

---

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

promossa da: **ORGANA SPV SRL**  
(P. IVA: 05277610266)

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
(C.F. RNRGZL75P51F205Q)

N° Gen. Rep. **61/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Unità immobiliare sita in San Giugio del Sannio (BN) alla Via Aldo Moro n. 86, identificata catastalmente al F. 27 p.Ila 326 sub 16 con annesso garage identificato catastalmente al F. 26 p.Ila 326 sub 24**

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



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

Località/Frazione

Via Aldo Moro n. 86

**Lotto: 1 - Unità immobiliare sita in San Giogio del Sannio (BN) alla Via Aldo Moro n. 86, identificata catastalmente al F. 27 p.Illa 326 sub 16 con annesso garage identificato catastalmente al F. 26 p.Illa 326 sub**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 11 maggio 2022 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Antonio De Simone, in data 23 giugno 2022 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A: appartamento F. 27 p.Illa 326 sub 16.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro n. 86**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED], foglio 27, particella 326, subalterno 16, indirizzo Via Aldo Moro, interno 12, piano 3, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.098,76

**Identificativo corpo: B: garage F. 27 p.Illa 326 sub 24.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Aldo Moro n. 86**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 27, particella 326, subalterno 24, indirizzo Via Aldo Moro, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq, rendita € 191,71

**Confini:** L'immobile confina

**nord:** Mappale 66;

**sud:** Mappale 449

**ovest:** Mappale 420;

**est:** Mappale 332 e 333

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

NORD 41°03'55.26"

EST 14°53'6.612"



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

Appartamento unifamiliare sito al piano terzo e quarto di un condominio immobiliare denominato San Giorgio sito in Via Aldo Moro n. 86 del comune di San Giorgio del Sannio (BN), identificato catastalmente al F. 27 p.la 326 sub 16 categoria A/2 classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 1.098,76 €. Al piano interrato dell'intero fabbricato è posto un garage identificato catastalmente al F. 27 p.la 326 sub 24 categoria C/6 classe 3, consistenza 58 mq, rendita € 191,71. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna in legno.

Il piano terzo è composto da: ingresso, salone, cucina e bagno, oltre due balconi.

Il piano quarto è composto da: disimpegno, ripostiglio, 4 camere da letto, tre bagni di cui uno con annessa lavanderia, oltre un balcone che si estende lungo tutto il perimetro dell'appartamento.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in



latero cemento con travetti precompressi e laterizi; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, solo quelle del piano terra sono rivestite in mattoni.

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

- concessione edilizia n. 12 del 3 marzo 1996;
- concessione edilizia in sanatoria n. 6 del 6 aprile 1996 relativa a porzione del piano quarto per cambio di destinazione d'uso da deposito-stenditoio ad abitazione.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a circa 12 Km..

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

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

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A: appartamento F. 27 p.la 326 sub 16**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Aldo Moro n. 86**

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



**Identificativo corpo: B: garage F. 27 p.Ila 326 sub 24**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Aldo Moro n. 86**

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

**Identificativo corpo: A: appartamento F. 27 p.Ila 326 sub 16**

- **TRASCRIZIONE del 24/09/1996** - Registro Particolare 6939 Registro Generale 8019  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 28591 del 02/09/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine

- **ISCRIZIONE del 19/10/2000** - Registro Particolare 935 Registro Generale 11190  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 39109 del 18/10/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1184 del 23/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **TRASCRIZIONE del 22/12/2000** - Registro Particolare 11297 Registro Generale 13123  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 39607 del 07/12/2000  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE del 01/07/2008** - Registro Particolare 1073 Registro Generale 7875  
Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 34644/11312 del 30/06/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 72 del 31/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/01/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 21/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **ISCRIZIONE del 19/01/2011** - Registro Particolare 76 Registro Generale 579  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 61800/21555 del 18/01/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 885 del 12/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE del 16/07/2020** - Registro Particolare 414 Registro Generale 5324  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1474 del 02/11/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 01/06/2022** - Registro Particolare 4824 Registro Generale 5803  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO -TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1416 del  
11/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Identificativo corpo: B: garage F. 27 p.lla 326 sub 24**

- **TRASCRIZIONE del 24/09/1996** - Registro Particolare 6939 Registro Generale 8019  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 28591 del 02/09/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine

- **ISCRIZIONE del 19/10/2000** - Registro Particolare 935 Registro Generale 11190  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 39109 del 18/10/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1184 del 23/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **TRASCRIZIONE del 22/12/2000** - Registro Particolare 11297 Registro Generale 13123  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 39607 del 07/12/2000  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE del 19/01/2011** - Registro Particolare 76 Registro Generale 579  
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 61800/21555 del 18/01/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 885 del 12/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE del 16/07/2020** - Registro Particolare 414 Registro Generale 5324  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1474 del 02/11/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE del 01/06/2022** - Registro Particolare 4824 Registro Generale 5803  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO -TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1416 del  
11/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

