

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

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro:

N° Gen. Rep. **18/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Molino Rosario**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Graziella Caruso  
**Codice fiscale:** CRSGZL64S43H764Z  
**Studio in:** Viale Mellusi 85 - 82100 Benevento  
**Email:** graziellacaruso@libero.it  
**Pec:** graziella.caruso@archiworldpec.it

---



## Indice

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO:</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	<b>6</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>	<b>6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE:</b>	<b>7</b>
7.1 Conformità edilizia.....	8
7.2 Conformità urbanistica.....	8
<b>8. DESCRIZIONE:</b>	<b>9</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	11
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>	<b>12</b>
9.1 Criterio di stima .....	12
9.2 Fonti di informazione .....	12
9.3 Valutazione Corpi .....	13
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima .....	14
9.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	14

## Elenco allegati

### **ALLEGATO N. 1: Documentazione fotografica**

### **ALLEGATO N. 2: Rilievo stato di fatto**

### **ALLEGATO N. 3: Documentazione catastale Agenzia del Territorio di Benevento**

Visura storica per immobile

Stralcio di mappa catastale

Planimetria catastale immobile

Elaborato planimetrico

Elenco subalterni

### **ALLEGATO N. 4: Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento**

Ispesione Ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità/Note di trascrizione/iscrizione:

Trascrizione del 20.01.1963–Compravendita del 24.12.1963

Trascrizione del 19.04.2007–Donazione accettata del 16.02.2007 N.Rep. 82033

Trascrizione del 19.04.2007– Divisione del 16.02.2007 N.Rep. 82033

Trascrizione del 19.04.2007–Compravendita del 16.02.2007 N. Rep.82033

Iscrizione del 09.04.2008–Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo del 07.04.2008 n.Rep.55996/16431

Trascrizione del 05.03.2009– Certificato di denunciata successione del 31.10.2006 N. Rep. 46/766

Trascrizione del 05.03.2019– Verbale di pignoramento immobiliare del 31.01.2019 N. Rep. 155

Trascrizione del 10.03.2019–Accettazione tacita di eredità del 16.02.2007 N. Rep. 82033

Trascrizione del 10.03.2019–Accettazione tacita di eredità del 16.02.2007 N. Rep. 82033

### **ALLEGATO N.5: Documentazione Comune di Benevento-Ufficio Tecnico Comunale**

a. Concessione edilizia del 25/01/1978

b. Assegnazione Contributo (art.10 della legge n.219/81)/ Rilascio concessione del 05/01/1998

c. Concessione edilizia n.7 del 02/04/2001

### **Allegato N.6: Certificato di destinazione urbanistica del 04-06-2023**

### **Allegato N.7: Verbale di sopralluogo del 03-07-2023**



Beni in \_\_\_\_\_ (BN)  
Località/Frazione  
Vico Storto Lavinella N.3

### Lotto: 001

#### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Note documentazione ex art. 567 c.p.c:

- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari \_ Allegata alla documentazione agli atti
- Visura storica catastale presso Agenzia del Territorio di Benevento\_ All.3
- Visura ipotecaria presso la Conservatoria RR.II di Benevento\_ Elenco formalità/Note iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile\_ All.4

#### La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Note trascrizione titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (All.4)

**1. TRASCRIZIONE del 20.01.1964** n.597 Pubblico Ufficiale Cerni Felice\_ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 24/11/1963. Unità immobiliare: all'epoca identificata al foglio 10 part.278 sub 2. A favore:

. Contro

**2. TRASCRIZIONE del 05/03/2009** - Registro Particolare 1905 Registro Generale 2819 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 46/766 del 31/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di \_\_\_\_\_ . Unità immobiliare: foglio 10 part.278 sub 4. A favore: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3; \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 2/15 ciascuno. Contro: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

**3. TRASCRIZIONE del 19/04/2007** - Registro Particolare 3171 Registro Generale 5640 Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 82033 del 16/02/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Unità immobiliare: foglio 10 part.278 sub 4. A favore: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 45/1000 ciascuno, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 72/1000 ciascuno e \_\_\_\_\_ per la quota di 100/1000. Contro: \_\_\_\_\_ per la quota di 334/1000

**4. TRASCRIZIONE del 19/04/2007** - Registro Particolare 3172 Registro Generale 5641 Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 82033 del 16/02/2007 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE. Unità immobiliare: foglio 10 part.278 sub 4. A favore: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno. Contro: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ciascuno per i propri diritti

**5. TRASCRIZIONE del 19/04/2007** - Registro Particolare 3173 Registro Generale 5642 Pubblico ufficiale CAPONE MARINA Repertorio 82033 del 16/02/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Unità immobiliare: foglio 10 part.278 sub 4. A favore: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 già proprietario della quota di 1/2 quale bene personale e della quota in comunione legale con \_\_\_\_\_ di 1/4 ciascuno. Contro: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2

**6. TRASCRIZIONE del 10/03/2023** - Registro Particolare 2312 Registro Generale 3368 Pubblico ufficiale MARINA CAPONE Repertorio 82033 del 16/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Unità immobiliare: foglio 10 part.278 sub 4. A favore: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 Contro: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3.

