

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

promossa da: **Banca BPM società per azioni**

contro:

N° Gen. Rep. **126/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione popolare + deposito**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Finelli  
**Codice fiscale:** FNLFNC69S02F839Q  
**Studio in:** Via Pacevecchia 39 - 82100 Benevento  
**Email:** fr.finelli@gmail.com  
**Pec:** francesco.finelli@ingpec.eu



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Porchera - Contrada Verroni - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - Abitazione popolare + deposito

**Corpo:** A - Abitazione di tipo popolare

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo di Flumeri

**Corpo:** B - Deposito

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo di Flumeri

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Porchera - Contrada Verroni - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - Abitazione popolare + deposito

**Corpo:** A - Abitazione di tipo popolare

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Deposito

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Porchera - Contrada Verroni - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - Abitazione popolare + deposito

**Corpo:** A - Abitazione di tipo popolare

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Deposito

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Porchera - Contrada Verroni - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - Abitazione popolare + deposito

**Corpo:** A - Abitazione di tipo popolare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Porchera - Contrada Verroni - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - Abitazione popolare + deposito

**Valore complessivo intero:** 83.662,83

Beni in **Sant'agata De' Goti (BN)**  
Località/Frazione **Contrada Verroni**  
Via Porchera

**Lotto: 001 - Abitazione popolare + deposito**

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.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Contrada Verroni, Via Porchera**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 12, particella 455, subalterno 12, indirizzo Contrada Verroni SNC, piano T-1-2, comune Sant'Agata de' Goti, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 94 mq - 85 mq escluse aree esterne, rendita € 232,41

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 12, particella 757, subalterno 6, indirizzo Contrada Verroni SNC, piano T-1-2, comune Sant'Agata de' Goti, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 94 mq - 85 mq escluse aree esterne, rendita € 232,41

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 12, particella 757, subalterno 5, indirizzo Contrada Verroni SNC, piano 2, comune Sant'Agata de' Goti, categoria A/4, classe 6, consistenza 1,5 vani, superficie 22 mq - 22 mq escluse aree esterne, rendita € 77,47

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che gli immobili identificati al foglio 12 particella 455 sub 12 e foglio 12 particella 757 sub 6 sono particelle graffate tra loro ed unitamente all'immobile identificato al foglio 12 particella 757 sub 5 costituiscono un'unica unità immobiliare.

**Identificativo corpo: B - Deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Contrada Verroni, Via Porchera**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 12, particella 1611, subalterno 11, indirizzo Contrada Verroni, piano T, comune Sant'Agata de' Goti, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 18,59

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

Confini: Via Porchera, beni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Come anche indicato nella certificazione notarile, si precisa che l'immobile identificato al foglio 12 particella 1611 sub 11 risulta essere stato generato dalla soppressione dell'immobile identificato al foglio 12 particella 759 sub 3.

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

I beni costituenti il lotto sono ubicati nel centro urbano della Contrada Verroni alla via Porchera in territorio del Comune di Sant'Agata de' Goti(AV) in una zona di completamento urbano che dista circa 5 km dal centro del paese.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** completamento urbano (integrazione rada) a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'agata De' Goti (BN), Via Porchera**

**Libero**

Note: L'immobile risulta non essere occupato dal debitore e per informazioni raccolte è disabitato da tempo. Come indicato dal G.Es. in data 14.07.2020, è stata disposta la liberazione dello stesso a cura del Custode. L'accesso è stato quindi eseguito in data 17.10.2020 con il supporto di un fabbro e con la continua presenza di componenti dell'Arma dei Carabinieri competenti sul territorio.

