

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

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **103/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Arch. Rita Maio  
**Codice fiscale:** MAIRTI72R48A783C  
**Studio in:** Via Napoli, 110 - Benevento  
**Email:** architetto.ritamaio@gmail.com  
**Pec:** rita.maio@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Bocca della Selva - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 001

**Corpo:** F.3 p.IIa 203 sub-6

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

....., foglio 3, particella 203, subalterno 6, indirizzo Contrada Bocca della Selva, scala U, interno 4, piano T-1, comune Cusano Mutri, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 54 mq Totale aree scoperte 50 mq, rendita € 155,45

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Bocca della Selva - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 001

**Corpo:** F.3 p.IIa 203 sub-6

**Possesso:** Libero - Immobile utilizzato per brevi periodi di vacanze.

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

**Bene:** Bocca della Selva - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 001

**Corpo:** F.3 p.IIa 203 sub-6

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Bocca della Selva - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 001

**Creditori:** sito in Cusano Mutri alla Località Bocca della Selva

### 5 Comproprietari

**Beni:** Bocca della Selva - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 001

**Corpo:** F.3 p.IIa 203 sub-6

**Comproprietari:** .....



**6. Misure Penali**

**Beni:** Bocca della Selva - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 001

**Corpo:** F.3 p.IIa 203 sub-6

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Bocca della Selva - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 001

**Corpo:** F.3 p.IIa 203 sub-6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Bocca della Selva - Cusano Mutri (BN) - 82033

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 31.755,64



Beni in **Cusano Mutri (BN)**  
Località/Frazione **Bocca della Selva**  
Contrada Bocca della Selva

**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: F.3 p.lla 203 sub-6.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bocca della Selva, Contrada Bocca della Selva**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di €**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di**

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

#### **Intestazione:**

Equivalente (art. 2103-2105), foglio 3, particella 203, subalterno 6, indirizzo Contrada Bocca della Selva, scala U, interno 4, piano T-1, comune Cusano Mutri, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 54 mq Totale aree scoperte 50 mq, rendita € 155,45.

Derivante da: Atto del 17.05.2007 Pubblico ufficiale D'Aquino Luigi sede Scafati (SA) Repertorio n. 17747 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 4811.1/2007 Reparto PI di Benevento in atti dal 11.06.2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: ½

Confini: La particella 203 confina a Nord con la p.lla 194 - ad ESTO con la Strada Provinciale SP 89 - a SUD con la p.lla 204 - ad OVEST con la p.lla 119 e strada consorziale.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità sotto il profilo catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale dell'immobile pignorato, da una prima verifica fatta confrontando la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo di accesso, la sottoscritta non ha riscontrato nessuna difformità.



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

Il bene oggetto di valutazione, fa parte del centro turistico montano "Bocca della Selva", che dista circa 19 km. da Cusano Mutri. Famosa meta turistica per la presenza di una pista da sci, lunga ben 3 chilometri, dotata anche di impianti di risalita. Nell'area circostante la pista da sci, vi è un piccolo villaggio turistico con molte villette, servizi ristorativi e un ampio spazio dove si possono fare picnic all'aperto e passeggiate nel bosco.

**Caratteristiche zona:** Extraurbana/ZONA AGRICOLA normale

**Area urbanistica:** Ampliamento e Sopraelevazione edilizia esistente a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Parcheggio bocca della selva -Residence- Rifugi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Piedimonte Matese e San Gregorio Matese e Cusano Mutri, alle falde del Monte Mutria.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Mutria, Faggete.

**Attrazioni storiche:** Madre Regina della Pace.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Immobile utilizzato per brevi periodi di vacanze.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata contro Casimiro Maria, Esposito, nato il 17/07/1973; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 4.919,83; Note: GIUDICE DI PACE Sede GUARDIA SANFRAMONDI (BN) Codice Fiscale 80003150622 - Tribunale di GUARDIA SANFRAMONDI (BN) IP-OTECIA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; ai nn. 2366; Iscritto/trascritto ai nn. 8641/6932; 6932 Registro Generale: 8641 del 17/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2366 Data 08/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F.3 p.IIa 203 sub-6

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma on ancora scadute al momento della perizia:** spese: 4.000,15 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 4.000,15. Ad oggi il debito riferito alle spese condominiali risulta essere di € 12.727,05 di cui € 8.726,90 ricadono nella procedura. Spese condominiali maturate fuori la procedura risultano essere pari ad € 4.000,15.