**7. TRASCRIZIONE del 10/03/2023** - Registro Particolare 2313 Registro Generale 3369 Pubblico ufficiale MARINA CAPONE Repertorio 82033 del 16/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Unità immobiliare: foglio 10 part.278 sub 4. A favore: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 2/15 ciascuno. Contro: \_\_\_\_\_ per la quota di 10/15.



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in (BN) CAP: 82010, Vico Storto Lavinella, 3****Quota e tipologia del diritto****2/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: (Bn) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - (cfr. Certificato matrimonio agli atti dell'11.01.2023).

Ulteriori informazioni sul debitore: Diritto di: Proprieta' per 2/4 Regime: bene personale

**Quota e tipologia del diritto****1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: (Bn) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione -

Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni

**Quota e tipologia del diritto****1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione -

Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune (Bn), foglio 10, particella 278, subalterno 4, indirizzo Vico Storto Lavinella n.3, piano 1, categoria A2 - Abitazione di tipo civile, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 104 m2. Totale escluse aree scoperte b): 102 m2, rendita Euro 194,19.

**Intestazione:**

1. (CF ) nato a Diritto di:  
Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni
2. (CF ) nato a Diritto di:  
Proprieta' per 2/4 Regime: bene personale
3. (CF ) nata a  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni,

**Derivante da:** Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/08/2023**Dati identificativi:**

- dall'impianto al 27/09/2002

Immobile predecessore Comune di (B239) (BN) Foglio 10, Particella 278, Subalterno 2.

- dal 27/09/2002 Immobile attuale

Comune di (B239) (BN) Foglio 10 Particella 278 Subalterno 4

**Indirizzo:**

- dall'impianto al 11/12/1993

Immobile predecessore Comune di (B239) (BN), Foglio 10, Particella 278, Subalterno 2, VICOLO STORTO LAVINELLA n. 6, Piano T, Partita 365

- dal 11/12/1993 al 27/09/2002

Immobile predecessore Comune di (B239) (BN), Foglio 10, Particella 278, Subalterno 2, VIA LAVINELLI Piano T - 1 - 2 Partita: 365

- dal 27/09/2002 al 22/07/2003



Immobile attuale Comune di (B239) (BN) Foglio 10, Particella 278, Subalterno 4, VI  
CO STORTO LAVINELLA n. 3 Piano 1

- dal 22/07/2003 al 11/10/2014

Immobile attuale Comune di (B239) (BN), Foglio 10, Particella 278, Subalterno 4  
VICOLO STORTO LAVINELLA n. 3, Piano 1

-dal 14/12/2018

Immobile attuale Comune di (B239) (BN) Foglio 10 Particella 278 Subalterno 4 VICO  
STORTO LAVINELLA n. 3 Piano 1

Confini: L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al foglio 10 del Comune di -  
(Bn), p.lla 278, sub 4, dall'analisi della documentazione catastale acquisita, dal riscontro  
effettuato in loco risulta coerente. Essa confina a sud-est con la p.lla 474, a sud-ovest con il  
vano scala (p.lla 278 sub 6) con il sub1 e il sub 12 della p.lla 278; a nord-ovest con area per-  
tinenziale del fabbricato (graffata con lo stesso) e con il sub11; a nord-est le con la p.lla 762 e  
con la p.lla 407.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra la planimetria catastale e lo  
stato dei luoghi non sono state riscontrate irregolarità (All.2\_Rilievo stato dei  
luoghi/All.3\_Planimetria catastale)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il territorio di , sito sulla falda meridionale del monte Taburno fa parte della Regione  
Agraria n. 3, monti Taburno-Camposauro ed è un comune montano di origini medievali che trae  
sostentamento dall'agricoltura, dalla piccola industria e dal terziario. Il capoluogo comunale è dis-  
posto ai lati di un'arteria viaria principale e affacciato sul corso del fiume Isclero. L'immobile è ubi-  
cato in Vico Storto Lavinella, via che parte dall'arteria principale e sviluppandosi ortogonalmente  
ad essa attraversa zona Lavinella in cui sono presenti preesistenze storiche e immobili di più re-  
cente realizzazione come il fabbricato di cui è parte l'immobile il cui contesto è essenzialmente  
agricolo. L'area è dotata di tutti i servizi pubblici e sociali, nelle immediate vicinanze si trovano il  
Municipio e la chiesa di Maria SS. del Rosario.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centri di culto e servizi religiosi: Chiesa di Maria SS. del Rosario; Servizi  
Pubblici e sociali: Municipio/Scuola; Attrazioni artistiche e architettoniche: palazzo roma-  
no/torrino 6 dell' acquedotto carolino; Parcheggi: Via Parata

