TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Ill.mo Giudice
Dott. Michele Monteleone

Oggetto: n.81/2020 R.G. Esecuzioni

Creditore pignorante: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Debitore esecutato: BIOEDILIZIASANNIO S.r.l.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
Rapporto di valutazione.

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Elio Taglialatela Scafati

Via Vitulanese, 30 - 82016 Montesarchio (Bn)

Tel. 0824-835.929

p.e.c.: **elio.taglialatelascafati@archiworldpec.it**

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**
adesso
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

contro: **Bioediliziasannio Srl**

N° Gen. Rep. **81/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01 - Appartamento con box garage., 02 - Box garage., 03 - Box garage., 04 - Autorimessa., 05 - Autorimessa., 06 - Autorimessa..
Lotti 07 - Appartamento con box garage., 08 - Appartamento con box garage, 09 - Appartamento con box garage., 10 - Box garage., 11 - Box garage., 12 - Magazzino / deposito., 13 - Magazzino / deposito., 14 - Cantina., 15 - Cantina., 16 - Cantina.

Esperto alla stima: Arch. Elio Taglialatela Scafati
Codice fiscale: TGLLEI66A25A783R
Studio in: Via Vitulanese 30 - 82016 Montesarchio
Telefono: 0824835929
Email: eliots2006@libero.it
Pec: elio.taglialatelascafati@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2220 sub 19
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 19, indirizzo Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli), 12, piano 1, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, superficie 117, rendita € Euro 440,28

Corpo: B Box garage part 2220 sub 10
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 10, indirizzo Traversa I Viale Spinelli, 12, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 4, consistenza 25, superficie 27, rendita € Euro 95,54

Lotto: 02 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 14
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 14, Via Pagliarelle, snc, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 42, superficie 53, rendita € Euro 138,82

Lotto: 03 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 17
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 17, indirizzo Traversa I Viale Spinelli, 12, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 4, consistenza 18, superficie 19, rendita € Euro 68,79

Lotto: 04 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 29
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 29, indirizzo Via Pagliarelle, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 52, superficie 57, rendita € Euro 171,88

Lotto: 05 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 30
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 30, indirizzo Via Pagliarelle, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 52, superficie 57, rendita € Euro 171,88

Lotto: 06 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 31
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 31, indirizzo Via Pagliarelle, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 1, consistenza 133, superficie 142, rendita € Euro 322,84

Bene: Via San Giacomo, 59-57 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 11
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 11, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 1, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, superficie 153, rendita € Euro 525,49

Corpo: B Box garage part 2190 sub 5
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 5, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 24, superficie 26, rendita € 79,33

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 13
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 13, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 2, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, superficie 133, rendita € Euro 525,49

Corpo: B Box garage part 2190 sub 10
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 10, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 22, rendita € 69,41

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 15
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 15, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 3, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, superficie 132, rendita € Euro 525,49

Corpo: B Box garage part 2190 sub 4
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 4, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 26, superficie 29, rendita € 85,94

Lotto: 10 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 7
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 7, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 39, superficie 44, rendita € 128,91

Lotto: 11 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 9
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 9, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 18, superficie 19, rendita € 59,50

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 12
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 12, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 39, superficie 49, rendita € Euro 116,82

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 14
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 12, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 2, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 24, superficie 35, rendita € Euro 71,89

Lotto: 14 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 6
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 6, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 8, superficie 10, rendita € 23,96

Lotto: 15 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 8
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 8, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 16, superficie 20, rendita € 47,93

Lotto: 16 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 3
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 3, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 10, superficie 11, rendita € 29,95

2. Stato di possesso

Bene: Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2220 sub 19
Possesso: Occupato da Sig. Pinto Ciro, con contratto di locazione stipulato in data 26/09/2019 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento Trascritto a Benevento Tipologia contratto: 4+4, scadenza 26/09/2027

Corpo: B Box garage part 2220 sub 10
Possesso: Occupato da Sig. Pinto Ciro, con contratto di locazione stipulato in data 26/09/2019 con cadenza mensile Registrato a Benevento Trascritto a Benevento Tipologia contratto: 4+4, scadenza 26/09/2027

Lotto: 02 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 14
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 03 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 17
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 04 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 29
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 05 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 30
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 06 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 31
Possesso: Libero

Bene: Via San Giacomo, 59-57 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 11
Possesso: Occupato da Sig.ra De Crosta Simona, con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2017 per l'importo di euro 440,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento Trascritto a Benevento Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/10/2025

Corpo: B Box garage part 2190 sub 5
Possesso: Occupato da Sig.ra De Crosta Simona, con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2017 con cadenza mensile Registrato a Benevento Trascritto a Benevento Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/10/2025

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 13
Possesso: Libero

Corpo: B Box garage part 2190 sub 10
Possesso: Libero

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 15
Possesso: Occupato da Sig. Donnarumma Salvatore, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2020 per l'importo di euro 365,00 con cadenza mensile Registrato a Benevento Trascritto a Benevento Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2028

Corpo: B Box garage part 2190 sub 4
Possesso: Occupato da Sig. Donnarumma Salvatore, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2020 con cadenza mensile Registrato a Benevento Trascritto a Benevento Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2028

Lotto: 10 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 7
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 11 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 9
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 12
Possesso: Libero

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 14
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 14 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 6
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 15 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 8
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 16 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 3
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2220 sub 19
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Box garage part 2220 sub 10
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 02 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 14
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 03 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 17
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 04 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 29
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 05 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 30
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 06 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 31
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via San Giacomo, 59-57 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 11
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Box garage part 2190 sub 5
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 13
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Box garage part 2190 sub 10
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 15
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Box garage part 2190 sub 4
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 10 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 7
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 11 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 9
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 12
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 14
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 14 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 6
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 15 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 8
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 16 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 3
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.

Corpo: B Box garage part 2220 sub 10
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Lotto: 02 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 14
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Lotto: 03 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 17
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Lotto: 04 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 29
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., BANCA POPOLARE DI BARI SO-

CIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Lotto: 05 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 30
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Lotto: 06 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 31
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Bene: Via San Giacomo, 59-57 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 11
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 13
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 15
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 10 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 7
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 11 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 9
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 12
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 14
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 14 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 6
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 15 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 8
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Lotto: 16 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 3
Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2220 sub 19

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B Box garage part 2220 sub 10

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 14

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 03 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 17

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 04 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 29

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 05 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 30

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 06 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 31

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via San Giacomo, 59-57 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 11

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B Box garage part 2190 sub 5

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 13

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B Box garage part 2190 sub 10

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 15

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B Box garage part 2190 sub 4

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 10 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 7
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 11 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 9
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 12
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 14
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 14 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 6
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 15 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 8
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 16 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 3
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2220 sub 19
Misure Penali: Non specificato

Corpo: B Box garage part 2220 sub 10
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 02 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 14
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 03 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 17
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 04 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 29
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 05 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 30
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 06 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 31
Misure Penali: Non specificato

Beni: Via San Giacomo, 59-57 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 11
Misure Penali: Non specificato

Corpo: B Box garage part 2190 sub 5
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 13
Misure Penali: Non specificato

Corpo: B Box garage part 2190 sub 10
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 15
Misure Penali: Non specificato

Corpo: B Box garage part 2190 sub 4
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 10 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 7
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 11 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 9
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 12
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 14
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 14 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 6
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 15 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 8
Misure Penali: Non specificato

Lotto: 16 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 3
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2220 sub 19
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Box garage part 2220 sub 10
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 14
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 03 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2220 sub 17
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 04 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 29
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 05 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 30
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 06 - Autorimessa.

Corpo: Autorimessa part 2220 sub 31
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via San Giacomo, 59-57 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 11
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Box garage part 2190 sub 5
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 13
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Box garage part 2190 sub 10

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.

Corpo: A Appartamento part 2190 sub 15
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Box garage part 2190 sub 4
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 10 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 7
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 11 - Box garage.

Corpo: Box garage part 2190 sub 9
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 12
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.

Corpo: Magazzino / deposito part 2190 sub 14
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 14 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 6
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 15 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 8
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 16 - Cantina.

Corpo: Cantina part 2190 sub 3
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.
Valore complessivo intero: 131.085,00

Lotto: 02 - Box garage.
Valore complessivo intero: 33.390,00

Lotto: 03 - Box garage.
Valore complessivo intero: 11.970,00

Lotto: 04 - Autorimessa.
Valore complessivo intero: 33.060,00

Lotto: 05 - Autorimessa.
Valore complessivo intero: 33.060,00

Lotto: 06 - Autorimessa.
Valore complessivo intero: 82.360,00

Bene: Via San Giacomo, 59-57 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.
Valore complessivo intero: 164.775,00

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.
Valore complessivo intero: 142.875,00

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.
Valore complessivo intero: 146.100,00

Lotto: 10 - Box garage.
Valore complessivo intero: 26.400,00

Lotto: 11 - Box garage.
Valore complessivo intero: 11.400,00

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.
Valore complessivo intero: 26.600,00

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.
Valore complessivo intero: 18.200,00

Lotto: 14 - Cantina.
Valore complessivo intero: 5.250,00

Lotto: 15 - Cantina.
Valore complessivo intero: 10.500,00

Lotto: 16 - Cantina.
Valore complessivo intero: 5.775,00

Beni in **San Giorgio Del Sannio (BN)**
Località/Frazione
Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)

Lotto: 01 - Appartamento con box garage.

