



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BBC NPLS 2021 S.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **87/2024**



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70A783K
Studio in: Via Del Sole,40 - Ponte
Email: vittoriaucci1@gmail.com
Pec: vittoria.ucci@geopec.it



1. Dati Catastali

Bene: VIA ITALIA 90 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

lotto 25, particella 251, subalterno 6, indirizzo VIA ITALIA 90, piano 2,
comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie
120MQ. AREE SCOPERTE 113MQ., rendita € 464,81 EURO

2. Stato di possesso

Bene: VIA ITALIA 90 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ITALIA 90 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ITALIA 90 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Creditori: BBC NPLS 2021 S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: VIA ITALIA 90 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ITALIA 90 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

Corpo: SAN GIORGIO DEL SANNIO
Misure Penali: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ITALIA 90 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: SAN GIORGIO DEL SANNIO
Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: VIA ITALIA 90 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 72.000,00 Euro (settantaduemila Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni in San Giorgio Del Sannio (BN)
Località/Frazione
VIA ITALIA 90

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

- Rettifica a Trascrizione 21/10/1994 Reg. Part. 8398 Reg. Gen.9857Rep. 37307 del 26/09/1994 Atto tra vivi
-Compravendita

-Rettifica a Trascrizione 21/10/1994 Reg. part. 8403 Reg.Gen.9862 Rep. 37307 del 26/09/1994
Atti tra vivi – Costituzione vincolo di destinazione

-Trascrizione 23/12/2004 Reg. 11254 Reg. Gen. 18629 Rep.54919/18024 del 15/12/2004
Atti tra vivi- Compravendita

-Trascrizione 09/11/2006 Reg 9350 Reg. Gen.16087 Rep. 59659/19410 del 26/10/2006
Atto tra vivi - Compravendita

-Iscrizione del 09/11/2006 Reg. Part. 4206 Reg. Gen. 16088 Rep. 59660/19441 del 26/10/2006
Ipoteca volontaria

-Iscrizione del 12/11/2010 Reg. Part. 1779 Reg. Gen. 12836 Rep. 57902/17904 del 10/11/2010
Ipoteca volontaria

-Iscrizione del 13/12/2018 Reg. Part. 1061 Reg. Gen. 13705 Rep. 62763/21618 del 10/12/2018
Ipoteca volontaria

-Trascrizione del 01/07/2024 Reg. Part. 6284 Reg. Gen. 7864 Rep. 1921 del 28/05/2024
Atto esecutivo o cautelare –Verbale di pignoramento immobili

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SAN GIORGIO DEL SANNIO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, VIA ITALIA 90

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: non presenti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ; foglio 25, particella 251, subalterno 6, indirizzo VIA ITALIA 90, piano 2, Comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 120MQ. AREE SCOPERTE 113MQ., rendita € 464,81 EURO

Millesimi di proprietà di parti comuni: 155,397/1000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nella periferia del paese di San Giorgio del Sannio. L'appartamento è situato in un quartiere residenziale costituito soprattutto da villette mono e bi-familiari a 2-3 piani. Situato in un contesto tranquillo. A pochi Km si possono trovare diversi servizi come supermercato, poste, scuola, bar e banche. L'inquadramento dell'area riscontra le caratteristiche non regolata urbanisticamente nel suo insieme.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: negozi, bar, posta, banche, scuole, supermercati, centro commerciale farmacie.

Caratteristiche zone limitrofe: Molte cose da vedere e da visitare

Importanti centri limitrofi: Benevento, Pietrelcina

Attrazioni paesaggistiche: Le Colline delle Surte

Attrazioni storiche: Il Castello di Lentace a San Martino Sannita

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non presenti

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: Euro 3.586,65 fino al 31/12/2024

Millesimi di proprietà: 150,397/1000

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:

Attuali Proprietari dal 26/10/2006

1000/1000 Proprietà di

Piena proprietà

Atto di compravendita del 26/10/2006, acquistato da

PRECEDENTI PROPRIETARI dal 15/12/2004

1000/1000 proprietà di

nato

N) proprietario dal

15/12/2004 In forza di atto di compravendita - a rogito di compravendita;

Dal 26/09/1994:

- 1000/1000 proprietà c

nato il

Dal 07/09/1994:

- 1000/1000 proprietà di

nato

7 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 44/1976

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: C.E. 56/1981

Intestazione: cc

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Copertura per costruzione civile abitazione

Oggetto: Copertura

7 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

7 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **SAN GIORGIO DEL SANNIO**

L'appartamento si trova in un palazzo di tre piani fuori terra, è situato al secondo piano ed ultimo piano ed è adibito a civile abitazione così composta: ingresso, cucina, soggiorno, due camera da letto e bagno. L'ingresso principale si trova al piano stradale. Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono modello veneziane. I pavimenti sono in ceramica e le porte in legno. Al momento del sopralluogo la caldaia e le utenze erano sospese.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 90; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: buono

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

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
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, salone, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Totale 90 mq. All'appartamento si accede attraverso un pianerottolo. Non è presente l'ascensore.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall' Osservatorio OMI di Benevento Agenzie immobiliari locali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;
Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN GIORGIO DEL SANNIO;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **800,00 Euro/mq.**

8.3 Valutazione corpi:

SAN GIORGIO DEL SANNIO. Abitazione di tipo economico [A3]

Appartamento Fg 25 part.IIa 251 sub. 6. Abitazione di tipo civile [A3]

Si è tenuto conto dell'insieme dei parametri intrinseci ed estrinseci, atti pubblici, agenzie immobiliari di zona e valori OMI

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore corpo	€ 72.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
SAN GIORGIO DEL SANNIO	Abitazione di tipo economico [A3]	90 mq.	€ 72.000,00	€ 72.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.000,00
---	-------------

Allegati

Ispezione ipotecaria
 C.E. n.44 del 1976 Comune di San Giorgio del Sannio
 C.E. n.56 del 1981 Comune di San Giorgio del Sannio
 Visura Storica per immobile
 Planimetria immobile
 Stralcio foglio di mappa
 Foto dell'immobile

Data generazione:
 21-01-2026

L'Esperto alla stima
 Geom. Vittoria Ucci

