424,63

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

4



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%) € 21.363,69

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

5

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.860,93

Lotto: 005

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: E.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Gustavo Bocchini, 32

Note: Il bene identificato al fg. 20 p.lla 707 sub. 11, sito nel Comune di San Giorgio del Sannio, Via G. Bocchini, trattasi di un garage nel piano seminterrato di un condominio familiare, con ingresso indipendente.



Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Su autorimesse in San Giorgio Del Sannio (BN), identificato fg.20 p.lla 707 sub. 11

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , proprietà 1/3; OMISSIS
 , proprietà 1/3; OMISSIS , proprietà 1/3, foglio 20,
 particella 707, subalterno 11, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano S1, comune San Giorgio
 Del Sannio (BN) , categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie 18 mq, rendita € 49,68

Derivante da: DONAZIONE ACCETTATAConformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il garage risulta essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio. La forma degli ambienti riportate in planimetrie catastali non corrisponde a quanto rilevato

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Il garage risulta essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio pertanto sarà soggetto ai lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. La forma degli ambienti riportate nelle planimetrie catastali non corrisponde a quanto rilevato.

RIMOZIONE TOMPAGNATURE : € 2.000,00

SPESE TECNICHE DI ISTRUTTORIA: € 800,00

VARIAZIONE CATASDTALE CON T.M. IN RIDUZIONE E DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 5.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Gustavo Bocchini, 32**

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al fg. 20 p.lla 707 sub. 12, sito nel Comune di San Giorgio del Sannio, Via G. Bocchini. Si tratta di un garage, al piano seminterrato.



Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Su autorimesse in San Giorgio Del Sannio (BN), identificato fg.20 p.lla 707 sub. 12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , proprietà 1/3; OMISSIS , proprietà 1/3; OMISSIS , proprietà 1/3, foglio 20, particella 707, subalterno 12, indirizzo via Gustavo Bocchini, piano S1, comune San Giorgio Del Sannio (BN) , categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, superficie 126 mq, rendita € 334,66

Derivante da: DONAZIONE ACCETTATAConformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La forma degli ambienti riportate nelle planimetrie non corrisponde a quanto rilevato

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: La forma degli ambienti riportate nelle planimetrie catastali non corrisponde a quanto rilevato

variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato identificato dal fg.20 p.la 707, oggetto di esecuzione, è sito nel centro abitato del comune di San Giorgio Del Sannio (BN), in via Gustavo Bocchino n.32. La zona è consolidata a ZONA SATURA (B1), vi si trovano locali commerciali, di ristorazione e plessi scolastici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi riservati ai residenti.

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, commerciali, scolastiche

Importanti centri limitrofi: Calvi (BN) a 1,5 km, San Martino Sannita (BN) a 1,9 km, San Nazzaro (BN) a 2,0 km, San Nicola Manfredi (BN) a 3,1 km, Benevento (BN) a 9,8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Si colloca su un altopiano tra le Valli del Sabato e del Calore. Da una zona pianeggiante, quale quella che costeggia il fiume Calore (al confine con il territorio di Paduli) a una quasi montana, com.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Apostolo ed Evangelista, a San Giovanni a Morcopio (La chiesa è l'unica parte restante di un antico monastero risalente al 1130). Chiesa madre di San Giorgio Martire - Santuario.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus San Giorgio Del Sannio (BN) a Beneve 12,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Gustavo Bocchini, 32

