

---

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

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: .....

N° Gen. Rep. **64/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2024 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Patrizia Lanni  
**Codice fiscale:** LNNPRZ74C64A783C  
**Partita IVA:** 01480350626  
**Studio in:** Via pasquale capilongo 18 - 82100 BENEVENTO  
**Telefono:** +393381389447  
**Email:** patrizialanni@libero.it  
**Pec:** patrizia.lanni2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Mascia - Pesco Sannita (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

to il C 2, particella 421, indirizzo VIA MASCIA, piano T - 1, comune Pesco Sannita (BN), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 149 mq

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Mascia - Pesco Sannita (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Mascia - Pesco Sannita (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Mascia - Pesco Sannita (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Mascia - Pesco Sannita (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Comproprietar

Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Comproprietari: '



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Mascia - Pesco Sannita (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Mascia - Pesco Sannita (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Mascia - Pesco Sannita (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 44.839,20





**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Fragneto L'Abate (BN) a 4,0 km; Pietrelcina (BN) a 5,0 km; Fragneto Monforte a 4,4 km; BENEVENTO a 11,7 km. .

**Attrazioni paesaggistiche:** Pesco Sannita è un comune collinare di fondazione medievale, che trae sostentamento essenzialmente dalle tradizionali attività rurali. Il territorio comunale è lambito dal corso del fiume Tammaro, che.

**Attrazioni storiche:** Monteleone è oggi una frazione di Pesco Sannita. Secondo antichi documenti, il castello avrebbe dovuto essere annesso al territorio beneventano per renderne più sicuri i confini. Ma già nel 1269 era e.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus PEscò Sannita (BN) a Benevento(BN) 11.7 km, Linea Autobus Pesco Sannita (BN) a comuni limitrof

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contr  
rogito di notaio SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 20/02/2008  
ai nn. 57555/19029; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/02/2008 ai nn. 2133/264; Importo  
ipoteca: € 160000,00; Importo capitale: € 80000,00.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

atto giudiziario a favore della massa dei creditori contro  
A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 20/06/2023 ai nn. 1070 iscritto/trascritto a BENE-  
VENTO in data 04/07/2023 ai nn. 7850/6135.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato



**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario

venuta dalla morte del padre

dal 20/01/1994 al 18/11/2005 . In forza di denuncia di successione - a rogito di , in data 27/10/1998, ai nn. n. 41/ vol. 601; trascritto a BENEVENTO, in data 21/12/1998, ai nn. 12334/10455.

Note: Il concedente è il COMUNE DI PESCO SANNITA

### Titolare/Proprietario

A nata

il coniuge

to a Benevento / mprano

dal 18/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio SANGIULO VITO ANTONIO, in data 18/11/2005, ai nn. 52823/16216; trascritto a BENEVENTO, in data 22/11/2005, ai nn. 18138/10876.

Note: Il concedente è il COMUNE DI PESCO SANNITA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.5995 del 20-07-1966

Intestazio o

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Ricostruzione delle zone colpite dal terremoto dell'agosto 1962 - intervento di ricostruzione fuori sito

Per lavori: per la ricostruzione, post terremoto del 21-08-1962, di un fabbricato rurale - fuori sito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/1965 al n. di prot. 8573

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato risulta conforme alle autorizzazioni concesse nel 1966.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n.21 del 05-09-2017
Zona omogenea:	Zona Agricola E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Il fabbricato risulta conforme alle autorizzazioni concesse.**

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

La p.lla interessata si trova nelle periferie agricole di Pesco Sannita, nei pressi della Strada Statale 212. Si sviluppa su due piani: piano terra con ingresso, cucina e soggiorno, e una scala interna che collega il piano inferiore con quello superiore; secondo piano costituito da due stanze con annessi balconcini, e un bagno. Risulta essere in condizione d'abbandono. L'accesso al fabbricato avviene mediante p.lla non oggetto di esecuzione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** ( ) **Tipologia del diritto: piena proprietà**

Cod. Fiscale

- Regime Patrimo-

niale: IN COMUNIONE LEGALE -

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** ( )

Cod. Fiscale

Regime Patrimoniale:

IN COMUNIONE LEGALE -

Eventuali comproprietari:

Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in stato di abbandono totale, in condizioni fatiscenti.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **pessime**

Fondazioni

tipologia: **ciottolame calcareo e malta incoerente** materiale: **mura-**



tura condizioni: **scarse**Scale tipologia: **interna** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **scarse**Travi materiale: **tufo e malta cementizia** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **LEGNO E VETRO** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **scarse****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il fabbricato in causa è composto da due piani: piano terra con cucina, soggiorno (con caminetto) e scale interne di comunicazione tra un piano e l'altro; secondo piano con due stanze con annessi balconcini e un bagno. L'accesso all'immobile avviene mediante p.l.a. non eseguita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA E PIANO PRIMO	sup reale lorda	157,00	1,00	157,00
		<b>157,00</b>		<b>157,00</b>





**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Pesco Sannita (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 750

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di PESCO SANNITA (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PESCO SANNITA E COMUNI LIMITROFI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00 EURO/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORE DI ZONA.

**8.3 Valutazione corpi:**



**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.752,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA E PIANO PRIMO	157,00	€ 600,00	€ 94.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.200,00
in assenza di un'area pertinenziale detrazione del 20.00%	€ -18.840,00
vetustà detrazione del 30.00%	€ -22.608,00
Valore corpo	€ 52.752,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 52.752,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.752,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	157,00	€ 52.752,00	€ 52.752,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.912,80
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:	<b>€ 44.839,20</b>
---	--------------------

**Allegati**

Certificazione del Comune; progetto depositato; Planimetria catastale; Stralcio Planimetrico; Visura catastale particelle; Autorizzazione Genio Civile; Perizia privacy

Data generazione:  
30-11-2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Patrizia Lanni