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

**Spese di gestione condominiale:**



Le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie sono state richieste al geom. Gerardo Calandrelli quale amministratore del Condominio Immobiliare San Giorgio di Via Aldo Moro n. 86, che in data 7 agosto 2023 ha trasmesso i seguenti dati a carico della sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.313,42

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non risultano debiti [REDACTED] a [REDACTED] nei confronti del condominio

**Cause in corso:** non sono in corso cause civili né come attore né come convenuto

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato acquistato nel 1996 anno in cui ancora non era entrato in vigore l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. L'obbligo è stato introdotto dal Dlgs 195/2005 art. 6 ed è entrato in vigore dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato acquistato nel 1996.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

##### **Identificativo corpo: A: appartamento F. 27 p.lla 326 sub 16**

Situazione degli intestati dal 09/02/1996:

Immobiliare San Giorgio srl Proprietario per 1000/1000 fino al 02/09/1996

Situazione degli intestati dal 02/09/1996:

[REDACTED] proprietà ½ fino al 07/12/2000

[REDACTED] proprietà ½ fino al 07/12/2000

Situazione degli intestati dal 07/12/2000:

[REDACTED] proprietà 1000/1000

##### **Identificativo corpo: B: garage F. 27 p.lla 326 sub 24**

Situazione degli intestati dal 09/02/1996:

Immobiliare San Giorgio srl Proprietario per 1000/1000 fino al 02/09/1996

Situazione degli intestati dal 02/09/1996:

[REDACTED] proprietà ½ fino al 07/12/2000

[REDACTED] proprietà ½ fino al 07/12/2000

Situazione degli intestati dal 07/12/2000:

[REDACTED] proprietà 1000/1000

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato con

- concessione edilizia n. 12 del 3 marzo 1996;
- concessione edilizia in sanatoria n. 6 del 6 aprile 1996 relativa a porzione del piano quarto per cambio di destinazione d'uso da deposito-stenditoio ad abitazione.



il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato dal Comune di San Giorgio del Sannio in data 07/08/2012 al n. 80

sanatoria

COMUNE DI S.GIORGIO DEL SANNIO  
(PROV. DI BENEVENTO)

Prot. n. 2994

Li' 06.04.1996

CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 6

I L S I N D A C O

Vista la legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, la legge 23.dicembre 1994<sup>N. 924</sup> e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

Vista la domanda n. 102 dell'apposito registro, prodotta in data 31.03.1995 prot.n. 2994 da: XXXXXXXXXX

nat == a

~~RESIDENTE XXXXXX~~ con sede in S.GIORGIO DEL SANNIO ALLA VIA ROMA

via ROMA

codice fiscale

posizione I.V.A. 00890130638



## COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

N. 726

Prot.

S. Giorgio del Sannio, li 03.03.1996

VARIANTE

## CONCESSIONE EDILIZIA N. 12

LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE LA C.E. N.43/94.

Vista la domanda di concessione edilizia <sup>di variante</sup> presentata in data 24.01.1996 prot. n. 726

da

residente in S. GIORGIO DEL SANNIO via DEL POZZO N.1 e gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione di un fabbricato da destinare a civile abitazione ubicato in questo Comune alla via Aldo Moro sull'area identificata nel catasto terreni al fg.27 col n. 65-67 della superficie di mq. della quale dimostra di essere proprietario come risulta da certificazione agli atti;

Viste le previsioni urbanistiche del P.d.F.: zona Residenziale

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- superficie occupata mq. 530,00
- altezza massima ml. 12,50
- volume f.t. mc. 5736,00
- Arretramento dal ciglio stradale ml. 2,50
- Arretramento dai confini interni di proprietà ml. 5,00

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 12.02.1996

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visto il P. R. G. vigente;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge n. 47/85;

Stabilito che il contributo di cui all'art. 5 - oneri urbanizzativi mc. 6417,50 x L. 2800 =

L. 17.969.000, e che il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato nella misura di L. 18.532.984, corrispondente al 6,25 per cento del costo di costruzione;

Dato atto che il richiedente ha presentato idonea garanzia per il contributo di cui al punto precedente;



COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO  
Tel. 0824-334911 Provincia di Benevento Fax 0824-337270

Agibilita'