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 Appartamento part 2220 sub 19.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Note: Appartamento al piano primo.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 19, indirizzo Via Pagliarelle snc - Traversa I Viale Spinelli, 12, piano 1, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, superficie 117, rendita € Euro 440,28
Derivante da:
COSTITUZIONE del 20/12/2013 Pratica n. BN0182310 in atti dal 20/12/2013 COSTITUZIONE (n. 6162.1/2013).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati negli atti catastali presenti all'Agenzia del Territorio di Benevento, come si evince dalla visura, mappa e planimetria catastale.
La distribuzione degli spazi interni, verificata durante il sopralluogo è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita. Non sono presenti cambiamenti: vi è completa conformità tra la planimetria catastale depositata in Catasto e lo stato di fatto.

Identificativo corpo: B Box garage part 2220 sub 10.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Note: Box garage interno al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 10, indirizzo Traversa I Viale Spinelli, 12, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 4, consistenza 25, superficie 27, rendita € Euro 95,54
Derivante da:
COSTITUZIONE del 20/12/2013 Pratica n. BN0182310 in atti dal 20/12/2013 COSTITUZIONE (n. 6162.1/2013).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento part 2220 sub 19
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Occupato da Sig. Pinto Ciro, con contratto di locazione stipulato in data 26/09/2019 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile
Registrato a Benevento
Trascritto a Benevento
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 26/09/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B Box garage part 2220 sub 10
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Occupato da Sig. Pinto Ciro, con contratto di locazione stipulato in data 26/09/2019 con cadenza mensile
Registrato a Benevento
Trascritto a Benevento
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 26/09/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo del 26.07.2011; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 26/07/2011 ai nn. 87820/17951 in data 27/07/2011 ai nn. 8240/1145;
Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 900.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 2023.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 617 del 17/06/2014 (Erogazione a saldo)
2. Annotazione n. 618 del 17/06/2014 (Frazionamento in quota)
3. Annotazione n. 619 del 17/06/2014 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 80 del 06/02/2015 (Restrizione di beni)
5. **Annotazione** n. 201 del 19/03/2015 (Restrizione di beni)
6. Comunicazione n. 499 del 05/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. **Cancellazione parziale** eseguita in data 11/08/2014 (Art.13, comma 8 DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 556 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. **Cancellazione parziale** eseguita in data 15/09/2014.
8. Comunicazione n. 557 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. **Cancellazione parziale** eseguita in data 15/09/2014.
9. Comunicazione n. 611 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. **Cancellazione parziale** eseguita in data 13/10/2014.
10. Comunicazione n. 612 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. **Cancellazione parziale** eseguita in data 13/10/2014.
11. Comunicazione n. 417 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. **Cancellazione parziale** eseguita in data 11/07/2016.
12. Comunicazione n. 418 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. **Cancellazione parziale** eseguita in data 11/07/2016.
13. Comunicazione n. 419 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. **Cancellazione parziale** eseguita in data 11/07/2016.
14. Comunicazione n. 420 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. **Cancellazione parziale** eseguita in data 11/07/2016.
15. Comunicazione n. 421 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in da-

ta 10/06/2016. **Cancellazione parziale** eseguita in data 11/07/2016.
16. Comunicazione n. 422 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. **Cancellazione parziale** eseguita in data 11/07/2016.
17. Comunicazione n. 423 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. **Cancellazione parziale** eseguita in data 11/07/2016. .

Vedi Cancellazioni in fascicolo III Allegati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2220 sub 19 e B Box garage part 2220 sub 10

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Appartamento part 2220 sub 19
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 355,43.
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: 111,90
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro, cod. certificato 007/2014.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B Box garage part 2220 sub 10
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 37,50.
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: 2,51
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro, cod. certificato 007/2014.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Cozzi Maria Rosaria dal 03/04/2002 al 21/02/2011.

In forza di Frazionamento.
Note: FRAZIONAMENTO del 03-04-2002 Pratica n. 18637 in atti dal 03-04-2002 Cozzi Maria Rosaria (CF CZZMRS62T47A783T) Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 21/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 21/02/2011, ai nn. 87138/17462; trascritto a Benevento, in data 23/03/2011, ai nn. 3221/2341.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 14/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Area di enti urbani dal 14.10.2013.
Comune di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Variazione in soppressione del 14-10-2013, pratica n. BN0146559, in atti dal 14-10-2013 - Tipo Mappale - presentato il 14-10-2013 PER NUOVA COSTRUZIONE:
- COSTITUITO i seguenti immobili: Foglio 20 Particella **2220**
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 20 Particella 2023

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2220 sub 19 e B Box garage part 2220 sub 10

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2220 sub 19

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box garage part 2220 sub 10

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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: Permesso di Costruire n. 59/2012 rilasciato dal Comune di San Giorgio del Sannio (Bn).

Note generali sulla conformità: Caratteristiche di progetto dell''intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare:
- superficie totale terreno mq. 1177,40;
- superficie occupata mq. 293.35;
- altezza massima F.T. m. 8.80;
- volume F.T. mc. 2590;
- arretramento dal ciglio stradale m. 13,45;
- arretramento dai confini interni di proprietà m. 5,00 minimo.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2220 sub 19

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del

	31.05.2007.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box garage part 2220 sub 10

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Appartamento part 2220 sub 19**

Il corpo A è un'unità immobiliare (appartamento) di edificio con struttura portante in C.A. L'appartamento è distribuito su un unico livello posto al piano primo con ingresso da scala condominiale. Il fabbricato è esente da barriere architettoniche ed è dotato di ascensore. Il fabbricato è composto da n. 3 piani destinati ad abitazione (primo, secondo, terzo), piano terra con box auto e piano interrato autorimessa per auto. L'intero fabbricato è composto da n.5 livelli complessivi. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m.2,70. L'involucro esterno del fabbricato è in laterizio interamente coibentato con cappotto termico da 10 cm. Intonaco a base calce naturale. I solai di calpestio sono insonorizzati con tappetino in gomma e isolati, come verificato in foto messe a disposizione dalla ditta realizzatrice. Le pareti tra i diversi appartamenti sono insonorizzate con lana di roccia. E' presente anche l'insonorizzazione alla base delle pareti delle tramezzature. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato formato grande, di ottima qualità. Pezzi igienici Ideal Standard – Pozzi Ginori e rubinetterie Paini. Gli infissi sono in legno lamellare con tre guarnizioni, dotati di vetri doppi basso emissivi. Le persiane e gli oscuranti sono in alluminio colore argento. Il portone dell'appartamento è blindato. L'appartamento è dotato del video citofono con predisposizione dell'impianto antifurto. Il cancello condominiale è motorizzato, come anche i box auto.
E' presente l'impianto di recupero dell'acqua piovana funzionante per i servizi igienici. E' presente anche l'impianto deposito per l'acqua potabile non funzionante per assenza di cisterna (chiaramente è presente l'acqua corrente). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione.
E' presente la predisposizione per climatizzazione nelle camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **193,00**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento parte del lotto 1 è in condizioni di manutenzione e valutazione molto buona. Non presenta nessun segno di usura e non necessita di manutenzione immediata.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **ottime**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: Alcune pareti a piano terra e al piano interrato sono in cls.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: La pavimentazione interna nei garage a piano terra e nel piano interrato è in battuto di cemento.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Gres porcellanato in bagno e in cucina.

Scale — posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Le scale in marmo. Il vano scala in gres porcellanato.

Impianti:

Ascensore — tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico — tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a condensazione
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Kw 26.6
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste la predisposizione per climatizzazione in camera letto.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.
La superficie commerciale dell'immobile risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per balconi, terrazze e similari qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (come nel nostro caso): - nella misura del 30% fino a mq. 25;

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
	superf. esterna lorda	65,00	0,10	6,50
	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
		193,00		**117,00**

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: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B Box garage part 2220 sub 10**

Il corpo B è un'unità immobiliare particella 2220 sub 10 (box garage) posto internamente al piano terra del fabbricato contenente anche il corpo A.
L'unità immobiliare B (box garage) è interno al fabbricato e si trova in posizione centrale, adiacente al vano scala. Esso confina ad est con box garage sub 9 e ad ovest con box sub 11.
L'ingresso della corsia di accesso ai vari box garage posti al piano terra è sul lato est del fabbricato.
L'accesso all'area condominiale avviene dal cancello posto sul lato nord, da Via Traversa Prima Viale Spinelli.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il garage parte del lotto 1 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	NO

tizzazione	

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie rea-le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00
		27,00		**27,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 900 - € 1.050.