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Airola.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno/Sorgenti del Fizzo/Grotte (San Simeone, San Mauro).

**Attrazioni storiche:** Santuario della Madonna del Taburno/Parte dell'acquedotto carolino

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporti pubblici linee urbane

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopralluogo, svoltosi il 03.07.2023, l'immobile è risultato occupato dal debi-  
tore che ha dichiarato che è il solo ad abitare l'immobile essendosi separato dalla moglie.



Dal certificato storico di residenza e situazione storica di famiglia agli atti risulta che il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, è residente dalla nascita Lav \_\_\_\_\_ ella, 4 e che la sig.ra \_\_\_\_\_ è stata residente in \_\_\_\_\_ (BN) alla via Vico Storto Lavinella, 4, dal 21/09/2001 al 09/05/2022. Il numero civico del certificato è molto probabilmente errato coincidendo, il n.c. 4, con un deposito vicino l'abitazione sempre intestato a \_\_\_\_\_.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di NOTAIO CARUSO TOMMASO in data 07/04/2008 ai nn. 55996/16431; Iscritta a Benevento in data 09/04/2008 ai nn. 4204/559; Importo ipoteca: € 161.600,00; Importo capitale: € 80.800,00; Note: \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 3/4 (1/2 in regime di bene personale e 1/4 in regime di comunione legale) e \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/4 (in regime di comunione legale).

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ registrato a Benevento in data 31/01/2019 ai nn. 155 trascritto a Benevento in data 05/03/2019 ai nn. 2629/2223; \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 3/4 e \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/4.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

##### Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, all'interno del fabbricato, non risulta costituito alcun condominio.

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

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

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

**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 presenti.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario ante ventennio al **24/11/1963**. In forza di atto di compravendita, a rogito di NOTAIO FELICE CERNI, in data 24/12/1963; trascritto a Benevento, in data 20/01/1964, ai nn. /597.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_



dal 24/11/1963 al 29/01/2006 in forza di denuncia di successione.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: In data 10/03/2023 ai n.ri 3368/2312 risulta trascritta, in virtù dell'atto del 16/02/2007, l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dal defunto \_\_\_\_\_, deceduto il 29/01/2006, a favore dell'erede (coniuge) \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3. In data 10/03/2023 ai n.ri 3369/2313 risulta trascritta, in virtù dell'atto del 16/02/2007, l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dal defunto \_\_\_\_\_ deceduto il 29/01/2006, a favore degli eredi (figli) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ per la quota di 2/15 ciascuno;

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal 29/01/2006 al 16/02/2007. In forza di Donazione, a rogito di NOTAIO MARINA CAPONE, in data 16/02/2007, ai nn. 82033; trascritto a Benevento, in data 19/04/2007, ai nn. 5640/3171.

Note: Con questo atto di donazione, la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passava da \_\_\_\_\_ che alienava la sua quota di 5/15 a \_\_\_\_\_ per la quota di 233/1000 (già proprietario di 133,33/1000), a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 205/1000 ciascuno (già proprietari di 133,33/1000 ciascuno), a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 178/1000 ciascuna (già proprietarie di 133,33/1000 ciascuna);

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ dal 16/02/2007 al 16/02/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO MARINA CAPONE, in data 16/02/2007, ai nn. 82033 di rep.; trascritto a Benevento, in data 19/04/2007, ai nn. 5641/3172.

Note: Con questo atto di divisione, relativamente ai beni in oggetto, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquisivano quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ dal 16/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARINA CAPONE, in data 16/02/2007, ai nn. 82033 di rep.; trascritto a Benevento, in data 19/04/2007, ai nn. 5642/3173.