Prot. n. *1228* del 7 AGO. 2012

PRATICA EDILIZIA N. 180-43-12-6

ANNO 1992-1994-1996

## CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 890 DEL 07.08.2012

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

-Vista la domanda in data 07.08.2012 prot. n. 12508 presentata dalla Ditta [REDACTED] con sede in S.Giorgio del Sannio (BN) alla via A. Moro n.86 allo scopo di ottenere il certificato di

**AGIBILITA'** per costruzione di unita' immobiliari site alla via A. Moro n. 86 di cui si chiede ' agibilita' con destinazione e riferimenti catastali come di seguito riportati:

GARAGE : foglio n. 27 particella n. 326 sub. 24 e 34;

CIVILE ABITAZIONE : foglio n. 27 particella n. 326 sub. 16 ;

STUDIO PROFESSIONALE : foglio n. 27 particella n. 326 sub. 9;

ai sensi dell'art. 24 e 25 del D.P.R. 06.06.2001,n.380.

-Accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformita' al progetto approvato ed alle prescrizioni richiamate con il:

Permesso di Costruire n. 180 del 19.12.1992 ,prot. n. 5017 ;

Permesso di costruire n. 43 del 16.05.1994 ,prot. n. 5826;

Permesso di costruire in variante n. 12 del 12.02.1996 , prot. n. 726 ;

Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.13 della legge 28.febbraio 1984,n.47 e successive modifiche ed integrazioni, n. 6 del 06.04.1996 ,prot. n. 2994;

### O V V E R O :

sono stati eseguiti in conformita' alla relazione asseverata da un professionista abilitato-----  
per l'esecuzione delle opere interne,cosi' come definite dall'art.26 dalla legge 28 febbraio,n.47 e successive  
modifiche ed integrazioni,presentata in data-----prot. n.-----registro n.-----;

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

**Corpo A:** appartamento F. 27 p.la 326 sub 16

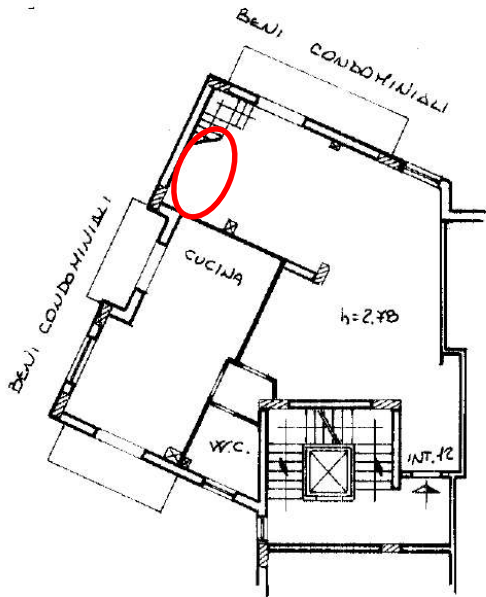
Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano Terzo:

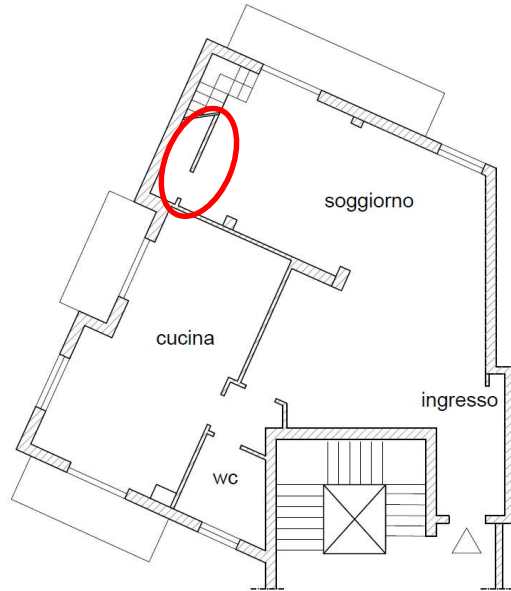
è attualmente presente un vano sottoscala