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento part 2220 sub 19. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.075,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	7,50	€ 975,00	€ 7.312,50
	6,50	€ 975,00	€ 6.337,50
	103,00	€ 975,00	€ 100.425,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.075,00
Valore corpo	€ 114.075,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.075,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.075,00

B Box garage part 2220 sub 10. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.010,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	27,00	€ 630,00	€ 17.010,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.010,00
Valore corpo	€ 17.010,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.010,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.010,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Appartamento part 2220 sub 19	Abitazione di tipo civile [A2]	117,00	€ 114.075,00	€ 114.075,00
B Box garage part 2220 sub 10	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 17.010,00	€ 17.010,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 131.085,00**

Lotto: 02 - Box garage.

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: Box garage part 2220 sub 14.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Note: Box garage al piano terra esterno.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 14, indirizzo Via Pagliarelle, snc, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 42, superficie 53, rendita € Euro 138,82
Derivante da:
COSTITUZIONE del 20/12/2013 Pratica n. BN0182310 in atti dal 20/12/2013 COSTITUZIONE (n. 6162.1/2013).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo del 26.07.2011; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 26/07/2011 ai nn. 87820/17951 in data 27/07/2011 ai nn. 8240/1145;
Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 900.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 2023.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 617 del 17/06/2014 (Erogazione a saldo)
2. Annotazione n. 618 del 17/06/2014 (Frazionamento in quota)
3. Annotazione n. 619 del 17/06/2014 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 80 del 06/02/2015 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 201 del 19/03/2015 (Restrizione di beni)
6. Comunicazione n. 499 del 05/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 11/08/2014 (Art.13, comma 8 DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 556 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
8. Comunicazione n. 557 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
9. Comunicazione n. 611 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
10. Comunicazione n. 612 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
11. Comunicazione n. 417 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.

12. Comunicazione n. 418 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
13. Comunicazione n. 419 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
14. Comunicazione n. 420 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
15. Comunicazione n. 421 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
16. Comunicazione n. 422 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
17. Comunicazione n. 423 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box garage part 2220 sub 14

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 13,61.
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: 10,24
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro, cod. certificato 007/2014.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Cozzi Maria Rosaria dal 03/04/2002 al 21/02/2011.
In forza di Frazionamento.
Note: FRAZIONAMENTO del 03-04-2002 Pratica n. 18637 in atti dal 03-04-2002 Cozzi Maria Rosaria (CF CZZMRS62T47A783T) Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 21/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 21/02/2011, ai nn. 87138/17462; trascritto a Benevento, in data 23/03/2011, ai nn. 3221/2341.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 14/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Area di enti urbani dal 14.10.2013.
Comune di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Variazione in soppressione del 14-10-2013, pratica n. BN0146559, in atti dal 14-10-2013 - Tipo Mappale - presentato il 14-10-2013 PER NUOVA COSTRUZIONE:
- COSTITUITO i seguenti immobili: Foglio 20 Particella **2220**
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 20 Particella 2023

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box garage part 2220 sub 14**

Il lotto 02 è formato da un corpo unico, l'unità immobiliare particella 2220 sub 14 (box garage) posto al piano terra, esterno con ingresso da cancello indipendente diverso dagli altri condomini.
Il box garage è nel fabbricato in posizione laterale ad ovest. Esso confina ad est con box garage sub 13, a sud con la particella 31, a nord ed a ovest con il cortile interno. L'ingresso al box garage è dal cortile, sul lato ovest del fabbricato con cancello su Via Pagliarelle.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare box garage sub 14 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	53,00	1,00	53,00
		53,00		**53,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 500 - € 700.

8.3 Valutazione corpi:

Box garage part 2220 sub 14. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.390,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	53,00	€ 630,00	€ 33.390,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.390,00
Valore corpo	€ 33.390,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.390,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.390,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Box garage part 2220 sub 14	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	53,00	€ 33.390,00	€ 33.390,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.390,00**

Lotto: 03 - Box garage.

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: Box garage part 2220 sub 17.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Note: Box garage al piano terra esterno.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 17, indirizzo Traversa I Viale Spinelli, 12, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 4, consistenza 18, superficie 19, rendita € Euro 68,79
Derivante da: COSTITUZIONE del 20/12/2013 Pratica n. BN0182310 in atti dal 20/12/2013 COSTITUZIONE (n. 6162.1/2013).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo del 26.07.2011; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 26/07/2011 ai nn. 87820/17951 in data 27/07/2011 ai nn. 8240/1145;
Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 900.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 2023.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 617 del 17/06/2014 (Erogazione a saldo)
2. Annotazione n. 618 del 17/06/2014 (Frazionamento in quota)
3. Annotazione n. 619 del 17/06/2014 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 80 del 06/02/2015 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 201 del 19/03/2015 (Restrizione di beni)
6. Comunicazione n. 499 del 05/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 11/08/2014 (Art.13, comma 8 DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 556 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
8. Comunicazione n. 557 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
9. Comunicazione n. 611 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
10. Comunicazione n. 612 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
11. Comunicazione n. 417 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
12. Comunicazione n. 418 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
13. Comunicazione n. 419 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
14. Comunicazione n. 420 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
15. Comunicazione n. 421 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
16. Comunicazione n. 422 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
17. Comunicazione n. 423 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in da-

ta 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Box garage part 2220 sub 17

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4,09.
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: 2,00
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro, cod. certificato 007/2014.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Cozzi Maria Rosaria dal 03/04/2002 al 21/02/2011.
In forza di Frazionamento.
Note: FRAZIONAMENTO del 03-04-2002 Pratica n. 18637 in atti dal 03-04-2002 Cozzi Maria Rosaria (CF CZZMRS62T47A783T) Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 21/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 21/02/2011, ai nn. 87138/17462; trascritto a Benevento, in data 23/03/2011, ai nn. 3221/2341.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 14/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Area di enti urbani dal 14.10.2013.
Comune di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Variazione in soppressione del 14-10-2013, pratica n. BN0146559, in atti dal 14-10-2013 - Tipo Mappale - presentato il 14-10-2013 PER NUOVA COSTRUZIONE:
- COSTITUITO i seguenti immobili: Foglio 20 Particella **2220**
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 20 Particella 2023

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box garage part 2220 sub 17**

Il lotto 03 è formato da un corpo unico, l'unità immobiliare particella 2220 sub 17 (box garage) posto al piano terra del fabbricato.
Il box garage è nel fabbricato in posizione esterna sul lato est. Esso confina ad est con box garage sub 7, a sud con la particella 1236, a nord ed a est con il cortile interno. L'ingresso al box garage è dal cortile, area condominiale sul lato ovest del fabbricato con cancello su Traversa I Viale Spinelli 12.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. h1=2,70, h2=2,25
L'intero fabbricato è composto da n. 5 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare box garage sub 17 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
		19,00		**19,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 500 - € 700.

8.3 Valutazione corpi:

Box garage part 2220 sub 17. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.970,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	19,00	€ 630,00	€ 11.970,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.970,00
Valore corpo	€ 11.970,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.970,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.970,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Box garage part 2220 sub 17	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 11.970,00	€ 11.970,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.970,00**

Lotto: 04 - Autorimessa.

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: Autorimessa part 2220 sub 29.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Note: Autorimessa al piano 1° sottostrada.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 29, indirizzo Via Pagliarelle, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 52, superficie 57, rendita € Euro 171,88
Derivante da:
COSTITUZIONE del 20/12/2013 Pratica n. BN0182310 in atti dal 20/12/2013 COSTITUZIONE (n. 6162.1/2013). VARIAZIONE del 07/04/2014 Pratica n. BN0041681 in atti dal 07/04/2014 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11130.1/2014)
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Sono parcheggiate auto della famiglia del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo del 26.07.2011; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 26/07/2011 ai nn. 87820/17951 in data 27/07/2011 ai nn. 8240/1145;
Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 900.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 2023.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 617 del 17/06/2014 (Erogazione a saldo)
2. Annotazione n. 618 del 17/06/2014 (Frazionamento in quota)
3. Annotazione n. 619 del 17/06/2014 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 80 del 06/02/2015 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 201 del 19/03/2015 (Restrizione di beni)
6. Comunicazione n. 499 del 05/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 11/08/2014 (Art.13, comma 8 DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 556 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
8. Comunicazione n. 557 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
9. Comunicazione n. 611 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
10. Comunicazione n. 612 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
11. Comunicazione n. 417 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
12. Comunicazione n. 418 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
13. Comunicazione n. 419 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
14. Comunicazione n. 420 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
15. Comunicazione n. 421 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
16. Comunicazione n. 422 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
17. Comunicazione n. 423 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa part 2220 sub 29

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 174,60.
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: 3,88
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro, cod. certificato 007/2014.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Cozzi Maria Rosaria dal 03/04/2002 al 21/02/2011. In forza di Frazionamento.
Note: FRAZIONAMENTO del 03-04-2002 Pratica n. 18637 in atti dal 03-04-2002 Cozzi Maria Rosaria (CF CZZMRS62T47A783T) Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 21/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 21/02/2011, ai nn. 87138/17462; trascritto a Benevento, in data 23/03/2011, ai nn. 3221/2341.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 14/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Tipo mappale.
Note: Area di enti urbani dal 14.10.2013.
Comune di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Variazione in soppressione del 14-10-2013, pratica n. BN0146559, in atti dal 14-10-2013 - Tipo Mappale - presentato il 14-10-2013 PER NUOVA COSTRUZIONE:
- COSTITUITO i seguenti immobili: Foglio 20 Particella **2220**
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 20 Particella 2023

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa part 2220 sub 29**

Il lotto 04 è formato da un corpo unico, l'unità immobiliare particella 2220 sub 29 (autorimessa) posto al piano 1° sottostrada.
L'autorimessa è nel fabbricato in posizione laterale ad ovest. Essa confina a sud con la corsia di accesso, ad ovest e a nord con il cortile condominiale, a est con il corpo scala adiacente. L'autorimessa ha 3 posti auto.
L'ingresso della rampa di accesso è sul lato ovest del fabbricato, da Via Pagliarelle.

