
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **IFIS NPL INVESTING SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **32/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

ALLEGATI: Foto del CTU; Visura Storica; Ispezione Ipotecale;
Mappa e Planimetrie Catastali.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - UNICO

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri
Codice fiscale: DLLMRZ62R18A7830
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: ISCALONGA snc - Sant'Arcangelo Trimonte (BN) - 82021

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A Fabbricato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

██████████, foglio 12, particella 152, indirizzo via iscalonga, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria A3, classe 2, consistenza 8.5, superficie 203, rendita € 482,89

2. Stato di possesso

Bene: ISCALONGA snc - Sant'Arcangelo Trimonte (BN) - 82021

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A Fabbricato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: ISCALONGA snc - Sant'Arcangelo Trimonte (BN) - 82021

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: ISCALONGA snc - Sant'arcangelo Trimonte (BN) - 82021

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A Fabbricato

Creditori Iscritti: BANCA del lavoro e piccolo risparmio, IFIS NPL INVESTING SPA

5. Comproprietari

Beni: ISCALONGA snc - Sant'arcangelo Trimonte (BN) - 82021

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A Fabbricato

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: ISCALONGA snc - Sant'arcangelo Trimonte (BN) - 82021



Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A Fabbricato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: ISCALONGA snc - Sant'arcangelo Trimonte (BN) - 82021

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A Fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: ISCALONGA snc - Sant'arcangelo Trimonte (BN) - 82021

Lotto: 001 - UNICO

Valore complessivo intero: 100.467,00



Beni in **Sant'Arcangelo Trimonte (BN)**

Località/Frazione

ISCALONGA snc

Lotto: 001 - UNICO

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 Fabbricato.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in ISCALONGA snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 12, particella 152, indirizzo via iscalonga, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria A3, classe 2, consistenza 8.5, superficie 203, rendita € 482,89

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul catastale non è riportato un vano seminterrato ubicato nei pressi del corpo scale, precisamente sotto il vano pranzo del catastale (altezza 1,90). Al piano terra, in planimetria catastale il tinello e cucina, sono un ambiente unico comunicante con vano soggiorno oggi trasformato in cucina. L'ambiente unico comunica con quella che è oggi una cucina tramite un vano di larghezza 2,10 metri non in planimetria catastale. Manca il porticato anteriore al fabbricato.

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura vano finestra al piano terra, nuova apertura vano di passaggio al piano terra, inserimento vano cantina al seminterrato, porticato all'ingresso oltre piccoli cambiamenti architettonici come il tramezzo non esistente.

Pratica Catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: vedi descrizione irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato adibito ad abitazione sito in Sant'Arcangelo Trimonte (BN) alla via Iscalonga (S.P. 162). Il bene è ubicato nella periferia del paese a sud di esso ed a una distanza di circa 3 km dal centro del paesino. L'immobile è nelle vicinanze della linea ferroviaria locale e quasi limitrofo alla Strada Provinciale 162. La zona è prevalentemente agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA del lavoro e piccolo risparmio contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di NOTAIO iannella mrio in data 14/11/2011 ai nn. 215842; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 08/11/2021 ai nn. 19398/872; Note: BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO SPA AL MOMENTO ESTRANEA ALLA PROCEDURA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 17/07/2019 ai nn. 11086/933.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 21/03/2025 ai nn. 4853/4000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Fabbricato

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: L.E. n.105 del 1970

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: costruzione fabbricato
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 05/06/1970 al n. di prot.
 NOTE: Ricostruzione Fuori Sito sisma del 1962

Numero pratica: L.E. n.298 del 1975
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: costruzione pertinenze
 Oggetto: ampliamento
 Rilascio in data 14/04/1975 al n. di prot.
 NOTE: Pertinenze agricole a ridosso dell'abitazione principale

Numero pratica: C.E. N.489 del 1985
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Riparazione fabbricato L.219/81
 Oggetto: riparazione
 Rilascio in data 12/07/1984 al n. di prot.

Numero pratica: C.E. N.92 del 1987
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Riparazione fabbricato L.219/81
 Oggetto: ampliamento
 Rilascio in data 12/11/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le autorizzazioni edilizie riportate nella presente, a parte qualche marginale differenza, rendono conforme il fabbricato alle stesse autorizzazioni a meno dell'apertura interna al piano terra che mette in comunicazione l'attuale cucina ubicata al piano Terra (corpo fabbricato ad un piano) con l'ingresso-soggiorno al piano terra (corpo a 2 piani).

