

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Itaca spv srl**

contro:

N° Gen. Rep. **132/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-12-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

Comune di Pannarano (BN)

001 Abitazione A4 foglio 6 plla 407 sub 6

002 Deposito C2- foglio 6 plla 407 sub 8

003 Terreno agricolo foglio 6 plla 1544,

Esperto alla stima: Arch. Fioravante Colella
Codice fiscale: CLLFVN71A21B963A
Studio in: Via Ennio Goduti 41 - 82100 Benevento
Telefono: 3475877451
Email: fioravante.colella@gmail.com
Pec: fioravante.colella@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: via Ponte snc - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6

Corpo: Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Proprieta' per 1/1, foglio 6, particella 407, subalterno 6, indirizzo via Ponte, piano t-1, comune Pannarano, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,0, rendita € 227,24

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8

Corpo: Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8

Categoria: Deposito [D]

Proprieta' per 1/1, foglio 6, particella 407, subalterno 8, indirizzo via Ponte, piano 1, comune Pannarano, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 mq, superficie 26 mq, rendita € 48,34

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544

Corpo: terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544

Categoria: agricolo

Proprieta' per 1/1, sezione censuaria Pannarano foglio 6, particella 1544, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 495, reddito dominicale: € 5.75, reddito agrario: € 6.01,

2. Stato di possesso

Beni: via Ponte snc - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6

Corpo: Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6

Possesso: Occupato dal debitore

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8

Corpo: Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544

Corpo: terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: via Ponte snc - Pannarano (BN) - 82017



Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6

Corpo: Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8

Corpo: Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544

Corpo: terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: via Ponte snc - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544

5. Comproprietari

Beni: via Ponte snc - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6

Corpo: Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8

Corpo: Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544

Corpo: terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Ponte snc - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6

Corpo: Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8



Corpo: Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544

Corpo: terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: via Ponte snc - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6

Corpo: Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8

Corpo: Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544

Corpo: terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: via Ponte snc - Pannarano (BN) - 82017

Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6
Valore complessivo intero: 38.400,00

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8
Valore complessivo intero: 8.400,00

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544
Valore complessivo intero: 1.800,00



Beni in Pannarano (BN)
Località/Frazione
via Ponte snc

Lotto: 001 - Abitazione foglio 6 plla 407 sub 6

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: Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pannarano (BN) CAP: 82017, Via Ponte snc

Note: L'immobile è su due livelli non comunicanti, si accede al piano primo tramite la scala esterna. La scala è identificata in catasto fabbricati al fg 6 plla 407 sub 5 bene comune non censibile ai sub 6 e sub 8

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ato e

di: Proprieta' per 1/1, foglio 6, particella 407, subalterno 6, indirizzo via Ponte, piano t-1, comune Pannarano, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,0, rendita € 227,24

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa disposizione delle tramezzature interne
 Regularizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione delle tramezzature interne
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione popolare in via Ponte - Pannarano (BN). L'abitazione si colloca in una cortina di case facenti parte di un piccolo borgo distante circa un chilometro dal centro di Pannarano e circa settecento metri dal Municipio. In riferimento allo stato di conservazione degli edifici il contesto generale del piccolo agglomerato è di scarsa manutenzione, con qualche eccezione proprio in adiacenza dell'immobile oggetto di esecuzione dove vi sono delle abitazioni ben conservate. L'abitazione, di pianta quadrata, si sviluppa su due livelli non comunicanti, al piano terra vi sono due ambienti separati da un tramezzo. Al piano primo trovano posto un ingresso, due camere, una delle quali comunica con un piccolo wc. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è pessimo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Benevento 22km; Avellino 18 km.
Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del Partenio.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI UNICREDIT SPA MILANO. N. 1007 DEL 23/11/2018. Concessione di garanzia per Mutuo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CILA presentata in data 07/09/2018 prot. 3696

Intestazione: Sbordone Gilda

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La richiesta dei titoli autorizzativi presso l'UTC del Comune di Pannarano ha fornito le seguenti informazioni: Per quanto concerne il fabbricato in catasto foglio 6 n. 407 sub 6-sub 8 è stato possibile accertare l'unico titolo autorizzativo edilizio consistente nella CILA presentata in data 07/09/2018 prot. 3696 dal vecchio comproprietario si ... per la manutenzione ordinaria. Non sono state rilevate richieste di Agibilità/Abitabilità

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

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6**

Abitazione di tipo popolare su due piani non comunicanti, piano terra e piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: -

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.9

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione. Non sono state reperite informazioni circa gli allacci alle utenze.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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 Pannarano (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento, siti web e agenzie circondario Valle Caudina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate valori medi PANNARANO Abitazioni civili da 650 a 850 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 38.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	64,00	€ 600,00	€ 38.400,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 38.400,00
Valore corpo	€ 38.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione Foglio 6 Particella 407 Subalterno 6	Abitazione di tipo popolare [A4]	64,00	€ 38.400,00	€ 38.400,00

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: € 38.400,00

Lotto: 002 - foglio 6 plla 407 sub 8

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: Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8.