P12



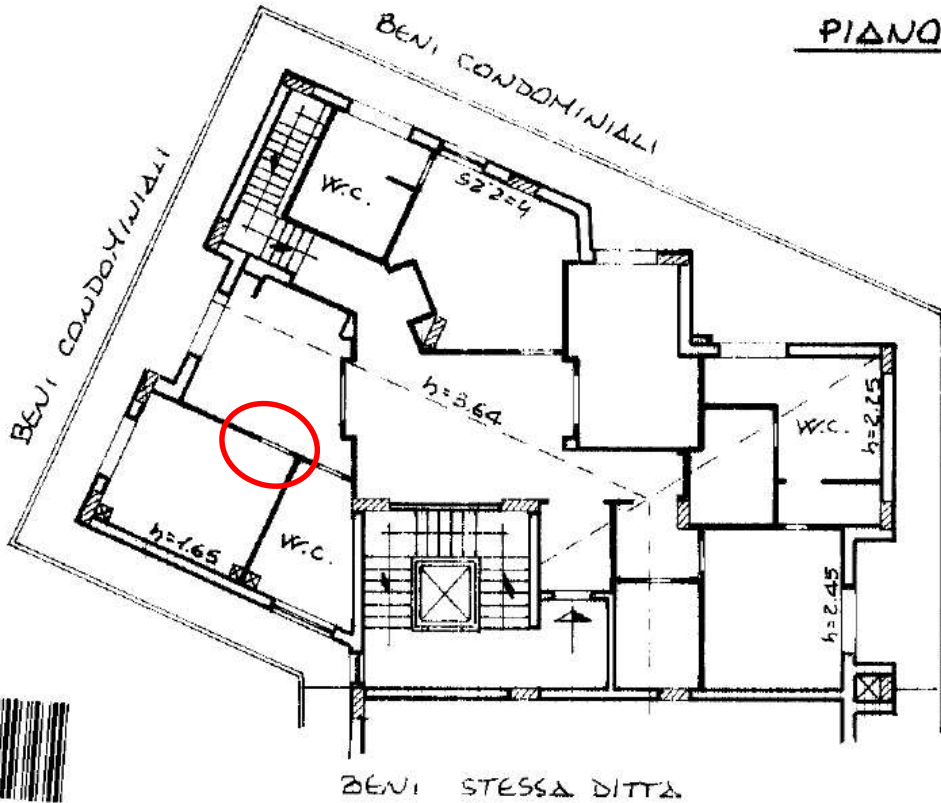
Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

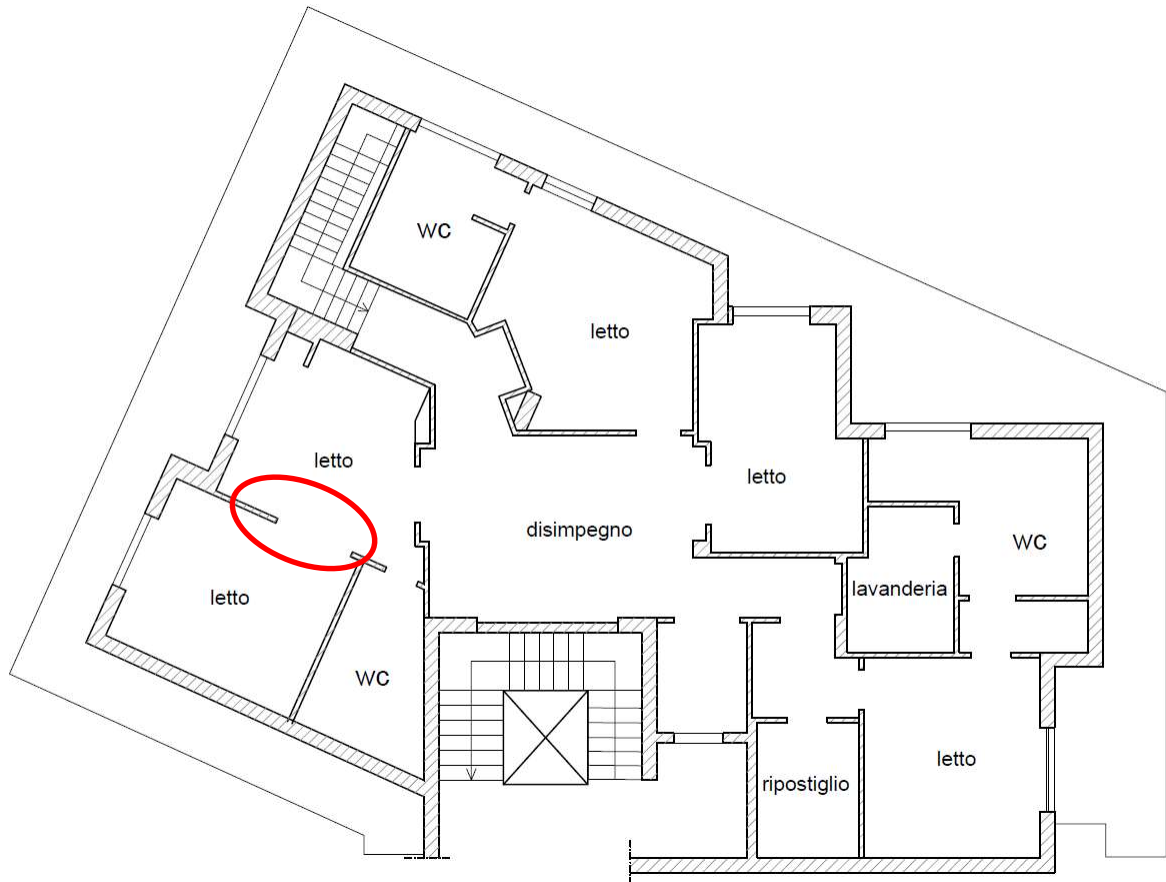
Piano quarto:

nella planimetria catastale non vi è la porta ma una apertura più grande tra due vani