Regolarizzabili mediante: Scia

Descrizione delle opere da sanare: Apertura descritta prima e piccole variazioni di chiusura vani finestre e porte e variazioni funzionali-architettoniche interne.

Scia: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	CC n.51 del 1999
Zona omogenea:	ZTOG2 (Zona di Rispetto Ferroviario)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: PRG (1999) posteriore alla costruzione del fabbricato (1989) quindi, giustamente, lo strumento urbanistico tiene conto dell'esistenza del fabbricato eseguito negli elaborati dello strumento amministrativo (PRG).

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

Fabbricato (FG 12, p.lla 152) adibito ad abitazione sito in Sant'Arcangelo Trimonte (BN) alla via Iscalonga (S.P. 162). Il bene è ubicato nella periferia del paese a sud di esso ed a una distanza di circa 3 km dal centro del paesino. L'immobile è nelle vicinanze della linea ferroviaria locale e quasi limitrofo alla Strada Provinciale 162. La zona è prevalentemente agricola. Fabbricato in muratura PORTANTE con scala in c.a. e solai latero-cementizi, composto da piano seminterrato (un solo vano), piano terra e piano primo coperto da tetto a falda inclinata e terrazzo piano (per il corpo aggiunto). Il fabbricato in realtà è composto da due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti, uno cielo terra (seminterrato, P.T e 1° Piano, con corpo scala al suo interno) e uno al solo piano terra (dove oggi vi è la cucina, il vano letto ad est, e il wc) con copertura a terrazzo. Innanzi all'accesso al fabbricato è stato eretto un porticato sulla facciata ad ovest. Il fabbricato è stato frazionato dall'antistante terreno (p.lla 5) graffiato ad altro fabbricato adiacente alla ferrovia BN-Napoli-Foggia. Attraverso la p.lla 5 si arriva alla vicina strada pubblica (S.P. 162).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **261,00**

E' posto al piano: seminterrato-piano terra-primo p.

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: unico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,94

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: INTERNAMENTE, L'UNITA' SI PRESENTA IN NORMALE STATO MANUTENTIVO, L'ABITAZIONE E' PAVIMENTATA CON CERAMICHE IN GRESS PORCELLANATO, INTONACI FINITI E TINTEGGIATURE CIELO E PARETI, I SANITARI DEL VANO BAGNO SONO IN CERAMICA CLASSICA. INFISSI ESTERNI IN PVC vetrocamera E PORTE INTERNE IN LEGNO IMPIALLICCIATO. L'APPARTAMENTO È DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, DI RISCALDAMENTO A RADIATORI ALIMENTATI DA TERMOCAMINO; ACQUA SANITARIA RISCALDATA DA CALDAIA A GAS gpl, DI IMPIANTO IDRICO-SANITARIO COMPLETO ALIMENTATO DA RETE PUBBLICA (ACQUA CALDA RISCALDATA DA CALDAIA A GPL), IMPIANTO FOGNARIO ALLACCIATO pozzo nero. Le Facciate esterne del Fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il vano seminterrato è allo stato grezzo. Il corpo scale interno è finito in ogni sua parte come il porticato esterno. Il tetto inclinato è coperto di tegole, il terrazzo di copertura è ricoperto da guaina impermeabilizzante.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:

Vedi paragrafo Descrizione sommaria e Condizioni Generali immobile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICE CATASTALE



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	203,00	1,00	203,00
DEPOSITO CANTINA INTERRATO	sup lorda di pavimento	18,00	0,35	6,30
PORTICATO	sup lorda di pavimento	40,00	0,20	8,00
		261,00		217,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SANT'ARCANGELO TRIMONTI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ON LINE E QUOTAZIONI OMI;

Altre fonti di informazione: PROFESSIONISTI DELLA ZONA.

8.3 Valutazione corpi:

A Fabbricato. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.567,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	203,00	€ 590,00	€ 119.770,00
DEPOSITO CANTINA INTERRATO	6,30	€ 590,00	€ 3.717,00
PORTICATO	8,00	€ 590,00	€ 4.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.207,00
UBICAZIONE E VINCOLO FERROVIA detrazione di € 12820.00			€ -12.820,00
OBSOLESCIENZA FABBRICATO detrazione di € 12820.00			€ -12.820,00



Valore Finale	€ 102.567,00
Valore corpo	€ 102.567,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 102.567,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.567,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Fabbricato	Abitazione di tipo economico [A3]	217,30	€ 102.567,00	€ 102.567,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 100.467,00**

Allegati

Allegato Foto del CTU
 Allegato Planimetrie Catastali
 Allegato Ispezione Ipotecaria
 Allegato Visura Storica

Data generazione:
 02-08-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri