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

Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare autorimessa sub 29 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
		57,00		**57,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 500 - € 700.

8.3 Valutazione corpi:

Autorimessa part 2220 sub 29. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.060,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	57,00	€ 580,00	€ 33.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.060,00
Valore corpo	€ 33.060,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.060,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.060,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Autorimessa part 2220 sub 29	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	57,00	€ 33.060,00	€ 33.060,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.060,00**

Lotto: 05 - Autorimessa.

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: Autorimessa part 2220 sub 30.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pagliarelle snc - Traversa I Viale Spinelli, 12
Note: Autorimessa al piano 1° sottostrada.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 30, indirizzo Via Pagliarelle, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 52, superficie 57, rendita € Euro 171,88
Derivante da:
COSTITUZIONE del 20/12/2013 Pratica n. BN0182310 in atti dal 20/12/2013 COSTITUZIONE (n. 6162.1/2013). VARIAZIONE del 07/04/2014 Pratica n. BN0041681 in atti dal 07/04/2014 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11130.1/2014)
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Sono parcheggiate auto della famiglia del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo del 26.07.2011; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 26/07/2011 ai nn. 87820/17951 in data 27/07/2011 ai nn. 8240/1145;
Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 900.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 2023.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 617 del 17/06/2014 (Erogazione a saldo)
2. Annotazione n. 618 del 17/06/2014 (Frazionamento in quota)
3. Annotazione n. 619 del 17/06/2014 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 80 del 06/02/2015 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 201 del 19/03/2015 (Restrizione di beni)
6. Comunicazione n. 499 del 05/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 11/08/2014 (Art.13, comma 8 DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 556 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
8. Comunicazione n. 557 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
9. Comunicazione n. 611 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
10. Comunicazione n. 612 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
11. Comunicazione n. 417 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
12. Comunicazione n. 418 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
13. Comunicazione n. 419 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
14. Comunicazione n. 420 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
15. Comunicazione n. 421 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
16. Comunicazione n. 422 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
17. Comunicazione n. 423 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa part 2220 sub 30

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 174,60.
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: 3,88
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio

Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro, cod. certificato 007/2014.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Cozzi Maria Rosaria dal 03/04/2002 al 21/02/2011 . In forza di Frazionamento.
Note: FRAZIONAMENTO del 03-04-2002 Pratica n. 18637 in atti dal 03-04-2002 Cozzi Maria Rosaria (CF CZZMRS62T47A783T) Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 21/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i. In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 21/02/2011, ai nn. 87138/17462; trascritto a Benevento, in data 23/03/2011, ai nn. 3221/2341.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 14/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Tipo mappale.
Note: Area di enti urbani dal 14.10.2013.
Comune di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Variazione in soppressione del 14-10-2013, pratica n. BN0146559, in atti dal 14-10-2013 - Tipo Mappale - presentato il 14-10-2013 PER NUOVA COSTRUZIONE:
- COSTITUITO i seguenti immobili: Foglio 20 Particella **2220**
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 20 Particella 2023

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa part 2220 sub 30**

Il lotto 05 è formato da un corpo unico, l'unità immobiliare particella 2220 sub 30 (autorimessa) posto al piano 1° sottostrada. L'autorimessa è nel fabbricato in posizione laterale ad est. Essa confina a sud con la corsia di accesso, a nord ed a est con il cortile condominiale, a ovest con il corpo scala adiacente. L'autorimessa ha 3 posti auto. L'ingresso della rampa di accesso è sul lato ovest del fabbricato, da Via Pagliarelle.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e

di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare autorimessa sub 30 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
		57,00		**57,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 500 - € 700.

8.3 Valutazione corpi:

Autorimessa part 2220 sub 30. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.060,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	57,00	€ 580,00	€ 33.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.060,00
Valore corpo	€ 33.060,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.060,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.060,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Autorimessa part 2220 sub 30	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	57,00	€ 33.060,00	€ 33.060,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.060,00**

Lotto: 06 - Autorimessa.

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: Autorimessa part 2220 sub 31.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pagliarelle snc (Traversa I Viale Spinelli, 12)
Note: Autorimessa al piano 1° sottostrada.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2220, subalterno 31, indirizzo Via Pagliarelle, piano Terra, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 1, consistenza 133, superficie 142, rendita € Euro 322,84
Derivante da:
COSTITUZIONE del 20/12/2013 Pratica n. BN0182310 in atti dal 20/12/2013 COSTITUZIONE (n.

6162.1/2013). VARIAZIONE del 07/04/2014 Pratica n. BN0041681 in atti dal 07/04/2014 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11130.1/2014)
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo del 26.07.2011; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 26/07/2011 ai nn. 87820/17951 in data 27/07/2011 ai nn. 8240/1145;
Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 900.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 2023.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 617 del 17/06/2014 (Erogazione a saldo)
2. Annotazione n. 618 del 17/06/2014 (Frazionamento in quota)
3. Annotazione n. 619 del 17/06/2014 (Restrizione di beni)

4. Annotazione n. 80 del 06/02/2015 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 201 del 19/03/2015 (Restrizione di beni)
6. Comunicazione n. 499 del 05/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 11/08/2014 (Art.13, comma 8 DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 556 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
8. Comunicazione n. 557 del 03/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2014.
9. Comunicazione n. 611 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
10. Comunicazione n. 612 del 25/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/09/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 13/10/2014.
11. Comunicazione n. 417 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
12. Comunicazione n. 418 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
13. Comunicazione n. 419 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
14. Comunicazione n. 420 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
15. Comunicazione n. 421 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
16. Comunicazione n. 422 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016.
17. Comunicazione n. 423 del 23/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/06/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2016. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa part 2220 sub 31

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 419,51.
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: 10,98
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro, cod. certificato 007/2014.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Cozzi Maria Rosaria dal 03/04/2002 al 21/02/2011 . In forza di Frazionamento.
Note: FRAZIONAMENTO del 03-04-2002 Pratica n. 18637 in atti dal 03-04-2002 Cozzi Maria Rosaria (CF CZZMRS62T47A783T) Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 21/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 21/02/2011, ai nn. 87138/17462; trascritto a Benevento, in data 23/03/2011, ai nn. 3221/2341.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Redditi: dominicale € 9,66 agrario € 5,27 Particella con qualità: semin arbor di classe 02 Superficie: 1134 mq.

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 14/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Tipo mappale.
Note: Area di enti urbani dal 14.10.2013. Comune di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 2023 Variazione in soppressione del 14-10-2013, pratica n. BN0146559, in atti dal 14-10-2013 - Tipo Mappale - presentato il 14-10-2013 PER NUOVA COSTRUZIONE:
- COSTITUITO i seguenti immobili: Foglio 20 Particella **2220**
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 20 Particella 2023

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B2 di completamento

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B2 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa part 2220 sub 31**

Il lotto 06 è formato da un corpo unico, l'unità immobiliare particella 2220 sub 31 (autorimessa) posto al piano 1° sottostrada. L'autorimessa è interna al fabbricato e si trova in posizione centrale, di fronte al vano scala. Essa confina a sud con la corsia di accesso. L'autorimessa ha circa 7 posti auto. L'ingresso della rampa di accesso è sul lato ovest del fabbricato, da Via Pagliarelle.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare autorimessa sub 31 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	142,00	1,00	142,00
		142,00		**142,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 500 - € 700.

8.3 Valutazione corpi:

Autorimessa part 2220 sub 31. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.360,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	142,00	€ 580,00	€ 82.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 82.360,00
Valore corpo	€ 82.360,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.360,00

Valore complessivo diritto e quota € 82.360,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Autorimessa part 2220 sub 31	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	142,00	€ 82.360,00	€ 82.360,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 82.360,00**

Beni in **San Giorgio Del Sannio (BN)**
Località/Frazione
Via San Giacomo, 59-57

Lotto: 07 - Appartamento con box garage.