Planimetria catastale





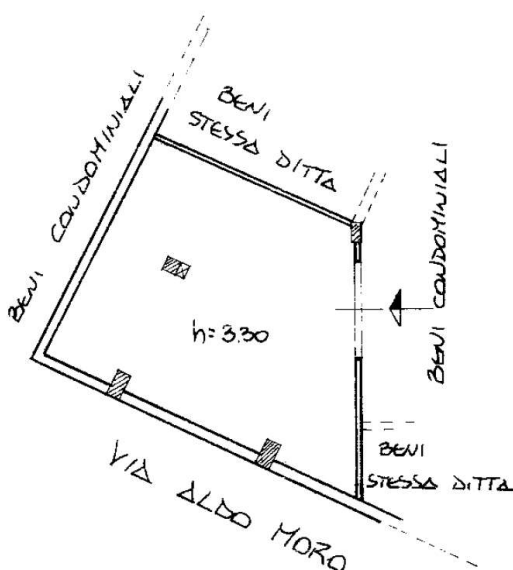
Planimetria stato di fatto

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di ripristino pari ad € 1.500,00  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

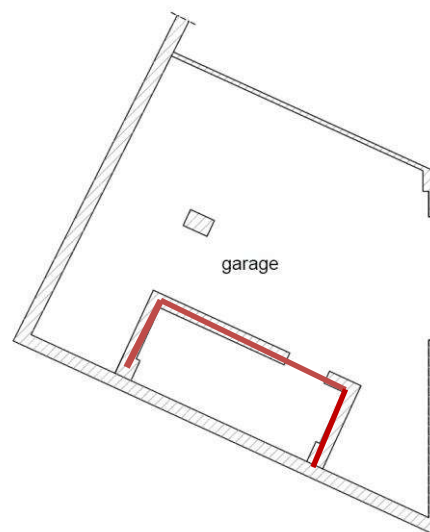
**Corpo B:** garage F. 27 p.Ila 326 sub 24

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Allo stato attuale risultano presenti tramezzi che hanno generato un nuovo vano



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di ripristino pari ad € 2.000,00



### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Corpo A: appartamento F. 27 p.la 326 sub 16

Piano Terzo:

è attualmente presente un vano sottoscala

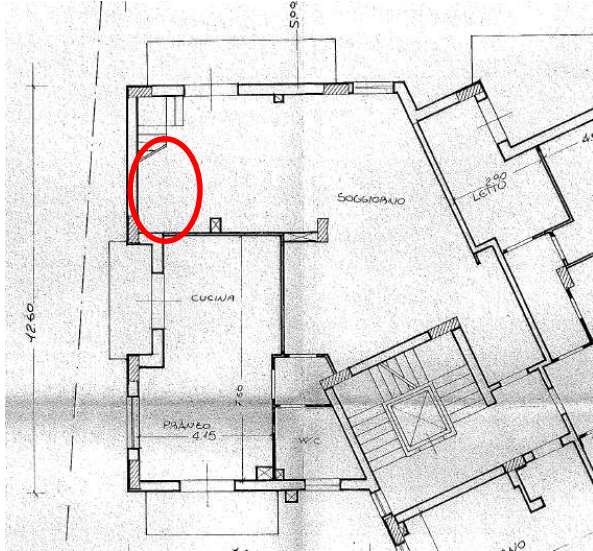


Grafico urbanistica

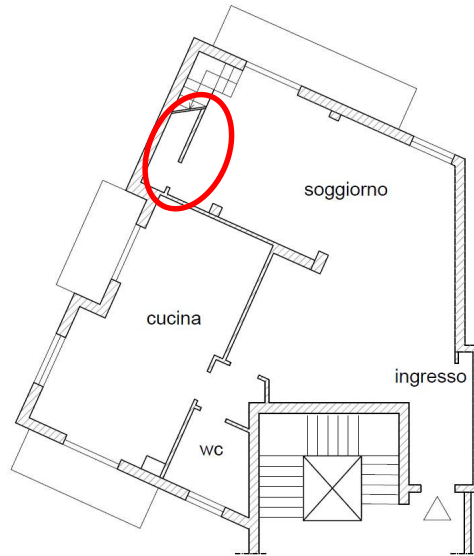


Grafico stato di fatto

Piano quarto:

nella planimetria catastale non vi è la porta ma una apertura più grande tra due vani