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: F

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Gustavo Bocchini, 32

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 660000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ART.77 D.P.R.602/73; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27490,07; Importo capitale: € 54908,14.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 10/08/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZINE iscritto/trascritto a in data 04/05/2018 ai nn. OMISSIS; Si chiede di disporre la revocatoria dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dot. Vito Antonio Sangiulolo rep. n. 64123/23122 stipulato in Benevento in data 11/03/2013 tra il signor i suoi familiari, dichiarando inefficace nei confronti dell'attore l'atto di disposizione del patrimonio limitatamente alle singole cessioni di diritti reali. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: E**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 330000,00; Importo capitale: € 660000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ART.77 D.P.R.602/73; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27490,07; Importo capitale: € 54908,14.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/06/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 10/08/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZINE iscritto/trascritto a in data 04/05/2018 ai nn. OMISSIS; Si chiede di disporre la revocatoria dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio dot. Vito Antonio Sangiulolo rep. n. 64123/23122 stipulato in Benevento in data 11/03/2013 tra il signor i suoi familiari, dichiarando inefficace nei confronti dell'attore l'atto di disposizione del patrimonio limitatamente alle singole cessioni di diritti reali. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 08/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Gustavo Bocchini, 32

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

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

Identificativo corpo: F

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Gustavo Bocchini, 32

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

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: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Gustavo Bocchini, 32

Numero pratica: N. 408 del 13-06-2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RILASCIO AUTORIZZAZIONE

Per lavori: di costruzione - riparazione assegnazione contributi

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/06/2013 al n. di prot. 11690

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Gustavo Bocchini, 32

Numero pratica: N. 408 del 13-06-2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: RILASCIO AUTORIZZAZIONE

Per lavori: di costruzione - riparazione assegnazione contributi

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/06/2013 al n. di prot. 11690

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. Conformità edilizia:

1



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara il bene non conforme in quanto non autorizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara il bene non conforme rispetto a quanto autorizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. Conformità urbanistica:

2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: n.3 del 13.02.2008

Zona omogenea: B1 - ZONA SATURA

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara il bene non conforme in quanto non autorizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: E



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato: Piano regolatore generale

In forza della delibera: n.3 del 13.02.2008

Zona omogenea: B1 - ZONA SATURA

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara il bene non conforme rispetto a quanto autorizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto E



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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, ma non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 11, è un piccolo garage al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	
		GARAGE sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
	16,00				16,00

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: 2-2023

Zona: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 670



Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 12, è sito in zona centrale del comune di San Giorgio del Sannio, in Via G. Bocchini, fa parte di un complesso condominiale di proprietà familiare. Si tratta di un ampio garage al piano seminterrato, con ingresso indipendente mediante B.C.N.C. identificato al foglio 20 particella 707 sub. 1 e comunicante, mediante quest'ultimo, con il fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, ma non è stato possibile verificare il funzionamento, nè reperire il certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 20 particella 707 subalterno 12, consiste in un ampio garage al piano seminterrato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
		GARAGEsup reale lorda	121,00	1,00 121,00
	121,00			121,00

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: 2-2023

Zona: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: AUTORIMESSA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 670



8. Criterio di stima:

1

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. Fonti di informazione:

2

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) E DEI COMUNI LIMITROFI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500 €/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

8. Valutazione corpi:

3



E. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

GARAGE	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
--------	-------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 8.000,00

VETUSTA' detrazione del 20.00% € -1.600,00

Valore corpo € 6.400,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 6.400,00

Valore complessivo diritto e quota € 6.400,00

F. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

GARAGE	121,00	€ 500,00	€ 60.500,00
--------	--------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 60.500,00

VETUSTA' detrazione del 20.00% € -12.100,00

Valore corpo € 48.400,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 48.400,00

Valore complessivo diritto e quota € 48.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 6.400,00	€ 6.400,00
F	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	121,00	€ 48.400,00	€ 48.400,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

4

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%)	€ 8.220,00
---	------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.300,00
---	------------

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
---	--------

8. Prezzo base d'asta del lotto:

5



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

€ 40.280,00

Allegati

VISURE PLANIMETRICHE, VISURE CATASTALI, MAPPE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO, RILIEVO FOTOGRAFICO, TITOLI EDILIZI, INQUADRAMENTO URBANISTICO, STRALCIO DI MAPPA, NOMINA

Data generazione:
10-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Margherita Maria Edvige Abbatiello