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 Appartamento part 2190 sub 11.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Appartamento al piano primo.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 11, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 1, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, superficie 153, rendita € Euro 525,49
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati negli atti catastali presenti all'Agenzia del Territorio di Benevento, come si evince dalla visura, mappa e planimetria catastale. La distribuzione degli spazi interni, verificata durante il sopralluogo è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita. Non sono presenti cambiamenti: vi è completa conformità tra la planimetria catastale depositata in Catasto e lo stato di fatto.

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 5.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Box garage al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 5,

indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 24, superficie 26, rendita € 79,33
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento part 2190 sub 11
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Occupato da Sig.ra De Crosta Simona, con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2017 per l'importo di euro 440,00 con cadenza mensile
Registrato a Benevento
Trascritto a Benevento
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/10/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Occupato da Sig.ra De Crosta Simona, con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2017 con cadenza mensile
Registrato a Benevento
Trascritto a Benevento
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/10/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 11 e B Box garage part 2190 sub 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Appartamento part 2190 sub 11
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 486,40.
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: 271,513
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 50,25.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 28,050
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.
In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)
Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978
Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981 Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011 - Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente: Foglio 20 Particella 2190
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 11 e B Box garage part 2190 sub 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 11

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box garage part 2190 sub 5

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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: Permesso di Costruire n. 1/2009 rilasciato dal Comune di San Giorgio del Sannio (Bn).

Note generali sulla conformità: Caratteristiche di progetto dell''intero fabbricato di cui fa parte l''unità immobiliare:
- superficie occupata mq. 152,00;
- altezza massima F.T. m. 8.80;
- volume F.T. mc. 1.337,00;
- arretramento dal ciglio stradale m. 3,70;
- arretramento dai confini interni di proprietà m. 5,00 minimo.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 11

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box garage part 2190 sub 5

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Appartamento part 2190 sub 11**

Il corpo A è un'unità immobiliare (appartamento) di edificio con struttura portante in C.A. L'appartamento è distribuito su un unico livello posto al piano primo con ingresso da scala condominiale. Il fabbricato è esente da barriere architettoniche ed è dotato di ascensore. Il fabbricato è composto da n. 3 piani destinati ad abitazione (primo, secondo, terzo), piano terra con box auto e cantine. L'intero fabbricato è composto da n.4 livelli complessivi. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m.2,70. L'involucro esterno del

fabbricato è in laterizio interamente coibentato con cappotto termico da 10 cm. Intonaco a base calce naturale. I solai di calpestio sono insonorizzati con tappetino in gomma e isolati, come verificato in foto messe a disposizione dalla ditta realizzatrice. Le pareti tra i diversi appartamenti sono insonorizzate con lana di roccia. E' presente anche l'insonorizzazione alla base delle pareti delle tramezzature. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato formato grande, di ottima qualità. Pezzi igienici Ideal Standard – Pozzi Ginori e rubinetterie Paini. Gli infissi sono in legno lamellare con tre guarnizioni, dotati di vetri doppi basso emissivi. Le persiane e gli oscuranti sono in alluminio colore argento. Il portone dell'appartamento è blindato. L'appartamento è dotato del video citofono con predisposizione dell'impianto antifurto.
Il cancello condominiale è motorizzato, come anche i box auto.
E' presente l'impianto di recupero dell'acqua piovana funzionante per i servizi igienici. E' presente anche l'impianto deposito per l'acqua potabile non funzionante per assenza di cisterna (chiaramente è presente l'acqua corrente). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione.
E' presente la predisposizione per climatizzazione nelle camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **256,00**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento parte del lotto 07 è in condizioni di manutenzione e valutazione molto buona. Non presenta nessun segno di usura e non necessita di manutenzione immediata.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **alluminio** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**

materiale protezione: **alluminio** condizioni: **ottime**

Infissi interni — tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**

Manto di copertura — materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **ottime**

Pareti esterne — materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna — materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso — tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento — ubicazione: **bagno** condizioni: **ottime**
Riferito limitatamente a: Gres porcellanato in bagno e in cucina.

Scale — posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Le scale in marmo. Il vano scala in gres porcellanato.

Impianti:

Ascensore — tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico — tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a condensazione
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Kw 26.6
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste la predisposizione per climatizzazione in camera letto.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.
La superficie commerciale dell'immobile risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per balconi, terrazze e similari qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (come nel nostro caso): - nella misura del 30% fino a mq. 25;

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
	sup reale lorda	136,00	1,00	136,00

	superf. esterna lorda	95,00	0,10	9,50
		256,00		**153,00**

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: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B Box garage part 2190 sub 5**

Il corpo B è un'unità immobiliare particella 2190 sub 5 (box garage) posto al piano terra del fabbricato contenente anche il corpo A.
L'unità immobiliare B (box garage) è interno al fabbricato e si trova in posizione centrale, entrando dall'ingresso principale è il secondo box a sinistra. Esso confina con box garage sub 4 e con cantina sub 6.
L'ingresso destinato all'accesso ai vari box garage posti al piano terra è adiacente all'ingresso principale del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il garage parte del lotto 07 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.

Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	26,00	1,00	26,00

		26,00		**26,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 900 - € 1.050.

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento part 2190 sub 11. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.175,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	7,50	€ 975,00	€ 7.312,50
	136,00	€ 975,00	€ 132.600,00
	9,50	€ 975,00	€ 9.262,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.175,00

Valore corpo	€ 149.175,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 149.175,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 149.175,00

B Box garage part 2190 sub 5. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	26,00	€ 600,00	€ 15.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.600,00
Valore corpo	€ 15.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Appartamento part 2190 sub 11	Abitazione di tipo civile [A2]	153,00	€ 149.175,00	€ 149.175,00
B Box garage part 2190 sub 5	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 164.775,00**

Lotto: 08 - Appartamento con box garage.

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 Appartamento part 2190 sub 13.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Appartamento al piano secondo.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 13, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 2, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, superficie 133, rendita € Euro 525,49
Derivante da:
COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati negli atti catastali presenti all'Agenzia del Territorio di Benevento, come si evince dalla visura, mappa e planimetria catastale. La distribuzione degli spazi interni, verificata durante il sopralluogo è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita. Non sono presenti cambiamenti: vi è completa conformità tra la planimetria catastale depositata in Catasto e lo stato di fatto.

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 10.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Box garage al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 10, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie 22, rendita € 69,41
Derivante da:
COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento part 2190 sub 13
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Libero

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 10
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 13 e B Box garage part 2190 sub 10

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Appartamento part 2190 sub 13

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 526,22.
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: 242,168
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 10
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 59,43.
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: 27,348
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.
In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)
Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: Donnarumma Domenico dal 23/11/2000 al 15/01/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 23/11/2000, ai nn. 42252; trascritto a Benevento, in data 22/12/2000, ai nn. 13134/11308.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 15/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 15/01/2008, ai nn. 81761/13686; trascritto a Benevento, in data 12/02/2008, ai nn. 1784/1256.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 17/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 17/01/2008, ai nn. 81786/13702; trascritto a Benevento, in data 15/02/2008, ai nn. 2017/1424.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 al 01/06/2011.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978
Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981 Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011 - Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente: Foglio 20 Particella 2190
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 13 e B Box garage part 2190 sub 10

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box garage part 2190 sub 10

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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: Permesso di Costruire n. 1/2009 rilasciato dal Comune di San Giorgio del Sannio (Bn).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 13

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.

Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box garage part 2190 sub 10

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Appartamento part 2190 sub 13**

Il corpo A è un'unità immobiliare (appartamento) di edificio con struttura portante in C.A. L'appartamento è distribuito su un unico livello posto al piano secondo con ingresso da scala condominiale. Il fabbricato è esente da barriere architettoniche ed è dotato di ascensore. Il fabbricato è composto da n. 3 piani destinati ad abitazione (primo, secondo, terzo), piano terra con box auto e cantine. L'intero fabbricato è composto da n.4 livelli complessivi. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m.2,70. L'involucro esterno del fabbricato è in laterizio interamente coibentato con cappotto termico da 10 cm. Intonaco a base calce naturale. I solai di calpestio sono insonorizzati con tappetino in gomma e isolati, come verificato in foto messe a disposizione dalla ditta realizzatrice. Le pareti tra i diversi appartamenti sono insonorizzate con lana di roccia. E' presente anche l'insonorizzazione alla base delle pareti delle tramezzature. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato formato grande, di ottima qualità. Pezzi igienici Ideal Standard – Pozzi Ginori e rubinetterie Paini. Gli infissi sono in legno lamellare con tre guarnizioni, dotati di vetri doppi basso emissivi. Le persiane e gli oscuranti sono in alluminio colore argento. Il portone dell'appartamento è blindato. L'appartamento è dotato del video citofono con predisposizione dell'impianto antifurto.
Il cancello condominiale è motorizzato, come anche i box auto.
E' presente l'impianto di recupero dell'acqua piovana funzionante per i servizi igienici. E' presente anche l'impianto deposito per l'acqua potabile non funzionante per assenza di cisterna (chiaramente è presente l'acqua corrente). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione. E' presente la predisposizione per climatizzazione nelle camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **173,00**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento parte del lotto 08 è in condizioni di manutenzione e valutazione molto buona. Non presenta nessun segno di usura e non necessita di manutenzione immediata.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **alluminio** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **ottime**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: Gres porcellanato in bagno e in cucina.
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Le scale in marmo. Il vano scala in gres porcel-

lanato.

