
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **11/2022**

[REDACTED]

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Francesco Carbone

Codice fiscale: CRBFNC72C29A783Y

Studio in: Vico Arechi 6 - 82100 Benevento

Email: fcarbone@unina.it

Pec: francesco.carbone@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Caracciolo n. 5 - Centro Storico - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 15, particella 697, subalterno 12, indirizzo Via Innico Caracciolo n. 5, piano 2, comune Airola, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 171 mq (166mq escluso aree scoperte), rendita € 511.29

2. Stato di possesso

Bene: Via Caracciolo n. 5 - Centro Storico - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Caracciolo n. 5 - Centro Storico - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Caracciolo n. 5 - Centro Storico - Airola (BN) - 82011 **Lotto:** 001 - Appartamento

5. Comproprietari

Beni: Via Caracciolo n. 5 - Centro Storico - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A



Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Caracciolo n. 5 - Centro Storico - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Caracciolo n. 5 - Centro Storico - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Caracciolo n. 5 - Centro Storico - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 78.338,99



Beni in **Airola (BN)**
Località/Frazione **Centro Storico**
Via Caracciolo n. 5

Lotto: 001 - Appartamento

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Centro Storico, Via Caracciolo n. 5

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], foglio 15, particella 697, subalterno 12, indirizzo Via Innico Caracciolo n. 5, piano 2, comune Airola, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 171 mq (166mq escluso aree scoperte), rendita € 511.29

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistono difformità nella planimetria; altezze non corrette, alcune destinazioni ed alcune dimensione dei vani non corrette.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: altezze interne del soffitto in pendenza non corrette, destinazione dello studio da convertire in letto e del deposito in bagno; dimensioni generali dei vani non corrette.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione è al secondo piano di un palazzo di antica costruzione nel centro storico di Airola. La via di accesso al palazzo è una strada chiusa. L'impianto urbanistico è composto da caseggiati in aderenza con origine ottocentesca che si snodano lungo le principali vie stradali. L'edilizia con



un'altezza media di 2 o 3 piani è di tipo in muratura portante. Il quartiere composto prevalentemente da residenze unifamiliari è in pieno centro storico dove, in particolare sul corso principale, insistono varie attività commerciali.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Massiccio del Taburno.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Airola.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data [REDACTED]

Tipologia contratto: [REDACTED]

Note: La proroga della locazione [REDACTED] è successiva alla data del pignoramento del [REDACTED] quindi illegittima. L'immobile, quindi, è libero e vendibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE nn. [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del [REDACTED] num. Rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede S'Agata dei Goti, (estinto)

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 65.000,00 totale € 130.000,00 durata 15 anni. Grava su Airola fg 15 p.lla 697 sub 12.

N.B. a margine risultano:

* **IPOTECA VOLONTARIA** nn. [REDACTED]

* **IPOTECA VOLONTARIA** nn. [REDACTED]

* Comunicazione n. [REDACTED] di estinzione totale avvenuta il [REDACTED]. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED].

ISCRIZIONE nn. [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del [REDACTED] num. Rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede S'Agata dei Goti,

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 65.000,00 totale € 130.000,00 durata 15 anni. Grava su Airola fg 15 p.lla 697 sub 12.

Si rettifica d'ufficio la nota n. [REDACTED] che erroneamente indicava la data dell'atto [REDACTED] anziché [REDACTED] fermo il resto.

ISCRIZIONE nn. [REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del [REDACTED] num. Rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede S'Agata dei Goti,



A favore di [redacted] contro [redacted] capitale € 65.000,00 totale € 130.000,00 durata 15 anni. Grava su Airola fg 15 p.la 697 sub 12.

Ulteriormente si rettifica d'ufficio la nota n [redacted] che erroneamente indicava il capitale ed il totale in euro 650 euro 1.300 anziché euro 65.000 euro 130.000 fermo il resto.