**Identificativo corpo: B - Deposito**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sant'agata De' Goti (BN), Via Porchera**

**Libero**

Note: L'immobile risulta non essere occupato dal debitore e per informazioni raccolte è disabitato

da tempo. Come indicato dal G.Es. in data 14.07.2020, è stata disposta la liberazione dello stesso a cura del Custode. L'accesso è stato quindi eseguito in data 17.10.2020 con il supporto di un fabbro e con la continua presenza di componenti dell'Arma dei Carabinieri competenti sul territorio.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Flumeri contro ██████████  
iscritto/trascritto a in data 06/07/2018 ai nn. 7629/6222.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Flumeri contro  
in data 13/03/2009 ai nn. 3406/715; Importo capitale: € 92846,40.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione di tipo popolare

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Flumeri contro ██████████  
iscritto/trascritto a in data 06/07/2018 ai nn. 7629/6222.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Flumeri contro  
in data 13/03/2009 ai nn. 3406/715; Importo capitale: € 92846,40.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione di tipo popolare

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'agata De' Goti (BN), Via Porchera**

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

**Identificativo corpo:** B - Deposito

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sant'agata De' Goti (BN), Via Porchera**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 28/02/2006 al 03/03/2009 . In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 15/03/2006, ai nn. 4005/2327.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 13/03/2009, ai nn. 3405/2343.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione di tipo popolare

**Titolare/Proprietario:** dal 28/02/2006 al 03/03/2009 . In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 15/03/2006, ai nn. 4005/2327.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 13/03/2009, ai nn. 3405/2343.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Contrada Verroni, Via Porchera**

Numero pratica: 001

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda Concessione Edilizia in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di adeguamento igienico mediante la costruzione di nr. 2 wc al primo e secondo piano sovrapposti tra loro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 0018413

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione di tipo popolare

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Alla domanda di concessione edilizia in sanatoria sono allegate le attestazioni di versamento: dell'intera oblazione, degli oneri concessori, degli oneri per l'impatto ambientale, della sanzione pecuniaria ai sensi della legge 308/2004.

Note generali sulla conformità: L'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata de' Goti non ha reperito alcun altro titolo autorizzatorio intestato al sig. [REDACTED] riferito agli immobili oggetto di accertamento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione di tipo popolare

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata de' Goti non ha reperito alcun altro titolo autorizzatorio intestato al sig. [REDACTED] riferito agli immobili oggetto di accertamento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione di tipo popolare

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Deposito

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

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato così composta: un piano terra ove trovasi un terrazzo ed un wc, collegato al primo piano a mezzo di scala esterna scoperta; un primo piano ove trovasi la scala di accesso all'immobile dalla strada via Porchera, un vano d'ingresso con camino, un wc, la cucina, la sala da pranzo, due balconi verandati; un secondo piano, collegato al primo a mezzo scala interna che parte dalla sala da pranzo, ove troviamo ubicato un disimpegno da dove si accede ad un wc, ad una camera da letto



con balconcino, ad un sottotetto adibito a camera da letto.

L'immobile realizzato ante 01.09.1967, ha una struttura portante verticale in muratura di tufo mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. La copertura sempre in struttura orizzontale con solai in latero-cemento con sovrastante manto di tegole di tipo tradizionale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. T=2,15 - 1=2,40 - 2=3,05

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le rifiniture dell'immobile sono del tipo civile caratterizzate dall'uso di materiali economici. I pavimenti sono in gres, intonaco interno liscio e tinteggiato, infissi interni in legno, infissi esterni in metallo, intonaco esterno liscio e bianco. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di gres e sono completi di sanitari e di impianto idrico per acqua calda e fredda. L'intera unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico e termico (alimentato a GPL con termosifoni in alluminio). Lo stato generale di conservazione dell'intero immobile può definirsi discreto.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Scale	materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>scu- retti</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>infer- riate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b>

Pareti esterne	materiale: <b>muratura in mattoni di tufo</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>intonaco + piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> Note: L'impianto risulta distaccato dalla rete.
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>GPL</b> condizioni: <b>scarse</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo alimentato a GPL con termosifoni in alluminio

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo fa riferimento al valore della superficie commerciale, effettuato secondo le direttive del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	27,00	0,30	8,10
		<b>134,00</b>		<b>115,10</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: I - 2020

Zona: Contrada Verroni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680,00