Impianti:

Ascensore — tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Citofonico — tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a condensazione
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Kw 26.6
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste la predisposizione per climatizzazione in camera letto.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.
La superficie commerciale dell'immobile risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per balconi, terrazze e similari qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (come nel nostro caso): - nella misura del 30% fino a mq. 25;

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
	sup reale lorda	123,00	1,00	123,00
	superf. esterna lorda	25,00	0,10	2,50
		173,00		**133,00**

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: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B Box garage part 2190 sub 10**

Il corpo B è un'unità immobiliare particella 2190 sub 10 (box garage) posto al piano terra del fabbricato contenente anche il corpo A.
L'unità immobiliare B (box garage) è interno al fabbricato e si trova accanto all'ingresso, entrando il primo box a destra. Esso confina con box garage sub 9 e con parete esterna.
L'ingresso destinato all'accesso ai vari box garage posti al piano terra è adiacente all'ingresso principale del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il garage parte del lotto 08 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	NO

tizzazione	

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
		22,00		**22,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 900 - € 1.050.

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento part 2190 sub 13. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.675,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	7,50	€ 975,00	€ 7.312,50
	123,00	€ 975,00	€ 119.925,00
	2,50	€ 975,00	€ 2.437,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 129.675,00
Valore corpo	€ 129.675,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 129.675,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.675,00

B Box garage part 2190 sub 10. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.200,00
Valore corpo	€ 13.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Appartamento part 2190 sub 13	Abitazione di tipo civile [A2]	133,00	€ 129.675,00	€ 129.675,00
B Box garage part	Stalle, scuderie,	22,00	€ 13.200,00	€ 13.200,00

2190 sub 10	rimesse, auto-rimesse [C6]			

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 142.875,00**

Lotto: 09 - Appartamento con box garage.

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 Appartamento part 2190 sub 15.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Appartamento al piano terzo.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 15, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 3, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5, superficie 132, rendita € Euro 525,49
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati negli atti catastali presenti all'Agenzia del Territorio di Benevento, come si evince dalla visura, mappa e planimetria catastale. La distribbuzione degli spazi interni, verificata durante il sopralluogo è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita. Non sono presenti cambiamenti: vi è completa conformità tra la planimetria catastale depositata in Catasto e lo stato di fatto.

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Box garage al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 4, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 26, superficie 29, rendita € 85,94
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento part 2190 sub 15
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Occupato da Sig. Donnarumma Salvatore, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2020 per l'importo di euro 365,00 con cadenza mensile
Registrato a Benevento
Trascritto a Benevento
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2028

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 4
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Occupato da Sig. Donnarumma Salvatore, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2020 con cadenza mensile
Registrato a Benevento
Trascritto a Benevento
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2028

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;

Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000.
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 15 e B Box garage part 2190 sub 4

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Appartamento part 2190 sub 15
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550,45.
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: 262,816
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B Box garage part 2190 sub 4
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via San Giacomo, 59-57
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 65,12.

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: 31,099
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.
In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)
Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: Donnarumma Domenico dal 23/11/2000 al 15/01/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 23/11/2000, ai nn. 42252; trascritto a Benevento, in data 22/12/2000, ai nn. 13134/11308.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 15/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 15/01/2008, ai nn. 81761/13686; trascritto a Benevento, in data 12/02/2008, ai nn. 1784/1256.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 17/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 17/01/2008, ai nn. 81786/13702; trascritto a Benevento, in data 15/02/2008, ai nn. 2017/1424.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 al 01/06/2011.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981
Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011 - Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente: Foglio 20 Particella 2190
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 15 e B Box garage part 2190 sub 4

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box garage part 2190 sub 4

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC

In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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: Permesso di Costruire n. 1/2009 rilasciato dal Comune di San Giorgio del Sannio (Bn).

Note generali sulla conformità: Caratteristiche di progetto dell''intero fabbricato di cui fa parte l''unità immobiliare:
- superficie occupata mq. 152.00;
- altezza massima F.T. m. 8.80;
- volume F.T. mc. 1.337,00;
- arretramento dal ciglio stradale m. 3,70;
- arretramento dai confini interni di proprietà m. 5,00 minimo.
Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento part 2190 sub 15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box garage part 2190 sub 4

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Appartamento part 2190 sub 15**

Il corpo A è un'unità immobiliare (appartamento) di edificio con struttura portante in C.A. L'appartamento è distribuito su un unico livello posto al piano secondo con ingresso da scala condominiale. Il fabbricato è esente da barriere architettoniche ed è dotato di ascensore. Il fabbricato è composto da n. 3 piani destinati ad abitazione (primo, secondo, terzo), piano terra con box auto e cantine. L'intero fabbricato è composto da n.4 livelli complessivi. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m.2,70. L'involucro esterno del fabbricato è in laterizio interamente coibentato con cappotto termico da 10 cm. Intonaco a base calce naturale. I solai di calpestio sono insonorizzati con tappetino in gomma e isolati, come verificato in foto messe a disposizione dalla ditta realizzatrice. Le pareti tra i diversi appartamenti sono insonorizzate con lana di roccia. E' presente anche l'insonorizzazione alla base delle pareti delle tramezzature. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato formato grande, di ottima qualità. Pezzi igienici Ideal Standard – Pozzi Ginori e rubinetterie Paini. Gli infissi sono in legno lamellare con tre guarnizioni, dotati di vetri doppi basso emissivi. Le persiane e gli oscuranti sono in alluminio colore argento. Il portone dell'appartamento è blindato. L'appartamento è dotato del video citofono con predisposizione dell'impianto antifurto.
Il cancello condominiale è motorizzato, come anche i box auto.
E' presente l'impianto di recupero dell'acqua piovana funzionante per i servizi igienici. E' presente anche l'impianto deposito per l'acqua potabile non funzionante per assenza di cisterna (chiaramente è presente l'acqua corrente). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione. E' presente la predisposizione per climatizzazione nelle camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento parte del lotto 09 è in condizioni di manutenzione e valutazione molto buona. Non presenta nessun segno di usura e non necessita di manutenzione immediata.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **alluminio** apertura: **elettrica** condizioni: **ottime**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **ottime**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **ottime**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** condizioni: **ottime**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a condensazione
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Kw 26.6
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2013.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Esiste la predisposizione per climatizzazione in camera letto.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.
La superficie commerciale dell'immobile risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per balconi, terrazze e similari qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (come nel nostro caso):

- nella misura del 30% fino a mq. 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
	sup reale lorda	123,00	1,00	123,00
	superf. esterna lorda	15,00	0,10	1,50
		163,00		**132,00**

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: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B Box garage part 2190 sub 4**

Il corpo B è un'unità immobiliare particella 2190 sub 5 (box garage) posto al piano terra del fabbricato contenente anche il corpo A.

L'unità immobiliare B (box garage) è interno al fabbricato e si trova accanto all'ingresso, entrando il primo box a sinistra. Esso confina con box garage sub 5 e con cantina sub 3.
L'ingresso destinato all'accesso ai vari box garage posti al piano terra è adiacente all'ingresso principale del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il garage parte del lotto 09 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI

Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie rea-le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	29,00	1,00	29,00
		29,00		**29,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 900 - € 1.050.

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento part 2190 sub 15. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.700,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	7,50	€ 975,00	€ 7.312,50
	123,00	€ 975,00	€ 119.925,00
	1,50	€ 975,00	€ 1.462,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 128.700,00
Valore corpo	€ 128.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 128.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.700,00

B Box garage part 2190 sub 4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.400,00.

nnnnnnnnn

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	29,00	€ 600,00	€ 17.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.400,00
Valore corpo	€ 17.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A Appartamento part 2190 sub 15	Abitazione di tipo civile [A2]	132,00	€ 128.700,00	€ 128.700,00
B Box garage part 2190 sub 4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,00	€ 17.400,00	€ 17.400,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 146.100,00**

Lotto: 10 - Box garage.

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: Box garage part 2190 sub 7.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Box garage al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 7, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 39, superficie 44, rendita € 128,91
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: E' utilizzato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000.
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Box garage part 2190 sub 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 102,60.
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: 48,071
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box garage part 2190 sub 7**

L'unità immobiliare particella 2190 sub 7 (box garage) posto al piano terra del fabbricato.
Il box garage è interno al fabbricato e si trova in posizione adiacente la scala condominiale che conduce ai vari piani. Esso confina con cantina sub 6 e con cantina sub 8.
L'accesso ai vari box garage posti al piano terra avviene dal n. 57 di Via San Giacomo adiacente l'ingresso principale del fabbricato che si trova al n. 59.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il garage è in condizioni di manutenzione e valutazione buona. Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
		44,00		**44,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 500 - € 700.