ISCRIZIONE [redacted] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [redacted] num. Rep. [redacted] Notaio [redacted] sede Benevento

A favore di [redacted] contro [redacted] capitale € 125.000,00 totale € 250.000,00 durata 30 anni. Grava su Airola fg 15 p.la 697 sub 12.

TRASCRIZIONE [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] num. Rep. [redacted] emesso da [redacted]

A favore di [redacted] contro [redacted] Grava su Airola fg 15 p.la 697 sub 12.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: luce scale in media 10/15 € ogni 2 mesi.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenute

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: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non era presente all'atto del sopralluogo. Effettuato in data 23/01/2023 per la locazione.

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

Avvertenze ulteriori: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risultano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore di [redacted] proprietario/i ante ventennio al 13/07/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data [redacted]; trascritto a Conservatoria RR.II. di Benevento, in data [redacted]

Titolare/Proprietario: A favore degli esecutati [redacted] In forza di atto di compravendita; trascritto a Con-



servatoria RR.II. di Benevento , in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di donazione - a rogito di [REDACTED] , in data [REDACTED] ; trascritto a Conservatoria RR.II. di Benevento , in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: cambio di destinazione d'uso senza relative al sottotetto del Fabbricato urbano sito alla via Innico Caracciolo n. 5 per adibirlo a civile abitazione

Presentazione in data [REDACTED]

Rilascio in data [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data [REDACTED]

NOTE: Legge Regionale del 28 novembre 2000 n. 15 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti"

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	[REDACTED]
Zona omogenea:	A

Note sulla conformità:

Nessuna.



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

L'appartamento è al 2 piano di un palazzo di antica costruzione in via Innico Caracciolo n.5. Un accesso laterale, al di sotto della volta a botte che porta al cortile, è l'ingresso al vano scala. Le quattro rampe di scala (l'ultima molto pendente) conducono al pianerottolo del secondo piano dove è presente l'ingresso all'appartamento. La distribuzione interna degli spazi è composta da un grande ingresso soggiorno con camino e stufa con una zona cucina a vista, poi da un lungo corridoio che porta a 3 camere da letto e 2 bagni (uno utilizzato ad uso deposito). Un lungo balcone ad esse affaccia verso il cortile interno.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **169,15**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: edificio di remota costruzione (si ipotizza dell'800)

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.p.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Innico Caracciolo n. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da un massimo di 3.7 m ad un minimo di 2.85 m difatti il soffitto segue l'inclinazione del L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il palazzo, benché storico, non presenta dei particolari caratteri di pregio architettonico. L'accesso all'appartamento di nostro interesse, tramite la lunga e pendente scala, non è dei più comodi. Le finiture interne dell'appartamento sono abbastanza vetuste così come gli impianti.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004 (adeguamento)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esiste una dichiarazione incompleta di conformità del ████████



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas
Stato impianto	non in uso
Potenza nominale	22.9
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	NO
Note	Esiste una dichiarazione di conformità del 2004

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	154,00	1,00	154,00
balcone	sup lorda di pavimento	15,15	0,30	4,55
		169,15		158,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$V_m = SLV * K$$

*Vz dove:

V_m = valore di mercato

SL_v = superficie lorda vendibile o commerciale
K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in questione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Airola e Montesarchio;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare, Siti di annunci immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	154,00	€ 650,00	€ 100.100,00
balcone	4,55	€ 650,00	€ 2.957,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
vecchie impianti e finiture, distribuzione interna poco flessibile a modifiche, difficoltà di accesso per le scale molto ripide e per la mancanza dell'ascensore detrazione del 10.00%	€ 10.305,75
Valore corpo	€ 92.751,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.751,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.751,75

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 civile [A2]	158,55	€ 92.751,75	€ 92.751,75



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%) € 13.912,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: non calcolati

Giudizio di comoda divisibilità: Non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.338,99

Data generazione:
25-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Carbone

