

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Bari**

contro:

N° Gen. Rep. **59/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-01-2019

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico - Immobile via Indipendenza n.68 -**  
**Pannarano (BN) - Proprietà**

**Esperto alla stima:** Arch. Roberta De Santis  
**Codice fiscale:** DSNRRT80S54A783K  
**Email:** robdesa09@libero.it  
**Pec:** roberta.desantis@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - 82017

**Lotto:** Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2

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

, foglio 4, particella 660, subalterno 2, indirizzo via Indipendenza n.68, piano T - 1, comune Pannarano, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 55 mq escluse aree scoperte, rendita € 89,86

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3

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

, foglio 4, particella 660, subalterno 3, indirizzo via Indipendenza n.68, piano T - 1, comune Pannarano, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 59,91

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - 82017

**Lotto:** Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - 82017

**Lotto:** Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2

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

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - 82017

**Lotto:** Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Bari

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Bari



## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - 82017

**Lotto:** Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2  
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - 82017

**Lotto:** Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - 82017

**Lotto:** Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2  
**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3  
**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - 82017

**Lotto:** Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà

**Prezzo da libero:** € 88.255,00

**Prezzo da occupato:** € 88.255,00



Beni in **Pannarano (BN)**  
Località/Frazione  
Via Indipendenza n.68

**Lotto: Unico - Immobile via Indipendenza n.68 - Pannarano (BN) - Proprietà**

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: Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.lla n.660 - sub. n.2.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Indipendenza n.68**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 d. Piena proprietà**

Cod. Fiscale: TRLGPP71A46A783Z - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 660, subalterno 2, indirizzo via Indipendenza n.68, piano T - 1, comune Pannarano, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 55 mq escluse aree scoperte, rendita € euro 89,86

Derivante da: Compravendita n.3477 - Trascrizione del 21/04/2006 - Registro particolare n.3477 - Registro generale n.5933 - Pubblico ufficiale Iazzeolla Francesco - Repertorio 77772/11483 del 18/04/2006

Confini: La particella n.660 confina a nord con via caduti di Nassirya, a sud con la p.lla n.1374, a est con via Indipendenza, a ovest con la p.lla n.1184

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria catastale necessita di aggiornamento (Allegato III)

**Identificativo corpo: Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.lla n.660 - sub. n.3.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Indipendenza n.68**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 d. Piena proprietà**

Cod. Fiscale: TRLGPP71A46A783Z - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 660, subalterno 3, indirizzo via Indipendenza n.68, piano T - 1, comune Pannarano, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € euro 59,91



Derivante da: Compravendita n.3108 - Trascrizione del 08/04/2005 - Registro particolare n.3108 - Registro generale n.5265 - Pubblico ufficiale Capone Maria - Repertorio 72625/12358 del 11/03/2005

Confini: La particella n.660 confina a nord con via caduti di Nassirya, a sud con la p.IIa n.1374, a est con via Indipendenza, a ovest con la p.IIa n.1184

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria catastale necessita di aggiornamento (Allegato III)

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

L'immobile oggetto della procedura è sito in una zona centrale del comune di Pannarano (BN), zona sostanzialmente a vocazione residenziale ove la presenza di servizi (supermercati, bar, ristoranti, negozi) è scarsa; la presenza di tali attività è rilevabile in un arco di circa ottocento metri mentre nelle vicinanze si collocano la casa comunale, il complesso scolastico, l'ufficio postale e il banco BPM Spa . Le architetture civili (Masseria Genovese dell'inizio del XVIII secolo) e militari (Catello Cocozza – Campanile) nonché quelle religiose, oltre a distare dall'ubicazione dell'immobile oggetto della procedura, non possiedono alcuna rilevanza storica – artistica che possa generare un interesse turistico. Diversa è la questione che riguarda i beni ambientali dato che il territorio del comune di Pannarano è compreso nel Parco Regionale del Partenio. Nel territorio del comune vi è infatti un'oasi WWF denominata "Montagna di Sopra", essa comprende la località "Acqua delle vene", un'ampia area di boschi attrezzata che è un'importante meta turistica. Scarsi sono anche i collegamenti pubblici presenti nella zona; la sola fermata segnalata per gli autobus extraurbani è stata rilevata a circa 1km dall'abitazione.