8.3 Valutazione corpi:

Box garage part 2190 sub 7. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.400,00.
nnnnnnnnn

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	44,00	€ 600,00	€ 26.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.400,00
Valore corpo	€ 26.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Box garage part 2190 sub 7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	44,00	€ 26.400,00	€ 26.400,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.400,00**

Lotto: 11 - Box garage.

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: Box garage part 2190 sub 9.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Box garage al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 9, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 18, superficie 19, rendita € 59,50
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: E' utilizzato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;

La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioedi-liziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Box garage part 2190 sub 9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 45,17.
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: 20,147
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.

In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)
Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: Donnarumma Domenico dal 23/11/2000 al 15/01/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 23/11/2000, ai nn. 42252; trascritto a Benevento, in data 22/12/2000, ai nn. 13134/11308.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 15/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 15/01/2008, ai nn. 81761/13686; trascritto a Benevento, in data 12/02/2008, ai nn. 1784/1256.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 17/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 17/01/2008, ai nn. 81786/13702; trascritto a Benevento, in data 15/02/2008, ai nn. 2017/1424.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978
Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981
Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011
- Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente: Foglio 20 Particella 2190
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box garage part 2190 sub 9**

L'unità immobiliare particella 2190 sub 9 (box garage) posto al piano terra del fabbricato.
Il box garage è interno al fabbricato e si trova in posizione centrale, entrando dall'ingresso principale è il secondo box a destra. Esso confina con il box sub 10 e con area comune.
L'accesso ai vari box garage posti al piano terra avviene dal n. 57 di Via San Giacomo adiacente l'ingresso principale del fabbricato che si trova al n. 59.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il garage è in condizioni di manutenzione e valutazione buona. Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
		19,00		**19,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 500 - € 700.

8.3 Valutazione corpi:

Box garage part 2190 sub 9. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.400,00.
nnnnnnnnn

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	19,00	€ 600,00	€ 11.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.400,00
Valore corpo	€ 11.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Box garage part 2190 sub 9	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 11.400,00	€ 11.400,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.400,00**

Lotto: 12 - Magazzino / deposito.

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: Magazzino / deposito part 2190 sub 12.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Magazzino deposito al piano primo.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 12, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 39, superficie 49, rendita € Euro 116,82
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).

Note: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati negli atti catastali presenti all'Agenzia del Territorio di Benevento, come si evince dalla visura catastale.
La distribuzione degli spazi interni è stata verificata durante il sopralluogo: rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita vi è un'aggiunta di un tramezzo in cartongesso. Un angolo presente è stato chiuso con una porta creando un wc non presente in planimetria.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioedi-liziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino / deposito part 2190 sub 12

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 54,18.
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: 18,724
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.
In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)

Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: Donnarumma Domenico dal 23/11/2000 al 15/01/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 23/11/2000, ai nn. 42252; trascritto a Benevento, in data 22/12/2000, ai nn. 13134/11308.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 15/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 15/01/2008, ai nn. 81761/13686; trascritto a Benevento, in data 12/02/2008, ai nn. 1784/1256.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 17/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 17/01/2008, ai nn. 81786/13702; trascritto a Benevento, in data 15/02/2008, ai nn. 2017/1424.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978
Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981
Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011
- Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente: Foglio 20 Particella 2190
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La distribuzione degli spazi interni è stata verificata durante il sopralluogo: rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita vi è un'aggiunta di un tramezzo in cartongesso. Un angolo presente è stato chiuso con una porta creando un wc non presente in planimetria.
Regolarizzabili mediante:
Pratica al Comune da presentare **domanda CILA** comunicazione inizio lavori asseverata da tecnico.
Pratica al Comune domanda CILA.
Costi = Sanzione amministrativa + oblazione + diritti di segreteria + spese tecniche: € 2.350,00
Redazione planimetria catastale aggiornata. Costi = spese catastali + spese tecniche: € 450,00
Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Pratica al comune e al catasto non è stata preparata essendoci la richiesta di parte, presentata in Tribunale, di riduzione del pignoramento.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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: Permesso di Costruire n. 1/2009 rilasciato dal Comune di San Giorgio del Sannio (Bn).

Note generali sulla conformità: Caratteristiche di progetto dell''intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare:
- superficie occupata mq. 152.00;
- altezza massima F.T. m. 8.80;

- volume F.T. mc. 1.337,00;
- arretramento dal ciglio stradale m. 3,70;
- arretramento dai confini interni di proprietà m. 5,00 minimo.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino / deposito part 2190 sub 12**

Il magazzino/deposito è distribuito su un unico livello posto al piano primo con ingresso da scala condominiale. Il magazzino è servito da ascensore. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m.2,70. Gli infissi sono in legno lamellare con tre guarnizioni, dotati di vetri doppi basso emissivi. Le persiane e gli oscuranti sono in alluminio colore argento. Il portone del magazzino è blindato. Il magazzino è dotato del video citofono con predisposizione dell'impianto antifurto. L'unità immobiliare trovandosi al piano primo ha tutte le caratteristiche del fabbricato e degli appartamenti presenti in esso.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione e valutazione molto buona. Non presenta nessun segno di usura e non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.
La superficie commerciale dell'immobile risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per balconi, terrazze e similari qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (come nel nostro caso):

- nella misura del 30% fino a mq. 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	49,00	1,00	49,00
		49,00		**49,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 450 - € 600.

8.3 Valutazione corpi:

Magazzino / deposito part 2190 sub 12. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	49,00	€ 600,00	€ 29.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.400,00
Valore corpo	€ 29.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Magazzino / deposito part 2190 sub 12	Magazzini e locali di deposito [C2]	49,00	€ 29.400,00	€ 29.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

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: **€ 26.600,00**

Lotto: 13 - Magazzino / deposito.

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: Magazzino / deposito part 2190 sub 14.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Magazzino deposito al piano secondo.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 12, indirizzo Via San Giacomo, 59, piano 2, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 24, superficie 35, rendita € Euro 71,89
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).

Note: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati negli atti catastali presenti all'Agenzia del Territorio di Benevento, come si evince dalla visura catastale.
La distribuzione degli spazi interni è stata verificata durante il sopralluogo: rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita vi è un'aggiunta di 2 tramezzi in cartongesso della lunghezza di circa 1 metro. L'angolo presente è stato chiuso con uno dei tramezzi creando un wc non presente in planimetria.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili 07.07.2020 Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. n. 2264 iscritto/trascritto a Benevento Trascrizione Presentazione n.29 in data 08/10/2020 ai nn. 8045/6123;
La Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO.
Adesso titolare del credito è: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino / deposito part 2190 sub 14

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 71,22.
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: 18,556
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.
In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)
Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: Donnarumma Domenico dal 23/11/2000 al 15/01/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 23/11/2000, ai nn. 42252; trascritto a Benevento, in data 22/12/2000, ai nn. 13134/11308.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 15/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 15/01/2008, ai nn. 81761/13686; trascritto a Benevento, in data 12/02/2008, ai nn. 1784/1256.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 17/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 17/01/2008, ai nn. 81786/13702; trascritto a Benevento, in data 15/02/2008, ai nn. 2017/1424.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978
Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981
Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011
- Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente: Foglio 20 Particella 2190
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978

- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione degli spazi interni è stata verificata durante il sopralluogo: rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita vi è un'aggiunta di 2 tramezzi in cartongesso della lunghezza di circa 1 metro. L'angolo presente è stato chiuso con uno dei tramezzi creando un wc non presente in planimetria.
Regolarizzabili mediante: Pratica al Comune da presentare domanda CILA comunicazione inizio lavori asseverata da tecnico.
Pratica al Comune domanda CILA.
Costi = Sanzione amministrativa + oblazione + diritti di segreteria + spese tecniche: € 2.350,00
Redazione planimetria catastale aggiornata. Costi = spese catastali + spese tecniche: € 450,00
Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Pratica al comune e al catasto non è stata preparata essendoci la richiesta di parte, presentata in Tribunale, di riduzione del pignoramento.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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: Permesso di Costruire n. 1/2009 rilasciato dal Comune di San Giorgio del Sannio (Bn).

Note generali sulla conformità: Caratteristiche di progetto dell''intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare:
- superficie occupata mq. 152.00;
- altezza massima F.T. m. 8.80; - volume F.T. mc. 1.337,00;
- arretramento dal ciglio stradale m. 3,70;
- arretramento dai confini interni di proprietà m. 5,00 minimo.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Magazzino / deposito part 2190 sub 14**

Il magazzino/deposito è distribuito su un unico livello posto al piano secondo con ingresso da scala condominiale. Il magazzino è servito da ascensore. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m.2,70. Gli infissi sono in legno lamellare con tre guarnizioni, dotati di vetri doppi basso emissivi. Le persiane e gli oscuranti sono in alluminio colore argento. Il portone del magazzino è blindato. Il magazzino è dotato del video citofono con predisposizione dell'impianto antifurto. L'unità immobiliare trovandosi al piano primo ha tutte le caratteristiche del fabbricato e degli appartamenti presenti in esso.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione e valutazione molto buona. Non presenta nessun segno di usura e non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	**Esiste n.1 climatizzatore**.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per balconi, terrazze e similari qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (come nel nostro caso):

- nella misura del 30% fino a mq. 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
		35,00		**35,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 450 - € 600.