Valore di mercato max (€/mq): 770,00



Rivestimento

ubicazione: **deposito** materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **scarse****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto elettrico risulta essere collegato al contatore dell'abitazione tramite cavi a vista e in canalina.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo fa riferimento al valore della superficie commerciale, effettuato secondo le direttive del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138. Nel particolare il locale deposito è considerato come accessorio all'abitazione non direttamente collegato all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
		<b>15,00</b>		<b>3,75</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: I - 2020

Zona: Contrada Verroni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680,00

Valore di mercato max (€/mq): 770,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Sant'Agata de' Goti (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al I semestre 2020).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per gli immobili oggetto di accertamento e relativa pertinenza nel Comune di Sant'Agata de' Goti (BN), si considera un'abitazione di tipo economico aventi caratteristiche similari ed in condizioni normali. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta: Vm (valore medio di zona) = 725,00 €/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione di tipo popolare. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.944,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	107,00	€ 725,00	€ 77.575,00
Terrazza	8,10	€ 725,00	€ 5.872,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.447,50
Verifica impianti detrazione del 3.00%			€ -2.503,43
Valore corpo			€ 80.944,08
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.944,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.944,08

**B - Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.718,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	3,75	€ 725,00	€ 2.718,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.718,75
Valore corpo			€ 2.718,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.718,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.718,75

**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 popolare	Abitazione di tipo popolare [A4]	115,10	€ 80.944,08	€ 80.944,08
B - Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,75	€ 2.718,75	€ 2.718,75

**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: **€ 83.662,83**

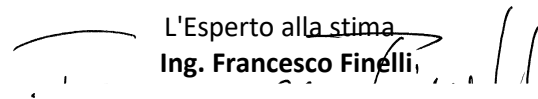
Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Visure ipotecarie
5. Visure atti di compravendita da Archivio Notarile
6. Comunicazioni Inviato/Ricevute

Data generazione:

31-10-2020

 L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Finelli,**



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.Es. Dr.ssa Maria Letizia D'Orsi**

**Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Banca BPM SpA –  
creditore precedente – vs – debitore esecutato.**

**Iscritta al n° 126/2018 R.G.Es.**

**CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio ,**

---

(ing. Francesco Finelli)

Benevento, 10 gennaio 2021

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.Es. 126/2018**  
**G.Es. Dr.ssa Maria Letizia D'Orsi**

*Procedura promossa da:* Banca BPM SpA – creditore procedente  
*contro:* – debitore esecutato  
*Custode:* avv. Vincenzo Gatti

-----

**CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

**1. INCARICO**

Il sottoscritto, ing. Francesco Finelli, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe in data 17 dicembre 2019, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Benevento n.1139 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, visti gli atti, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.Es. in data 4 novembre 2020:

*"... essendo necessario invita il perito a chiarire la relazione in atti, con specifico riferimento alla regolarità catastale dell'immobile ed alla eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, quantificandone i relativi costi".*

Tale relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

<b>1. INCARICO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CHIARIMENTI IN MERITO ALLA REGOLARITA' CATASTALE .....</b>	<b>2</b>
<b>3. CONCLUSIONI.....</b>	<b>4</b>

**2. CHIARIMENTI IN MERITO ALLA REGOLARITA' CATASTALE**

Nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe sono stati sottoposti a pignoramento, trascritto in data 06/07/2018 ai nn. 7629/6222, i seguenti beni immobili, ubicati nel Comune di Sant'Agata de' Goti (BN) di proprietà esclusiva del debitore esecutato sig. [REDACTED]:

1. Abitazione di tipo popolare, categoria A4, identificata catastalmente:
  - a. foglio 12, particella 455, sub 12;
  - b. foglio 12, particella 757, sub 6;

**ing. Francesco Finelli**

consulente tecnico

Via Paceveccchia, 39 – 82100 Benevento (BN)

tel +39.0824.1716026 fax +39.0824.1860145 mobile +39.347.0867493

email [fr.finelli@gmail.com](mailto:fr.finelli@gmail.com) PEC [francesco.finelli@ingpec.eu](mailto:francesco.finelli@ingpec.eu)

2. Abitazione di tipo popolare, categoria A4, identificata catastalmente:

a. foglio 12, particella 757, sub 5;

3. Deposito, categoria C2, identificato catastalmente:

a. foglio 12, particella 759, sub 3.