**Caratteristiche zona:** centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non presenti.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** OASI WWF.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata servizio autolinee extraurbano circa 1 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pannarano (BN), Via Indipendenza n.68**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pannarano (BN), Via Indipendenza n.68**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Bari contro [redacted] (coniuge - debitore non datore di ipoteca e non esecutato)); Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/04/2006 ai nn. 5934/1514; Importo ipoteca: € 112.000,00; Importo capitale: € 56.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Bari contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Benevento in data 05/04/2017 ai nn. 3439/2778.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Bari contro [redacted] (coniuge - debitore non datore di ipoteca e non esecutato); Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/04/2006 ai nn. 5934/1514; Importo ipoteca: € 112.000,00; Importo capitale: € 56.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Bari contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Benevento in data 05/04/2017 ai nn. 3439/2778.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3

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

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pannarano (BN), Via Indipendenza n.68**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non presenti

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non presenti. Non presenti

**Millesimi di proprietà:** L'unità immobiliare oggetto della procedura è dotata di un'area scoperta comune anche ai subalterni n.3 (oggetto della procedura) e n.1 (diversa proprietà) che attualmente risulta indivisa.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Considerata la condizione dell'immobile oggetto della procedura (dettagliatamente descritta nell' ALLEGATO V), si è ritenuto inutile predisporre in questa fase l'attestato di prestazione energetica. Comunque, esaminando lo stato in cui attualmente versa l'immobile, i materiali con cui sono state realizzate le chiusure verticali, l'anno di costruzione (anni cinquanta del Novecento), esso è certamente collocabile nella classe energetica "G".



**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Vincoli derivanti dall'iscrizione nel Parco Regionale del Partenio

**Avvertenze ulteriori:** Non presenti

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.lla n.660 - sub. n.3

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pannarano (BN), Via Indipendenza n.68**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non presenti

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non presenti. Non presenti

**Millesimi di proprietà:** L'unità immobiliare oggetto della procedura è dotata di un'area scoperta comune anche ai subalterni n.2 (oggetto della procedura, di proprietà dell'esecutata) e n.1 (diversa proprietà) che attualmente risulta indivisa.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Considerata la condizione dell'immobile oggetto della procedura (dettagliatamente descritta nell' ALLEGATO V), si è ritenuto inutile predisporre in questa fase l'attestato di prestazione energetica. Comunque, esaminando lo stato in cui attualmente versa l'immobile, i materiali con cui sono state realizzate le chiusure verticali, l'anno di costruzione (anni cinquanta del Novecento), esso è certamente collocabile nella classe energetica "G".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Vincoli derivanti dall'iscrizione nel Parco Regionale del Partenio

**Avvertenze ulteriori:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_. In forza di atto tra vivi - donazione - a rogito di Notaio Forte Tullio (Napoli), in data 18/02/1998, ai nn. 5995; trascritto a Benevento, in data 24/04/1998, ai nn. 4079/3550.

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_. (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Iazzeolla Francesco (Benevento), in data 18/04/2006, ai nn. 77772/11483; trascritto a Benevento, in data 21/04/2006, ai nn. 5933/3477.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.lla n.660 - sub. n.2

**Titolare/Proprietario.**

\_\_\_\_\_. d oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Capone Marina (Airola - BN), in data 11/03/2005, ai nn. 72625/12358; trascritto a Benevento, in data 08/04/2005, ai nn. 5265/3108.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.lla n.660 - sub. n.3



**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: ALLEGATO V \_ Documenti stima

Note generali sulla conformità: Presso l'ufficio tecnico del Comune di Pannarano non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della procedura (ALLEGATO IV - ALLEGATO V)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: ALLEGATO V \_ Documenti stima

Note generali sulla conformità: Presso l'ufficio tecnico del Comune di Pannarano non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della procedura (ALLEGATO IV - ALLEGATO V)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Comunità Montana del Partenio n.346 del 14.12.1989, decreto n.1792 del 28.07.1990 (esecutivo dal 22.10.1990)
Zona omogenea:	Zona BR1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If= 2.5 mc/mq - It= 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Ic= 70% di Sf
Altezza massima ammessa:	10.50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Relazione ALLEGATO V \_ Documenti stima**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2