8.3 Valutazione corpi:

Magazzino / deposito part 2190 sub 14. Magazzini e locali di deposito [C2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	35,00	€ 600,00	€ 21.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.000,00
Valore corpo	€ 21.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Magazzino / deposito part 2190 sub 14	Magazzini e locali di deposito [C2]	35,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

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: **€ 18.200,00**

Lotto: 14 - Cantina.

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: Cantina part 2190 sub 6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Cantina al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 6, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 8, superficie 10, rendita € 23,96
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioedi-liziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina part 2190 sub 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 25,40.
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: 7,059
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.
In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)
Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: Donnarumma Domenico dal 23/11/2000 al 15/01/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 23/11/2000, ai nn. 42252; trascritto a Benevento, in data 22/12/2000, ai nn. 13134/11308.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 15/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 15/01/2008, ai nn. 81761/13686; trascritto a Benevento, in data 12/02/2008, ai nn. 1784/1256.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 17/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 17/01/2008, ai nn. 81786/13702; trascritto a Benevento, in data 15/02/2008, ai nn. 2017/1424.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978
Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981
Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011 - Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente:
Foglio 20 Particella 2190

- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Cantina part 2190 sub 6**

L'unità immobiliare particella 2190 sub 6 (cantina) è posta al piano terra del fabbricato in posizione centrale. Essa confina con box garage sub 7 e con box garage sub 5.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: La cantina è in condizioni di manutenzione e valutazione buona. Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
		10,00		**10,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 450 - € 600.

8.3 Valutazione corpi:

Cantina part 2190 sub 6. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.250,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	10,00	€ 525,00	€ 5.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.250,00
Valore corpo	€ 5.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.250,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Cantina part 2190 sub 6	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,00	€ 5.250,00	€ 5.250,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.250,00**

Lotto: 15 - Cantina.

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: Cantina part 2190 sub 8.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Cantina al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 8, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 16, superficie 20, rendita € 47,93
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioediliziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;

Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina part 2190 sub 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 34,90.
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: 13,16
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.
In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)
Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: Donnarumma Domenico dal 23/11/2000 al 15/01/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 23/11/2000, ai nn. 42252; trascritto a Benevento, in data 22/12/2000, ai nn. 13134/11308.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 15/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 15/01/2008, ai nn. 81761/13686; trascritto a Benevento, in data 12/02/2008, ai nn. 1784/1256.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 17/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 17/01/2008, ai nn. 81786/13702; trascritto a Benevento, in data 15/02/2008, ai nn. 2017/1424.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978
Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981
Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011 - Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente:
Foglio 20 Particella 2190
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Cantina part 2190 sub 8**

L'unità immobiliare particella 2190 sub 8 (cantina) è posta al piano terra del fabbricato in posizione adiacente al corpo scala. Essa confina con box garage sub 7 e con parete del corpo scala.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2009
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e

di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: La cantina parte sub 8 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona.
Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
		20,00		**20,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 450 - € 600.

8.3 Valutazione corpi:

Cantina part 2190 sub 8. Magazzini e locali di deposito [C2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.500,00.
nnnnnnnnn

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	20,00	€ 525,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.500,00
Valore corpo	€ 10.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Cantina part 2190 sub 8	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 10.500,00**

Lotto: 16 - Cantina.

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: Cantina part 2190 sub 3.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via San Giacomo, 59-57
Note: Cantina al piano terra.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Bioediliziasannio Srl (CF 01377090624), foglio 20, particella 2190, subalterno 3, indirizzo Via San Giacomo, 57, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/2, classe 6, consistenza 10, superficie 11, rendita € 29,95
Derivante da: COSTITUZIONE del 30/06/2011 Pratica n. BN0206331 in atti dal 30/06/2011 COSTITUZIONE (n. 6298.1/2011).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Benevento

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Bioedi-liziasannio Srl;
Derivante da:
Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO in data 10/08/2010 ai nn. 86342/16908 in data 12/08/2010 ai nn. 9835/1429;
Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000;
Note: Ipoteca avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1978;
- Terreno in San Giorgio del Sannio foglio 20 particella 1981.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1507 del 04/10/2010 (erogazione parziale)
2. Annotazione n. 105 del 28/01/2011 (erogazione parziale)
3. Annotazione n. 1022 del 26/08/2011 (erogazione parziale)
4. Annotazione n. 492 del 18/05/2012 (erogazione a saldo).

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina part 2190 sub 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 26,78.
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: 7,554

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 26,17 kwh/mq globale dell'edificio
Note Indice di prestazione energetica: Soggetto certificatore Ing. Iannace Alessandro.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 14/06/1993 al 15/09/2000.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale DELLI VENERI LUIGI MICHEL, in data 14/06/1993, ai nn. 35066; trascritto a Benevento, in data 30/06/1993, ai nn. 5786/5077.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1805

Titolare/Proprietario: Donnarumma Anna dal 15/09/2000 al 17/01/2008.
In forza di Frazionamento.
Note: Frazionamento del 15-09-2000 Pratica n. 139464 in atti dal 15-09-2000 (139464.1/2000)
Soppresso Foglio 20 Particella 1805
Costituito Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: Donnarumma Domenico dal 23/11/2000 al 15/01/2008.
In forza di atto di donazione - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 23/11/2000, ai nn. 42252; trascritto a Benevento, in data 22/12/2000, ai nn. 13134/11308.
Note: Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 15/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 15/01/2008, ai nn. 81761/13686; trascritto a Benevento, in data 12/02/2008, ai nn. 1784/1256.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978

Titolare/Proprietario: EDILE FRATELLI ERRICO S.R.L. dal 17/01/2008 al 04/09/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 17/01/2008, ai nn. 81786/13702; trascritto a Benevento, in data 15/02/2008, ai nn. 2017/1424.
Note: EDILE FRATELLI ERRICO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 04/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO, in data 04/09/2008, ai nn. 83028/14490; trascritto a Benevento, in data 01/10/2008, ai nn. 11768/8716.
Note: BIOEDILIZIASANNIO SRL Diritto di Proprietà per 1000/1000.
Catasto Terreni di San Giorgio del Sannio (Bn)
Foglio 20 Particella 1978
Foglio 20 Particella 1981

Titolare/Proprietario: BIOEDILIZIASANNIO SRL dal 01/06/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di Tipo mappale.
Note: Comune di San Giorgio del Sannio (Bn) Foglio 20 Particella 1978 Foglio 20 Particella 1981
Variazione in soppressione del 01-06-2011, pratica n. BN0186681, in atti dal 01-06-2011 - Tipo Mappale - presentato il 01-06-2011:
- COSTITUITO il seguente:
Foglio 20 Particella 2190
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1978
- soppresso il seguente: Foglio 20 Particella 1981

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC approvato con delibera di G.p. n.28 del 25.01.2008.
Zona omogenea:	B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale PUC
In forza della delibera:	PUC adottato con delibera di C.c. n.11 del 31.05.2007.
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Cantina part 2190 sub 3**

L'unità immobiliare particella 2190 sub 3 (cantina) è posta al piano terra del fabbricato in posizione adiacente all'ingresso. Essa confina con box garage sub 4 e con parete perimetrale esterna.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di **Bioediliziasannio Srl- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 01377090624
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (piano terra + 3 piani) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: La cantina sub 3 è in condizioni di manutenzione e valutazione buona. Non necessita di manutenzione immediata.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato nel 2010.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Contratto manutenzione	Esiste contratto di manutenzione e documenti di verifiche periodiche.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	11,00	1,00	11,00
		11,00		**11,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II semestre 2021

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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.): € 500 - € 700.

8.3 Valutazione corpi:

Cantina part 2190 sub 3. Magazzini e locali di deposito [C2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.775,00.
nnnnnnnnn

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
	11,00	€ 525,00	€ 5.775,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.775,00
Valore corpo	€ 5.775,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.775,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.775,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Cantina part 2190 sub 3	Magazzini e locali di deposito [C2]	11,00	€ 5.775,00	€ 5.775,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.775,00**

Data generazione:
25-08-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Elio Taglialatela Scafati

Elenco allegati:

I)

1. Verbali di sopralluogo.

II)

1. Catastali fabbricato Via San Giacomo.
2. Catastali fabbricato Via Pagliarelle.
3. Quotazioni immobiliari banca dati OMI.

III)

1. Ispezione Ipotecaria Bioediliziasannio Srl.
2. Ispezioni Ipot. fabbricato Via San Giacomo part. 2190.
3. Ispezioni Ipot. fabbricato Via Pagliarelle part. 2220.
4. **Cancellazioni di quote di ipoteca frazionata.**

IV)

1. Foto fabbricato Via San Giacomo.

V)

1. Foto fabbricato Via Pagliarelle.