Millesimi di proprietà: ½

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: Dato non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Dato non reperito

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**  
pianto meccanografico del 30.06.1987

Derivante da Im-

**Titolare/Proprietario:** .....  
..... dal 17/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In  
forza di atto di compravendita - a rogito di D'AQUINO LUIGI, in data 17/05/2007, ai nn. 17747.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1347

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/09/1976 al n. di prot. 1347

Abitabilità/agibilità n. di prot. 4389

Numero pratica: 3699

Intestazione: I

Tipo pratica: Deposito Genio Civile

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Deposito Genio Civile

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto delle planimetrie di progetto assentito e dal sopralluogo effettuato dal CTU sono emerse le seguenti irregolarità: - Diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la realizzazione di un vano che ospita una struttura di letto a castello.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Diritti di segreteria: € 50,00

Sanzioni: € 512,00

Salvo conguaglio da parte dell'amministrazione.

Spese Tecniche: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.762,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: I grafici riportati nel progetto assentito



non sono conformi a quanto è stato rilevato durante il sopralluogo di accesso all'immobile. Dal raffronto fatto con le planimetrie di progetto è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili sotto il profilo urbanistico.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C4/1 Di Ampliamento e Sopraelevazione edilizia esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	mt 10.00

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **F.3 p.IIa 203 sub-6**

L'immobile è costituito da un'abitazione di tipo civile, trattasi di un appartamento situato in un edificio su un pendio montuoso, ubicato a Bocca della Selva, lungo la Strada Provinciale SP89. L'unità immobiliare staggita è posta al piano primo così composta: per la zona giorno una stanza soggiorno/sala da pranzo con rivestimenti in legno alle pareti dotata di un camino, da una piccola cucina, un bagno, una camera da letto principale ed un piccolo vano in cui è inserito un letto a castello. L'immobile è dotato di un ampio balcone esterno.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale:

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale: !

Superficie complessiva di circa mq **62,44**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sns; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 di cui fuori terra n. PT-P1-P2-S

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Condizioni generali dell'immobile: Durante le operazioni di sopralluogo, è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parte murarie. Nella fattispecie, apparentemente, l'intero immobile non è caratterizzato da dissesti strutturali, solo da fenomeni di degrado superabili con ordinari interventi di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>soggiorno</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	diffusori: <b>termosifoni</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Note	Non è stato possibile costatarne la conformità



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile costatarne la conformità

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo 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) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente;
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	50,84	1,00	50,84
Balcone	sup reale lorda	11,60	0,25	2,90
		<b>62,44</b>		<b>53,74</b>

**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:

In generale, per comprendere in che cosa consiste la stima di un bene, è fondamentale evidenziare, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili, nella prassi consolidata si ottiene principalmente, utilizzando il metodo di "stima sintetico - comparativo". Tale procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo numero di beni con determinate caratteristiche, sono venduti a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile affermare che anche il bene da stimare con caratteristiche simili, una volta immesso sullo stesso mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per il bene da stimare, sono state quindi effettuate approfondite ricerche di mercato, al fine di ottenere una sufficiente quantità di informazioni su beni con caratteristiche simili nella zona in esame. Quindi, sulla base di tali informazioni, tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alle zone di esame e gli opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato possibile ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. È importante evidenziare, inoltre, che prima di procedere alla stima, è stato preventivamente effettuata una approfondita ricerca ipocatastale, urbanistica oltre che accurati sopralluoghi, per valutarne l'effettivo stato di fatto e ogni altro elemento utile, alla corretta valutazione ed alienabilità del bene oggetto di pignoramento. In riferimento al centro abitato del comune di Cusano Mutri Frazione Bocca della Selva, L'OMI definisce un valore commerciale delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale compreso tra un minimo di 550,00 €/mq e un massimo 710,00 €/mq, riferiti al semestre 2 anno 2024. Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale dato dalla media dei valori OMI 630,00 €/mq. Tale valore sarà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, detti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo perfettamente rispondente all'immobile 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 Cusano Mutri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cusano Mutri - Bocca della Selva;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min 550,00 €/mq - max 710,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, la consulente ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsino-immobiliare.it](http://www.borsino-immobiliare.it)) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I.



**8.3 Valutazione corpi:****F.3 p.IIIa 203 sub-6. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.856,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	50,84	€ 630,00	€ 32.029,20
Balcone	2,90	€ 630,00	€ 1.827,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.856,20
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 33.856,20</b>
Valore corpo			€ 33.856,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.856,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F.3 p.IIIa 203 sub-6	Abitazione di tipo civile [A2]	53,74	€ 33.856,20	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 338,56
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.762,00
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>€ 31.755,64</b>
---	--------------------

**Allegati**

- 1) Perizia
- 2) VISURA STORICA PER IMMOBILE
- 3) ESTRATTO DI MAPPA
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE
- 5) PIANO AMBITO
- 6) PIANO TERRITORIALE
- 7) LICENZA EDILIZIA N 1347



- 8) CERTIFICATO DI COLLAUDO
- 9) DOMANDA PERMESSO AGIBILITA
- 10) PLANIMETRIA DIFFORMITA'
- 11) RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:  
30-09-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Rita Maio**