Il sottoscritto Esperto, al fine di espletare l'incarico conferito in data 17/12/2019, ha preventivamente verificato la completezza dei documenti in atti constatando la presenza della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Carmelo Candore del 09/07/2018.

In detta relazione viene osservato che *“il fabbricato sito in Sant'Agata de' Goti (BN) censito al fg.12 mappale 759 sub.3 è stato soppresso in data 22/09/2010 protocollo n. BN0231664 ed ha originato l'attuale particella 1611 sub.11 del foglio 12 a seguito di bonifica identificativo”*.

Verificando tutto il compendio immobiliare mediante visure catastali storiche, visure ipotecarie, visure notarili, il sottoscritto ha immediatamente avvertito il Custode nominato avv. Vincenzo Gatti della discrasia tra pignoramento/atto di nomina e situazione catastale all'attualità riguardo l'immobile identificato al foglio 12, particella 759, sub 3.

Con relazione del 13/02/2020 l'avv. Gatti comunicava alla S.V.I. quanto osservato.

Con disposizione del 14/02/2020 la S.V.I. stabiliva di procedere e *“che ogni eventuale difficoltà di esatta identificazione dei beni staggiti, in ragione del diverso identificativo catastale allo stato attribuito al compendio sarà evidenziato dal perito nella relazione in atti”*.

È stato quindi sottoposto ad accertamento e valutazione, tra gli altri, il bene generato dalla soppressione della particella 759 sub 3 del foglio 12 di proprietà esclusiva del sig. XXXXXXXXXX: Deposito, categoria C2, identificato catastalmente al foglio 12, particella 1611, sub 11.

Nella relazione del 31.10.2020, nell'unico formato **LOTTO 001**, sono stati identificati due corpi:

**CORPO A – Abitazione di tipo popolare**, costituita dai seguenti immobili come identificati catastalmente:

a. foglio 12, particella 455, sub 12;

b. foglio 12, particella 757, sub 6;

c. foglio 12, particella 757, sub 5;

**CORPO B – Deposito**, costituito dal seguente immobile come identificato catastalmente:

a. foglio 12, particella 1611, sub 11.

Per quanto riguarda il **CORPO A** si è dichiarata la conformità catastale, precisando che gli immobili identificati al foglio 12 particella 455 sub 12 e foglio 12 particella 757 sub

6 sono particelle graffate tra loro ed unitamente all'immobile identificato al foglio 12 particella 757 sub 5 costituiscono un'unica unità immobiliare.

Per quanto riguarda il **CORPO B** si è dichiarata la conformità catastale, precisando, come anche indicato nella certificazione notarile, che l'immobile identificato al foglio 12 particella 1611 sub 11 risulta essere stato generato dalla soppressione dell'immobile identificato al foglio 12 particella 759 sub 3.

### 3. CONCLUSIONI

La presente relazione è rivolta a chiarire la conformità catastale degli immobili pignorati e sottoposti ad accertamento e valutazione.

Per l'analisi degli atti di causa, per le indagini eseguite, si è riscontrata la conformità catastale, ossia la rispondenza tra lo stato di fatto e le informazioni tenute dal catasto di tutti gli immobili costituenti il compendio pignorato a meno dell'immobile censito al foglio 12, particella 759 sub 3.

Infatti, la discrasia individuata riguarda l'identificazione catastale riportata in atto di pignoramento (14/05/2018) del sopracitato immobile in quanto soppresso in data 22/09/2010. Da detta soppressione è stato generato l'immobile censito al foglio 12 particella 1611 sub 11.

Si conclude affermando che risulta totalmente confermato quanto esposto nella relazione di consulenza riguardo la stima degli immobili sottoposti ad accertamento.

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Visure catastali relative all'immobile soppresso ed al nuovo identificativo assunto.

Benevento, 10 gennaio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(ing. Francesco Finelli)