Note: Con questo atto, con riferimento al bene in oggetto, \_\_\_\_\_ aliena la propria quota di 1/2 a \_\_\_\_\_ già proprietario per la quota di 1/2 quale bene personale e in regime di comunione legale con \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 ciascuno.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: Prot. 1264 del 06.06.1977

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Richiesta concessione edilizia per lavori di costruzione di un fabbricato da adibire a garage, deposito attrezzi agricoli di prima lavorazione e deposito del tabacco

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/1977 al n. di prot. 1264

Rilascio in data 25/01/1978 al n. di prot. 1264

### Numero pratica: Prot.1516 del 30-03-1984

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta contributo ai sensi dell'art.10 della legge n.219/81

Per lavori: Per lavori di riattazione del fabbricato sito nel Comune di \_\_\_\_\_ alla Via Lavinelladaneggiato dal sisma

Oggetto: Interventi di riparazione



Presentazione in data 30/03/1984 al n. di prot. 1516

Rilascio concessione/Assegnazione contributo in data 05/01/1998 al n. di prot. 023/204

**Numero pratica: Prot. 8202 del 18.12.2000**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Per lavori interni e cambio destinazione d'uso del fabbricato sito

Lav ella

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 18/12/2000 al n. di prot. 8202

Rilascio in data 02/04/2001 (Concessione edilizia n.7/2001)

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi si è rilevato che nella realtà è presente una diversa distribuzione degli spazi nella zona notte, in particolare sul lato sud ovest, dove al posto di una camera da letto è stato realizzato il bagno creando un ulteriore tramezzo mentre l'ambiente che da progetto era destinato a w.c. è stato adibito a ripostiglio/lavanderia (All.2\_ Rilievo stato di fatto/All. 5\_Grafici C.E. N°7/2001).

Regolarizzabili mediante: Cila (Comunicazione inizio lavori asseverata)

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne

Cila (Comunicazione inizio lavori)+Oneri professionali: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: nessuna

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	B - Residenziale di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato sito Lav ella, diviuato catasto al foglio 10, particella 278, sub 4, ricade in Zona Omogenea "B" di completamento del P.R.G.con le seguenti prescrizioni: "nelle zone così classificate dal P.R.G. sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio. In tali zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto (concessione edilizia)", applicando gli indici successivamente indicati. L'area ricade altresì: - in zona R.U.A. del vigente Piano Territoriale





	Paesistico - Ambito II - Massiccio del Taburno approvato con D.M. del 30.09.1996 pubblicato sulla G.U. n.251 del 25/10/96 per cui rimane assoggettata alle norme di attuazione dello stesso Piano; - in area C - Area di riserva controllata del Parco Regionale Taburno - Camposauro. All.6 (Certificato di destinazione urbanistica)
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera di G.C. n.48 del 01/07/2021
Zona omogenea:	B1- Insediamenti urbani prevalentemente consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Art.37_INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B1) La zona omogenea "Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati" comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi (Norme tecniche di attuazione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
	Indici Zona omogenea "B" del PRG:
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq/Lotto minimo 300 mq
Rapporto di copertura:	Ic= 70% di Sf
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**8. DESCRIZIONE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile è parte del fabbricato sito in Vico Storto Lavinella n.3, in zona centrale del Comune di alla quale si giunge dalla strada provinciale 47. Il fabbricato, con muratura in tufo a vista eccezion fatta per la facciata principale intonacata e tinteggiata, si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo/sottotetto) con copertura a falde inclinate. Dal cancello d'ingresso su Vico Storto Lavinella si accede all'area pertinenziale comune antistante il fabbricato e da qui all'androne d'ingresso a piano terra dello stesso che conduce alle scale d'accesso ai piani superiori. L'appartamento dei debitori è ubicato al piano



primo. Il portone d'ingresso all'unità immobiliare immette in maniera diretta nella cucina/soggiorno che è dotata di un balcone con affaccio sul cortile anteriore e un termocamino posizionato ad angolo. Dalla cucina un passaggio arcato introduce nel corridoio della zona notte che consente l'ingresso alle due camere da letto, al bagno e alla lavanderia che funge anche da ripostiglio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**2/4 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: (Bn) - Diritto di: Proprieta' per 2/4 Regime: bene personale

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/4 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: (Bn) - Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto

**1/4 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,87**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto).

