

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **111/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Landolfi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001

Esperto alla stima: Ing Mauro Santoro
Codice fiscale: SNTMRA72E14A783Z
Studio in: Vico I San Vittorino 8 - 82100 Benevento
Telefono: 0824276951
Email: maurosantoro972@gmail.com
Pec: mauro.santoro@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA-INCARICO	PAG. 3
LE OPERAZIONI PERITALI	PAG. 4
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	PAG. 4
- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	PAG. 5
- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	PAG. 6
- PARTE III – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'	PAG. 7
- PARTE IV – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI	PAG. 7
- PARTE V – CONCLUSIONI	PAG. 7
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 8



PREMESSA-INCARICO

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 111/2025 R.G. il GE nominava il sottoscritto ing. Mauro Santoro esperto stimatore dei beni riportati nell'atto di pignoramento, assegnandogli i seguenti quesiti:

Lo Stimatore proceda, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, alle attività di seguito elencate:

a) proceda alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) individui i beni pignorati, precisando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, la superficie commerciale, il coefficiente utilizzato ai fini della sua determinazione l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c) proceda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi; in caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);verifichi, altresì, il rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa antisismica;

d) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e) proceda alla identificazione catastale di ciascun immobile pignorato, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, l'esperto provveda alla correzione o redazione necessarie, previa autorizzazione del G.E. con oneri a carico del creditore procedente;

f) verifichi lo stato di possesso degli immobili pignorati, precisando, in un'apposita relazione, se sono occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, produca una copia del contratto, riporti esplicitamente il canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove siano occupati a titolo gratuito, determini la giusta indennità di occupazione;

g) specifichi gli eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h) acquisisca ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in



corso, le generalità dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della relazione notarile, se in atti;

i) proceda alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute; indicando, infine, il valore di ciascun immobile pignorato, al netto di tali decurtazioni e degli adeguamenti;

l) nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in caso positivo, alla formazione di singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; nel caso in cui, invece, ravvisi la indivisibilità in natura, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078, proceda alla stima dell'intero e fornisca la valutazione della quota oggetto di pignoramento, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile; in difetto di un'offerta di acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. dovendosi procedere a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero...

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili all'espletamento del mandato, si sono resi necessari diversi sopralluoghi presso gli immobili in questione, l'Agenzia delle Entrate di Benevento, presso l'ufficio tecnico di San Giorgio del Sannio (BN).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

- **PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- **PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
- **PARTE III – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'**
- **PARTE IV – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI**
- **PARTE V – CONCLUSIONI**
- **PARTE VI - ELENCO ALLEGATI**



- PARTE I -
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

Nell'ambito del presente processo esecutivo, come si legge negli atti, venivano sottoposti ad esecuzione forzata :

- 1)** *1/1 proprieta' FABBRICATO, in SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) Via Della Pace 47
Distinto in catasto al foglio 20 particella 483 sub 3, vani 4 , Cat. A/4*
- 2)** *1/1 proprieta' TERRENO, in SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN)
Distinto in catasto al foglio 20 particella 764, centiare 60*
- 3)** *1/1 proprieta' TERRENO, in SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN)
Distinto in catasto al foglio 20 particella 769, centiare 30*

INQUADRAMENTO CATASTALE – CONFORMITA'

Come emerge dall'analisi della documentazione acquisita, trattasi di un fabbricato abitativo costituito da due livelli oltre sottotetto con una superficie catastale complessiva di mq 110 (p.lla 483/3) con piccola corte laterale (p.lla 764 di mq 60) e retrostante (p.lla 769 di mq 30) alla via della Pace di San Giorgio del Sannio il tutto conforme a quanto rappresentato catastalmente.

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione della documentazione riportata agli **All.ti 1.**

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato oggetto di accertamento è ubicato alla via della Pace, ovvero su una traversa in salita rispetto alla via Ciriaco e si presenta in buone condizioni di conservazione, sia esterne che interne. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica attraversando dapprima la p.lla 764 (munita di cancellata in ferro) e poi la p.lla 769, entrambe pavimentate e costituenti corti del fabbricato.