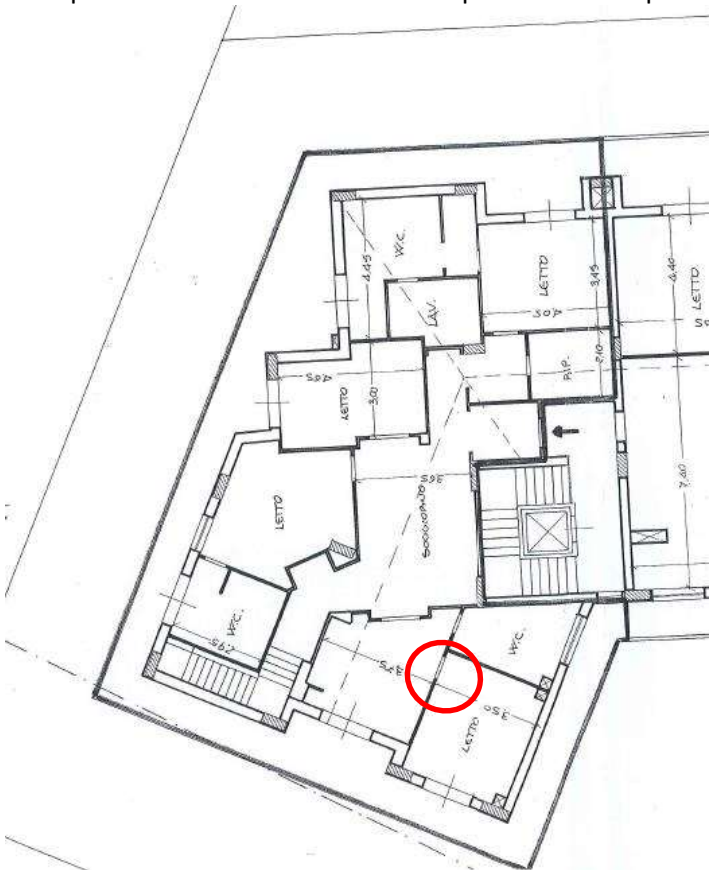


Grafico urbanistica



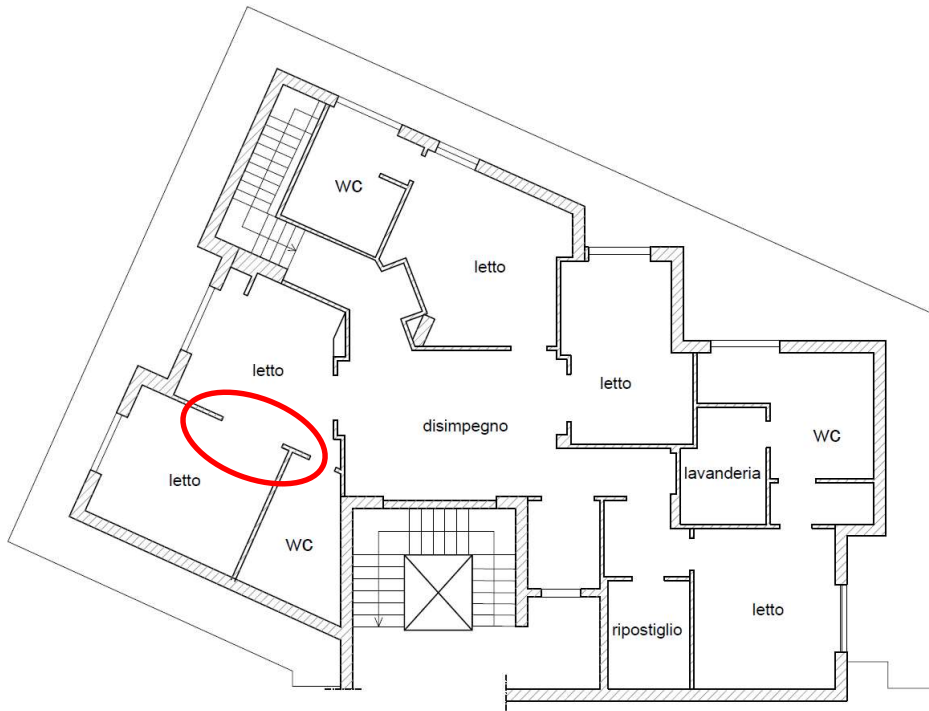


Grafico stato di fatto

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di ripristino pari ad € 2.000,00