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in normali condizione di manutenzione

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	protezione: <b>persiane</b> ; materiale protezione: <b>plastica</b> ; condizioni: <b>discrete</b> Note: Presenti zanzariere
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>Alluminio e vetro</b> ; condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Cucina - Presente una finestra in vetrocemento fissa e una finestra a vasistas.
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in tufo</b> ; rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Solo facciata anteriore intonacata /Le restanti facciate senza intonaco
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle stampate</b> ; condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Balcone cucina
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle ceramiche</b> ; condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	materiale: <b>ferro e legno</b> ; condizioni: <b>discreto</b>



Rivestimento ubicazione: **bagno - lavanderia - angolo cottura**; materiale: **piastrelle ceramiche**; condizioni: **discrete**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas con radiatori in alluminio / Termocamino a legna
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, ha una superficie utile di circa 80,94 mq e un'altezza interna di 3,00 m. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 99,59 mq mentre quella del balcone a servizio della cucina è di 6,28 mq sviluppando, pertanto, una superficie commerciale di circa 101,16 mq.

<b>Superfici utili immobile</b>	<b>mq</b>
Cucina/Soggiorno	29,23
Ripostiglio/Lavanderia	8,43
Corridoio/Armadio a muro	8,23
Letto1	16,30
Letto 2	10,89
Wc	7,86
<b>Totale superfici utili Appartamento</b>	<b>80,94</b>



Superfici lorde immobile	mq
Appartamento	99,59
Balcone	6,28

#### Determinazione superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	99,59	1,00	99,59
Balcone	sup lorda di pavimento	6,28	0,25	1,57
		<b>105,87</b>		<b>101,16</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

Una volta definito il criterio, il più probabile valore di mercato, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti. In questo caso per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobile è stato utilizzato il metodo sintetico. Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Nel caso che ci si occupa si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto ossia sulla base delle quotazioni di mercato di manufatti simili a quelli oggetto di stima per i quali siano disponibili dati relativi a prezzi di costo recenti espresso a mezzo di un parametro tecnico di riferimento ossia il costo a mq. Al fine di ottenere il valore effettivo del bene, al valore così determinato dovranno, naturalmente, essere apportate gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima attraverso coefficienti correttivi che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, quelle che risulteranno necessarie per stato d'uso e manutenzione, stato di possesso nonché del loro stato contestuale, derivante dai requisiti del comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi. Il più probabile valore di mercato del fabbricato  $V_m$  è uguale alla superficie commerciale di esso ( $S_c$ ) per il prezzo al mq ossia  $V_m = S_c \times P_{mq}$  (prezzo al mq.). La superficie commerciale ( $S_c$ ), di seguito indicata superficie equivalente, è la superficie convenzionale vendibile, che rappresenta la superficie ottenuta sommando alla superficie calpestabile dell'immobile, le quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Il metro quadro commerciale viene determinato secondo le indicazioni di riferimenti condivisi derivanti dai criteri impiegati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) dai coefficienti contenuti nel DPR 138/1998, dalla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733 che non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici.

### 9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare:

- Sono state considerate le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio per immobili con caratteristiche simili a quello in esame. Sono stati presi, in particolare, in considerazione, gli attuali annunci relativi a immobili ricadenti nella stessa zona dai quali è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 680 /mq e € 870/mq con un valore medio, pertanto, di € 775,00/mq;



- E' stata consultata la banca dati messa a disposizione on-line dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per ogni Comune, in relazione alla zona, alla destinazione e alla tipologia, fornisce i valori di mercato, minimi e massimi, degli immobili valutati in condizioni normali di conservazione, da cui è emerso un valore che oscilla tra un min di € 650 /mq ad un max di € 850/ mq dal quale si è desunto un valore medio di € 750/mq.

#### Valori estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Provincia: BENEVENTO

Comune:

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA PROVINCIALE 19, VIA PAOLI, VIA CENTRALE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqx mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	normale	650	850	L	2,9	4,2	N

Dalla media dei valori desunti dalle varie fonti d'informazione è stato ricavato il valore medio unitario pari a Vmu= € 762/mq

### 9.3 Valutazione corpo:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica € 77.083,92.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMUNE DI FOGLIO 10 P.LLA 278 SUB 4 Abitazione di tipo civile (A2)	101,16	€ 762,00	€ 77.083,92
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.083,92
Valore corpo			€ 77.083,92
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.083,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.083,92

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A COMUNE DI  FOGLIO 10 P.LLA 278 SUB 4	Abitazione di tipo civile [A2]	101,16	€ 77.083,92	€ 77.083,92



**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Certificato di agibilità	€ 1.500,00
Adeguamento impianti (5% valore immobile)	€ 3.854,20

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.229,72</b>
---	--------------------

Il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è di **€. 70.229,72**

Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Data generazione:  
02-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Graziella Caruso**