Destinato ad abitazione, il fabbricato presenta il piano terra utilizzato a zona giorno ed un piano primo a zona notte oltre un sottotetto.

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione della documentazione riportata **all'All.to 3.**



TITOLI EDILIZI – AUTORIZZAZIONI SISMICHE

L'edificazione del fabbricato risale sicuramente a prima del 1967 ma la fusione catastale del 17/10/1995 non risulta supportata da alcun titolo edilizio/antisismico.

Occorrerà, pertanto, procedere con una pratica in sanatoria che ne regolarizzi la condizione.

Nessuna pratica, infatti, veniva reperita a seguito di specifiche richieste (**All.ti 2**) e successivi accessi sia al Comune di San Giorgio del Sannio (BN) che all'Ufficio del Genio Civile di Benevento che, in ogni caso, si riservavano di trasmettere gli esiti delle ricerche alla data della presente, però, ancora non comunicate. Nessuna abitabilità/agibilità presente, né ACE/APE.

- PARTE II -**CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Nel caso di specie l'operazione di stima deve tendere alla determinazione del più probabile valore di mercato posseduto dal fabbricato. Tra le metodologie operative che la disciplina estimativa indica tra le più adeguate per la determinazione del valore di mercato del complesso vi è senza dubbio quella del "*procedimento sintetico o sintetico diretto o comparativo*" fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dei beni in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa.

Attraverso tale metodo è possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e generalmente validi nonostante i mercati immobiliari registrino continuamente notevoli perturbazioni dovute sia alla frequente modifica del rapporto tra domanda ed offerta che a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.

Ciò detto, inserendo nella giusta scala i beni oggetto del presente accertamento, tenuto conto di tutte le peculiarità innanzi richiamate, si è del parere che è opportuno proporre un unico lotto per la vendita con il più probabile valore così ottenuto: mq 110 X EURO /MQ 900,00 = EURO 99.000,00 valore che può ricomprendere anche quello delle piccole corti a servizio del fabbricato ed includere gli oneri per sanare la fusione catastale.



- PARTE III -
TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'

Le unità immobiliari oggetto di accertamento sono pervenute ad _____ con
atto Notaio Ambrogio Romano del 01/08/2017 dai signori
cui erano pervenuti, con atto Notaio Delli Veneri del 15/03/1995, da

- PARTE IV -
ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI

Sui beni oggetto della procedura risultano

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta ai numeri 7508/665 del 01/08/2017 (Importo totale euro 133.000,00 Importo capitale euro 66.500,00) a favore del Banco di Napoli spa e contro
- Pignoramento immobiliare trascritto ai numeri 11834/9720 del 03/10/2025 a favore di Intesa Sanpaolo spa e contro

- PARTE V -
CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente relazione e sulla base dei quesiti posti al C.T.U., si producono le seguenti valutazioni.

Nell'ambito del presente processo esecutivo venivano pignorati i seguenti immobili:

- 1)** *1/1 proprieta' FABBRICATO, in SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) Via Della Pace 47
Distinto in catasto al foglio 20 particella 483 sub 3, vani 4 Cat. A/4*
- 2)** *1/1 proprieta' TERRENO, in SAN GIORGIO DEL
SANNIO (BN)
Distinto in catasto al foglio 20 particella 764, centiare 60*
- 3)** *1/1 proprieta' TERRENO, in SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN)
Distinto in catasto al foglio 20 particella 769, centiare 30,*

costituenti un fabbricato abitativo in buone condizioni di conservazione di due livelli oltre sottotetto (p.lla 483/3 con superficie catastale complessiva di mq 110) con piccola corte laterale (p.lla 764 di mq 60) e retrostante (p.lla 769 di mq 30) alla via della Pace di San



Giorgio del Sannio (BN) che possono costituire unico lotto per la vendita di euro 99.000,00 il tutto confinante con le p.lle 765, 803, 1884, 1886 e 481.

Tanto dovevasi.

A disposizione per ogni ulteriori chiarimento.

Il Tecnico
ing. Mauro Santoro

ELENCO ALLEGATI

All.ti 1: Documentazione catastale

All.ti 2 : Richieste Comune + Genio Civile

All.to 3 : Foto

All.to 4 : Banca dati delle quotazioni immobiliari