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Corpo B:** garage F. 27 p.lla 326 sub 24

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Allo stato attuale risultano presenti tramezzi che hanno generato un nuovo vano

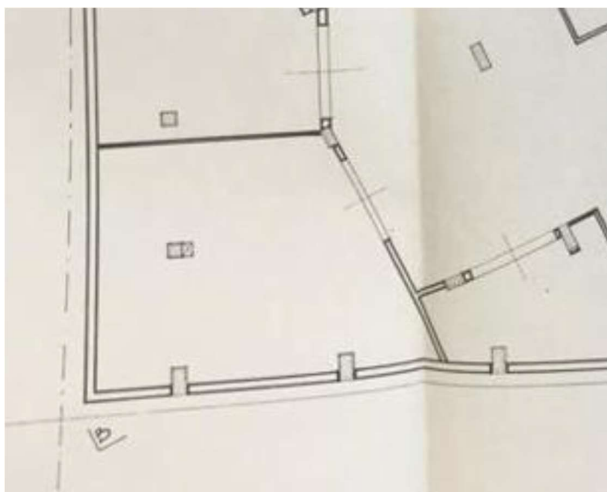


Grafico urbanistica

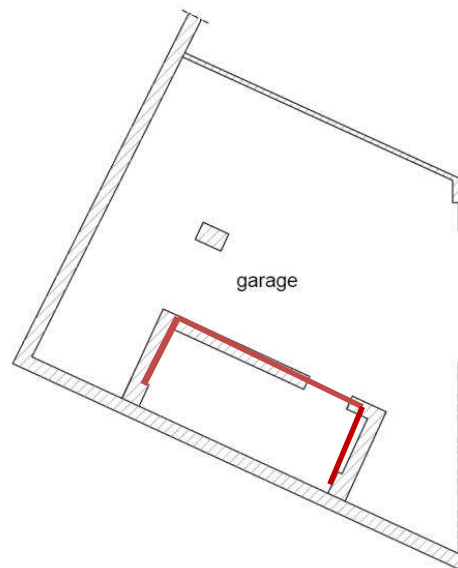


Grafico stato di fatto

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di ripristino pari ad € 2.000,00



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A: appartamento F. 27 p.IIa 326 sub 16**

Appartamento unifamiliare sito al piano terzo e quarto di un condominio immobiliare denominato San Giorgio sito in Via Aldo Moro n. 86 del comune di San Giorgio del Sannio (BN), identificato catastalmente al F. 27 p.IIa326 sub 16 categoria A/2 classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 1.098,76 €. Al piano interrato dell'intero fabbricato è posto un garage identificato catastalmente al F. 27 p.IIa 326 sub 14 categoria C/6 classe 3, consistenza 58 mq, rendita € 191,71.

Appartamento: F. 27 p.IIa 326 sub 16

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna in legno. Il piano terzo è composto da: ingresso, salone, cucina e bagno, oltre due balconi.

Il piano quarto è composto da: disimpegno, ripostiglio, 4 camere da letto, tre bagni di cui uno con annessa lavanderia, oltre un balcone che si estende lungo tutto il perimetro dell'appartamento, inoltre vi è un ingresso che affaccia direttamente al corpo scala del fabbricato.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in latero cemento con travetti precompressi e laterizi; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, solo quelle del piano terra sono rivestite in mattoni.

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

- concessione edilizia n. 12 del 3 marzo 1996;

- concessione edilizia in sanatoria n. 6 del 6 aprile 1996 relativa a porzione del piano quarto per cambio di destinazione d'uso da deposito-stenditoio ad abitazione.

Al piano terzo l'altezza netta è di mt 2,78, al piano quarto va da un minimo di è di mt 1,65 ad un massimo di mt 3,04 nella zona disimpegno che risulta controsoffitata.

Finiture al piano terzo:

la pavimentazione è in marmo nell'ingresso e nel salone mentre in ceramica nella cucina e nel bagno come anche i rivestimenti, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno all'interno ed alluminio all'esterno, con persiane esterne in avvolgibili in pvc. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Finiture al piano quarto:

la pavimentazione è in marmo nel disimpegno e in una camera da letto, in parquet in due camere da letto, ed in ceramica nelle restanti ambienti come anche i rivestimenti, gli infissi interni son in legno, gli infissi esterni sono in legno interno ed alluminio esterno con oscuranti interni in legno. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

