

---

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

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **144/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Email:  
Pec:

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2 - Centro Storico - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento

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

foglio 17, particella 598, subalterno 20, indirizzo Via Calvario, piano T - 1, comune Cusano Mutri, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 189, rendita € 204,52

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2 - Centro Storico - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupataria dell'immobile

dal suo nucleo familiare, in qualità di proprietaria

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

**Bene:** via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2 - Centro Storico - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2 - Centro Storico - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2 - Centro Storico - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2 - Centro Storico - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** No

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2 - Centro Storico - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 1

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2 - Centro Storico - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 1

**Valore complessivo intero:** 118.272,00

**Beni in Cusano Mutri (BN)**  
**Località/Frazione Centro Storico**  
via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2

**Lotto: 1**

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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Cusano Mutri (BN) CAP: 82033 frazione: Centro storico,  
Via Largo Colle La Croce n. 7 (già Via Calvario n. 7), interno 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione**

**foglio 17, particella**

**598, subalterno 20, indirizzo Via Calvario, piano T - 1, comune Cusano Mutri, categoria A/4,  
classe 3, consistenza 6 vani, superficie 189, rendita € 204,52.**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di antica costruzione realizzato in muratura di pietra calcarea, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) alla via Largo Colle La Croce n. 7 (già via Calvario n. 7).

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del comune, nelle immediate vicinanze del Municipio.

**Caratteristiche zona: in centro storico di pregio**

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

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da  
dell'immobile**

**e dal suo nucleo familiare, in qualità di proprietaria**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****-Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Benevento e notificato il 12/06/2018 contro \_\_\_\_\_ trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 02/07/2018 ai nn. 7197/5842 a favore di \_\_\_\_\_ gravante sull'immobile in oggetto.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro \_\_\_\_\_ derivante da: Concessione a garanzia di mutuo, a rogito di SANGIUOLO Vito Antonio in data 10/07/2018 ai nn. 58215/19443 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 11/07/2018 ai nn. 8402/1203.

Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Dalle informazioni reperite, l'immobile non è soggetto a spese condominiali.

**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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

dal 10/07/2008 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di compravendita a rogito di SANGIUOLO Vito Antonio, in data 10/07/2008, ai nn. 58214/19442; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 11/07/2008, ai nn. 8401/6093.

**Titolare/Proprietario:**

dal 08/02/2002 al 10/07/2008 .

In forza di atto di donazione a rogito di FRANCO Pasqualino, in data 08/02/2002, al n. 14866; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 01/03/2002, ai nn. 3754/3306.

**Titolare/Proprietario:**

dal 25/06/1979 al 08/02/2002.

In forza di atto di divisione a rogito di \_\_\_\_\_ , ai nn. 15557; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento, in data 13/07/1979, ai nn. 5534/4979.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1460 del 27.12.1976

Intestazione:

Per lavori: di Riattamento di un fabbricato per civili abitazioni sito alla Via Largo Colle La Croce

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 24/11/1976

Rilascio in data 27/12/1976

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 08/10/1979 al prot.n. I470/76.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 21 del 13/02/2019
Zona omogenea:	ZONA A DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Appartamento**

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un appartamento che si sviluppa tra piano terra e piano primo, facente parte di un fabbricato di antica costruzione realizzato in muratura di pietra calcarea, sito nel comune di Cusano Mutri (BN) alla via Largo Colle La Croce n. 7 (già via Calvario n. 7). L'ingresso all'appartamento avviene da un cortile comune carrabile a servizio di più abitazioni, a sua volta collegato alla strada comunale.

L'immobile confine per due lati (nord e sud) con altre unità immobiliari a ovest con il cortile comune e ad est presenta l'affaccio lungo la strada comunale Largo Colle La Croce.

L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso con annessa scala di accesso al piano primo e una camera da letto; mentre, al primo piano da: corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio con annesso wc (RGE 144/2018\_Grafico del rilievo metrico).

L'immobile presenta il pavimento in gres porcellanato in tutti gli ambienti, gli infissi esterni in legno con persiane in alluminio, infissi interni in legno, pareti intonacate e pitturate, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa alimentato da una termostufa a pellets.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7, interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Alla luce del sopralluogo effettuato in data 2 agosto 2021 insieme al custode l'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termostufa a pellets
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	30 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**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:**

Per il calcolo della "superficie commerciale" dell'unità immobiliare, il sottoscritto ha utilizzato il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Allegato B e C. Secondo il D.P.R. n. 138/98, la superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (come nel caso in esame), si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); - del 25 per cento qualora non comunicanti.

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie scoperta o assimilabile: del 10 per cento, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e del 2 per cento per la quota eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso (piano terra)	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
Camera da letto (piano terra)	sup reale lorda	32,00	1,00	32,00
Corridoio (piano primo)	sup reale lorda	26,00	1,00	26,00
Cucina (piano primo)	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
Soggiorno (piano primo)	sup reale lorda	34,00	1,00	34,00
Camera da letto (piano primo)	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
Camera da letto matrimoniale (piano primo)	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00
Bagno (piano primo)	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
Ripostiglio/wc (piano primo)	sup reale lorda	5,00	1,00	5,00
		<b>192,00</b>		<b>192,00</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: 2-2020

Zona: Cusano Mutri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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:

Al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ho determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Cusano Mutri (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: E' stata consultata la seguente agenzia immobiliare operante in zona: Agenzia Immobiliare Lavorgia - Sannio Immobiliare e si è tenuto conto dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) al secondo semestre 2020 per le abitazioni civili.;

Altre fonti di informazione: Portali e siti di annunci immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.272,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso (piano terra)	15,00	€ 770,00	€ 11.550,00
Camera da letto (piano terra)	32,00	€ 770,00	€ 24.640,00
Corridoio (piano primo)	26,00	€ 770,00	€ 20.020,00
Cucina (piano primo)	14,00	€ 770,00	€ 10.780,00
Soggiorno (piano primo)	34,00	€ 770,00	€ 26.180,00
Camera da letto (piano primo)	25,00	€ 770,00	€ 19.250,00
Camera da letto matrimoniale (piano primo)	27,00	€ 770,00	€ 20.790,00
Bagno (piano primo)	14,00	€ 770,00	€ 10.780,00
Ripostiglio/wc (piano primo)	5,00	€ 770,00	€ 3.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.840,00
Rilevante contrazione delle compravendite di abitazioni detrazione del 20,00%			€ -29.568,00
Valore corpo			€ 118.272,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.272,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.272,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	192,00	€ 118.272,00	€ 118.272,00

**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: € 118.272,00

**Allegati**

Allegati alla relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica;
- Grafico del rilievo metrico;
- Documentazione fotografica.

Data generazione: 16-08-2021

L'Esperto alla stima