**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Comunità Montana del Partenio n.346 del 14.12.1989, decreto n.1792 del 28.07.1990 (esecutivo dal 22.10.1990)
Zona omogenea:	Zona BR1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If= 2.5 mc/mq - It= 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Ic= 70% di Sf
Altezza massima ammessa:	10.50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Relazione ALLEGATO V \_ Documenti stima**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2**

L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato realizzato nella prima metà del secolo scorso (la planimetria catastale è datata 1955) sulla base di una geometria molto semplice caratteristica delle abitazioni di tipo popolare. La struttura portante è in blocchi di tufo, i solai in ferro e tavelloni, il tetto a doppia falda ha una struttura principale in legno e manto di copertura realizzato con tegole in cotto.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dalle visure catastali e dalle planimetrie, elaborando il rilievo metrico dell'immobile si è giunti all'individuazione dell'unità immobiliare oggetto della procedura; essa è costituita da tre vani catastali uno collocato al piano terra e i restanti collocati al piano primo. Agli immobili si accede da via Caduti di Nassirya percorrendo una porzione della particella n.660 comune a tutti i subalterni componenti l'edificio. Il vano collocato al piano terra funge attualmente da ingresso all'abitazione di proprietà dell'esecutata e risulta modificato rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, i due vani presenti al piano primo ospitano invece una camera da letto e una zona "salotto", le loro superfici interne sono coerenti con quanto riportato nella planimetria catastale (ALLEGATO I \_ Grafici; ALLEGATO II \_ Rilievo fotografico; ALLEGATO V\_ Documenti stima)



**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di GIUSEPPINA TERLIZZI- Piena proprietà**

██████████ A783Z - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - ██████  
 ta Matrimonio: 27-08-1989  
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,42**

E' posto al piano: Piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: Prima metà del Novecento

ha un'altezza utile interna di circa m. 3m piano primo - 2.21m piano terra

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: Le condizioni complessive dell'immobile possono definirsi mediocri sia in relazione alla qualità dei materiali con cui sono state realizzate le chiusure verticali esterne ed interne (infissi, porte) e le finiture interne (pavimenti, rivestimenti) sia in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stesso; danni causati da infiltrazioni d'acqua sono infatti visibili sui balconi e riscontrabili anche sul soffitto dei vani posti al piano primo. Quest'ultimo riscontro denuncia senza dubbio le pessime condizioni in cui versa il manto di copertura. Per quanto riguarda le componenti impiantistiche presenti (impianto elettrico, gas, acqua, condizionamento) si rileva la necessità di una loro normalizzazione.

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

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente - anta doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio - legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di tufo</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto - piastrelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres porcellanato** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non pervenuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L' energia elettrica viene fornita all'immobile dal contatore dell'abitazione vicina di proprietà del figlio dell'esecutata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termocamino
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Il termocamino che alimenta l'impianto di riscaldamento è collocato nell'abitazione di proprietà del figlio dell'esecutata adiacente all'immobile in oggetto

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sui prospetti dell'abitazione sono visibili due condizionatori di cui uno non a norma e non funzionante

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Abitazione - superficie lorda calcolata sulla scorta delle indicazioni fornite dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
Balcone	sup reale lorda	1,42	0,30	0,43
		<b>56,42</b>		<b>55,43</b>

**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: 1 - 2018

Zona: Pannarano (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.lla n.660 - sub. n.3**

L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato realizzato nella prima metà del secolo scorso (la planimetria catastale è datata 1955) sulla base di una geometria molto semplice caratteristica delle abitazioni di tipo popolare. La struttura portante è in blocchi di tufo, i solai in ferro e tavelloni, il tetto a doppia falda ha una struttura principale in legno e manto di copertura realizzato con tegole in cotto.



Sulla scorta delle indicazioni fornite dalle visure catastali e dalle planimetrie, elaborando il rilievo metrico dell'immobile si è giunti all'individuazione dell'unità immobiliare oggetto della procedura. Ad essa attualmente si accede attraverso il subalterno n.2; tale unità immobiliare, collocata al piano primo del fabbricato, ha una consistenza di due vani e ospita attualmente uno studio e una camera da letto. Per quanto concerne l'unità immobiliare in oggetto è possibile affermare che lo stato di fatto corrisponde alle risultanze catastali (ALLEGATO I \_ Grafici; ALLEGATO II \_ Rilievo fotografico; ALLEGATO V\_ Documenti stima).