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

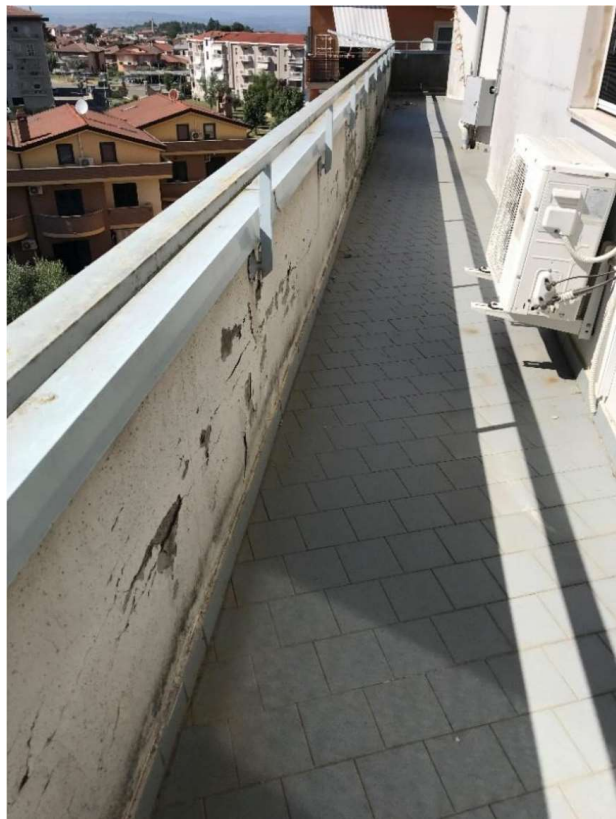
In particolare si riscontrano macchie di condensa nei bagni al piano quarto.





Lungo il parapetto in muratura del balcone al piano quarto si rileva la presenza di importanti fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.





**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1000/1000 di [redacted] Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: [redacted]  
Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **387,00****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento autonomo su ogni piano con caldaia a gas con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa e ventilconvettori nel soggiorno e camere da letto
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

**Impianto idrico:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano III	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Balconi piano III	sup lorda di pavimento	17,00	0,30	5,10
Piano IV	sup lorda di pavimento	184,00	1,00	184,00
Balconi piano IV	sup lorda di pavimento	70,00	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	12,00
		<b>387,00</b>		<b>317,10</b>



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B: garage F. 27 p.IIa 326 sub 24**

Al piano interrato dell'intero fabbricato è posto un garage identificato catastalmente al F. 27 p.IIa 326 sub 14 categoria C/6 classe 3, consistenza 58 mq, rendita € 191,71, adibito a garage e deposito. La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in latero cemento con travetti precompressi e laterizi; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, solo quelle del piano terra sono rivestite in mattoni. L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- concessione edilizia n. 12 del 3 marzo 1996;
- concessione edilizia in sanatoria n. 6 del 6 aprile 1996 relativa a porzione del piano quarto per cambio di destinazione d'uso da deposito-stenditoio ad abitazione.

L'altezza netta è di mt 3,30, la pavimentazione è in ceramica, l'accesso al garage avviene tramite una porta basculante in acciaio. E' presente solo l'impianto elettrico realizzato sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	65,00	0,50	32,50
		<b>65,00</b>		<b>32,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi



di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di SAN GIORGIO DEL SANNIO, comune della provincia di Benevento. La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 1034,00 €/mq (richiesta € 120.000 – immobile di mq 116,00) fino ad un massimo di 2000 €/mq (richiesta € 220.000 – immobile di mq 110,00), con una richiesta media pari ad €\mq 1.398,50.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2022, per la zona Centrale/ centro abitato Capoluogo - Viale Spinelli restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1200,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 1000,00 €/mq).

## 8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie



immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Giorgio del Sannio (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 1034,00 €/mq (richiesta € 120.000 – immobile di mq 116,00) fino ad un massimo di 2000 €/mq (richiesta € 220.000 – immobile di mq 110,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.398,50.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1200,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A: appartamento F. 27 p.lla 326 sub 16. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano III	116,00	€ 1.200,00	€ 139.200,00
Balconi piano III	5,10	€ 1.200,00	€ 6.120,00
Piano IV	184,00	€ 1.200,00	€ 220.800,00
Balconi piano IV	12,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
Valore corpo			€ 380.520,00
Valore complessivo intero			€ 380.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 380.520,00

#### B: garage F. 27 p.lla 326 sub 24. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	32,50	€ 1.200,00	€ 39.000,00
Valore corpo			€ 39.000,00
Valore complessivo intero			€ 39.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: appartamento F. 27 p.la 326 sub 16	Abitazione di tipo civile [A2]	317,10	€ 380.520,00	€ 380.520,00
B: garage F. 27 p.la 326 sub 24	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,50	€ 39.000,00	€ 39.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 415.520,00



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

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo spettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:  
06-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Lampariello**

