

---

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

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro:

N° Gen. Rep. **53/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022 ore 9:00

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

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

**Esperto alla stima:** Ing. Antonio Mataluni  
**Codice fiscale:** MTLNTN65A27F636D  
**Studio in:** Via Fizzo 55 - Montesarchio  
**Email:** antoniomataluni65@gmail.com  
**Pec:** antonio.mataluni@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Condotto n. 29 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

, quota per 1/2; , quota per 1/2; foglio 15, particella 3955, subalterno 11, indirizzo VIA CONDOTTO, piano S1-T-1, comune AIROLA, categoria A/4, classe 6, consistenza 8, rendita € 404.90

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Condotto n. 29 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Condotto n. 29 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Condotto n. 29 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Nazionale del Lavoro

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Condotto n. 29 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** via Condotto n. 29 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Condotto n. 29 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Condotto n. 29 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 58.099,20



Beni in **Airola (BN)**  
Località/Frazione  
via Condotto n. 29

### Lotto: 001

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 popolare [A4] sito in via Condotto n. 29**

##### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:  
- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:  
- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: quota per 1/2;  
, quota per 1/2,, foglio 15, particella

3955, subalterno 11, indirizzo VIA CONDOTTO, piano S1-T-1, comune AIROLA, categoria A/4, classe 6, consistenza 8, rendita € 404.90

Derivante da: Variazione del 13/11/2012, dal mappale 2433 subb 3-2434-2436 (graffati), derivati per fusione del 26/11/2007 dai mappali n. 2433 subb 1-2436 (graffati) e mappali 2433 subb 2- 2434 (graffati). L'unità immobiliare insiste su terreno in quote comuni fg. 15, mappale n. 3955 di are 4,88, fabbricato promiscuo, scaturito per variazione del 13/11/2012 n. 8407.1, dai mappali n. 910 di are 3,70 fabbricato promiscuo, mappale n. 911 are 0,47 fabbricato promiscuo e mappale n. 3698 are 0,71, quest'ultimo derivato per tipo di mappale del 01/06/2006 n. 83734.1 dal mappale 1820 are 2,40.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Le parti comuni, cortile, accesso, ecc., non sono disciplinati da tabelle millesimali.

Confini: Confina a Nord con l'immobile p.lla 3889, ad Ovest con la corte comune, a Sud con altri sub della p.lla 3955.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto fra la planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento e lo stato di fatto, non si rilevano difformità catastali rilevanti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



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

L'immobile pignorato ricade in zona storica del Comune, in area semicentrale situato ad Ovest del paese. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Esso dista dal centro circa 500 m.

**Caratteristiche zona:** in centro storico degradata

**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: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi commerciali alimentari (Buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Montesarchio, Sant'Agata dei Goti, .

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno, Parco Regionale Taburno - Camposauro.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Sant'Agata dei Goti.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea AIR di collegamento con Napoli e , Stazione Ferrovia di Arpaia - collegamento Benevento 2 - 3 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile pignorato è disabitato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro  
Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di Notar dott. Iazeolla Francesco in data 27/12/2007 ai nn. 81690/13646; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 28/12/2007 ai nn. 19157/4231; Importo ipoteca: € 179200; Importo capitale: € 89600.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro  
Derivante da: Atto esecutivo iscritto/trascritto a Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 02/05/2018 ai nn. 4568/3762.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Millesimi di proprietà:** LE PARTI CONDOMINIALI (CORTILE) NON SONO DISCIPLINATE.

**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:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** Da informazioni assunte sembra di non esserci cause in corso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 28/10/1996 .**  
In forza di accettazione tacita di eredità.

**Titolare/Proprietario:** PER LA QUOTA DI 1/2  
PER LA QUOTA DI 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 26/12/2007 .** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar dott. CAPONE MARINA, in data 29/10/1996, ai nn. 27504; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 14/11/1996, ai nn. 9762/8458.

**Titolare/Proprietario:** PER LA QUOTA DI 1/2 . PER  
LA QUOTA DI 1/2 dal 27/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar dott. Iazeolla Francesco, in data 27/12/2007, ai nn. 81689/13645; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 28/12/2007, ai nn. 19156/12122.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Si ripete che dalle indagini espletate presso l'UTC del Comune di Airola (BN), non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi, come attestato dal Responsabile del Servizio Arch. Enzo Carbone, con nota del 27/10/2020 allegata. Probabilmente, l'immobile è stato interessato solo dai lavori di esecuzione dell'intonaco sul prospetto principale.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	ZONA A - CENTRO STORICO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	NO





Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **320,83**

E' posto al piano: Interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: presso l'UTC del Comune non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,45

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione e conservazione pessimo.

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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:**

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per coefficienti riduttivi applicabili ai locali





accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO INTERRATO	sup lorda di pavimento	13,27	0,35	4,64
PIANO INTERRATO	sup lorda di pavimento	32,62	0,20	6,52
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	97,38	1,00	97,38
PIANO TERRA giardino	sup reale netta	18,41	0,10	1,84
PIANO TERRA scala	sup lorda di pavimento	8,58	1,00	8,58
PIANO TERRA - giardino interno corte	sup reale netta	34,10	0,10	3,41
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	99,55	1,00	99,55
PIANO PRIMO - loggia	sup lorda di pavimento	16,92	0,35	5,92
		<b>320,83</b>		<b>227,85</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Da indagini in loco è stata rilevata una cisterna di amianto (eternit) depositata nel locale cantina a piano interrato, la quale deve essere bonificata e smaltita.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

### 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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori unitari di fabbricati residenziali nella zona in esame, oscillano da € 550 a € 750 al mq.;



Altre fonti di informazione: Studi tecnici della zona..

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.352,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO INTERRATO	4,64	€ 300,00	€ 1.392,00
PIANO INTERRATO	6,52	€ 300,00	€ 1.956,00
PIANO TERRA	97,38	€ 300,00	€ 29.214,00
PIANO TERRA giardino	1,84	€ 300,00	€ 552,00
PIANO TERRA scala	8,58	€ 300,00	€ 2.574,00
PIANO TERRA - giardino interno corte	3,41	€ 300,00	€ 1.023,00
PIANO PRIMO	99,55	€ 300,00	€ 29.865,00
PIANO PRIMO - loggia	5,92	€ 300,00	€ 1.776,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.352,00
Valore corpo			€ 68.352,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.352,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.352,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	227,85	€ 68.352,00	€ 68.352,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.252,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 58.099,20</b>
---	--------------------

Data generazione:  
02-04-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonio Mataluni**



Si allega:

- 1) Visura storica catastale del NCEU di Airola, fg 15, p.lla n. 3955 sub 11;
- 2) Mappa catastale del NCT di Airola, fg 15, p.lla n. 3955;
- 3) Planimetria del NCEU di Airola, fg 15, p.lla n. 3955 sub 11;
- 4) Rilievo planimetrico dell'immobile, 1/100;
- 5) Attestato del Responsabile del Servizio del Comune di Airola del 27.10.2020;
- 6) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 44).