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di GIUSEPPINA TERLIZZI- Piena proprietà

██████████ A783Z - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - ██████  
 ta Matrimonio: 27-08-1989  
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **39,46**

E' posto al piano: Piano primo

L'edificio è stato costruito nel: Prima metà del Novecento

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m

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: Le condizioni complessive dell'immobile possono definirsi mediocri sia in relazione alla qualità dei materiali con cui sono state realizzate le chiusure verticali esterne ed interne (infissi, porte) e le finiture interne (pavimenti, rivestimenti) sia in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stesso; danni causati da infiltrazioni d'acqua sono infatti visibili sui balconi e riscontrabili anche sul soffitto dei vani posti al piano primo. Quest'ultimo riscontro denuncia senza dubbio le pessime condizioni in cui versa il manto di copertura. Per quanto riguarda le componenti impiantistiche presenti (impianto elettrico, gas, acqua, condizionamento) si rileva la necessità di una loro normalizzazione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente - anta doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio - legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di tufo</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>



Pavim. Esterna

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres porcellanato** condizioni: **buone**Scale posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di gres** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L' energia elettrica viene fornita dal contatore dell'abitazione vicina di proprietà del figlio dell'esecutata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termocamino
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Il termocamino che alimenta l'impianto di riscaldamento è collocato nell'abitazione di proprietà del figlio dell'esecutata adiacente all'immobile in oggetto

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sui prospetti dell'abitazione sono visibili due condizionatori di cui uno non a norma e non funzionante



**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Abitazione - superficie lorda calcolata sulla scorta delle indicazioni fornite dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	36,62	1,00	36,62
Balconi	sup reale lorda	2,84	0,30	0,85
		<b>39,46</b>		<b>37,47</b>

**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: 1 - 2018

Zona: Pannarano (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



**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 Comune di Pannarano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:****Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.2. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.658,50.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è operata una stima sintetica comparativa facendo riferimento alle quotazioni immobiliari ricavabili dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Secondo l'OMI il valore di mercato di un'abitazione civile nel Comune di Pannarano (BN) si colloca in un range che va dai 920 €/m<sup>2</sup> ai 1100 €/m<sup>2</sup>. Considerato lo stato di manutenzione dell'immobile si è ritenuto congruo fissare il prezzo di riferimento in 950 €/m<sup>2</sup>.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	55,00	€ 950,00	€ 52.250,00
Balcone	0,43	€ 950,00	€ 408,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.658,50
Valore corpo			€ 52.658,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.658,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.658,50

**Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.IIa n.660 - sub. n.3. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è operata una stima sintetica comparativa facendo riferimento alle quotazioni immobiliari ricavabili dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Secondo l'OMI il valore di mercato di un'abitazione civile nel Comune di Pannarano (BN) si colloca in un range che va dai 920 €/m<sup>2</sup> ai 1100 €/m<sup>2</sup>. Considerato lo stato di manutenzione dell'immobile si è ritenuto congruo fissare il prezzo di riferimento in 950 €/m<sup>2</sup>.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	36,62	€ 950,00	€ 34.789,00
Balconi	0,85	€ 950,00	€ 807,50
Valore corpo			€ 35.596,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.596,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.596,50



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.lla n.660 - sub. n.2	Abitazione di tipo popolare [A4]	55,43	€ 52.658,50	€ 52.658,50
Unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio n.4 - p.lla n.660 - sub. n.3	Abitazione di tipo popolare [A4]	37,47	€ 35.596,50	€ 35.596,50

**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: € 88.255,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 88.255,00

**Allegati**

- ALLEGATO I \_ Grafici
- ALLEGATO II \_ Rilievo fotografico
- ALLEGATO III \_ Documenti Catasto – Conservatoria
- ALLEGATO IV \_ Documenti Comune
- ALLEGATO V \_ Documenti Stima
- ALLEGATO VI \_ Verbale di sopralluogo

Data generazione:

09-12-2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Roberta De Santis