Deposito [D] sito in Pannarano (BN) CAP: 82017, Via Ponte snc

Note: Si accede al bene dalla scala in catasto fabbricati al fg 6 plla 407 sub 5 bene comune non censibile ai sub 6 e sub 8



Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ato a

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 6, particella 407, subalterno 8, indirizzo via Ponte, piano 1, comune Pannarano, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 mq, superficie 26 mq, rendita € 48,34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Deposito in via Ponte - Pannarano (BN)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento 22km; Avellino 18 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del Partenio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI UNICREDIT SPA MILANO, N. 1007 DEL 23/11/2018. Concessione di garanzia per Mutuo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8

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: no



Millesimi di proprietà: Non specificato
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CILA presentata in data 07/09/2018 prot. 3696
 Intestazione:
 Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

7.1 Conformità edilizia:

Deposito [D]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La richiesta dei titoli autorizzativi presso l'UTC del Comune di Pannarano ha fornito le seguenti informazioni: Per quanto concerne il fabbricato in catasto foglio 6 n, 407 sub 6-sub 8 è stato possibile accertare l'unico titolo autorizzativo edilizio consistente nella CILA presentata in data 07/09/2018 prot. 3696 dal vecchio comproprietario manutenzione ordinaria. Non sono state rilevate richieste di Agibilità/Abitabilità

7.2 Conformità urbanistica:

Deposito [D]

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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: Deposito [D] di cui al punto Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8



Deposito mq 26 con sottotetto non praticabile.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: -

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione. Non sono state reperite informazioni circa gli allacci alle utenze.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		24,00		24,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

Deposito Foglio 6 Particella 407

Subalterno 8 Valore a corpo: € 0

1. Sottotetto non abitabile

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 Pannarano (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento, siti web e agenzie circondario Valle Caudina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate valori medi PANNARANO Abitazioni civili da 650 a 850 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8. Deposito [D] con annesso Sottotetto non abitabile**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	24,00	€ 350,00	€ 8.400,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo**€ 8.400,00**

Valore corpo

€ 8.400,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 8.400,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 8.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito Foglio 6 Particella 407 Subalterno 8	Deposito [D] con annesso Sottotetto non abitabile	24,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00



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: € 8.400,00

Lotto: 003 - Terreno foglio 6 plla 1544

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: terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544.

agricolo sito in Pannarano (BN) CAP: 82017, Via Ponte snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ; nato

Il diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria Pannarano, foglio 6, particella 1544, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 495, reddito dominicale: € 5.75, reddito agrario: € 6.01

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo in catasto terreni al fg.6 plla 1544 - Pannarano (BN).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento 22km; Avellino 18 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del Partenio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro ; Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI UNICREDIT SPA MILANO. N. 1007 DEL 23/11/2018. Concessione di garanzia per Mutuo.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CILA presentata in data 07/09/2018 prot. 3696

Intestazione:

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo di circa 495 mq

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:

Descrizione: **agricolo di cui al punto terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544**

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **495,00**

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie -

Sistemi irrigui presenti -

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale lorda	495,00	1,00	495,00
		495,00		495,00



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 Pannarano (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento, siti web e agenzie circondario Valle Caudina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI Agenzia delle Entrate valori medi PANNARANO Abitazioni civili da 650 a 850 euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:**terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	495,00	€ 3,00	€ 1.485,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo**€ 1.800,00**

Valore corpo

€ 1.800,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 1.800,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 1.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno agricolo Foglio 6 Particella 1544	agricolo	495,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

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:

€ 1.800,00

Allegati alla Perizia

Allegato n.1 Visure e planimetrie catastali -Planimetrie dei fabbricati -mappa terreno;
Allegato n.2 - Inquadramento territoriale da google maps - sovrapposizione catastale -
Comune di Pannarano UTC destinazione urbanistica e precedenti edilizi degli immobili;
Allegato n.3 - Relazione fotografica;
Allegato n.4 - Relazione Notarile - Incarico CTU - Atto pignoramento.

Data generazione:
13-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Fioravante Colella

