TRIBUNALE DI BENEVENTO

Seconda Sezione Civile

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.69/2025

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Vincenzo LANDOLFI**

Custode: avv. Antonio Beatrice

RELAZIONE DI STIMA

INTEGRATA NEL MAGGIO 2026 CON I CHIARIMENTI RESI

come disposto dal G.E. all'udienza del 21.04.2026



LOTTO UNICO: Compendio immobiliare costituito da un capannone industriale con annessa corte esclusiva, in Benevento (BN) nell'Agglomerato ASI di Ponte Valentino (Zona Z/5)

Esperto incaricato: Arch. Pierfrancesco Rossi

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n.560

C.F. RSS PFR 73S09 E4090 – P.IVA N. 01252810625

con studio in Benevento - Via Avellino n°28/A

e-mail: pier.rossi@awn.it

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

INDICE SINTETICO

La presente stesura della Relazione di Stima è stata integrata nel maggio 2026 con i chiarimenti resi a seguito delle osservazioni di parte, come disposto dal G.E. all'udienza del 21.04.2026.
Per agevolare la lettura d'insieme, i chiarimenti sono stati integrati all'interno del testo nei pertinenti paragrafi ed evidenziati con la dicitura "SI CHIARISCE", scrittura in grassetto e nota a pie' pagina.
Gli Allegati non sono stati oggetto di integrazioni e/o modifiche rispetto alla stesura precedente.

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Beni in BENEVENTO (BN) - Agglomerato ASI di Ponte Valentino (Zona Z/5)

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

foglio 33, p.lla 1460 - Cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

Stato occupativo

Occupato da locatari

Contratti di locazione in essere

- Locazione ultranovennale per Atto pubblico registrato il 01/07/2024 al n. 5836 Serie 1T – Notaio Filippo Marinelli - trascritto nei RR.II. Benevento in data **02/07/2024** - Registro Particolare 6390 Registro Generale 7987 - Durata contratto **01/07/2024 - 30/06/2039** - Canone annuo **€ 2.500,00** - proroga tacita per ulteriori anni 6 (sei) salvo disdetta;
  NOTA: atto trascritto in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura
- Locazione registrata il 16/05/2024 al n. 2770 Serie 3T - Durata contratto **01/06/2024 - 31/05/2033** - Canone annuo **€ 1.200,00** - proroga tacita per uguale periodo salvo disdetta;
- Locazione registrata il 27/05/2024 al n. 2926 Serie 3T - Durata contratto **01/06/2024 - 31/05/2033** - Canone annuo **€ 7.200,00** - proroga tacita per uguale periodo salvo disdetta;
- Locazione registrata il 05/06/2024 al n. 3086 Serie 3T - Durata contratto **01/06/2024 - 31/05/2033** - Canone annuo **€ 7.200,00** - proroga tacita per uguale periodo salvo disdetta.

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 648.500,00
da occupato: € 324.250,00

ALLEGATI

01) Schema planimetrico e documentazione fotografica
02) Documentazione catastale
03) Formalità ipotecarie
04) Documentazione stato di possesso (contratti di locazione)
05) Titolo di provenienza
06) Titoli edilizi
07) Verbale di accesso

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

LOTTO UNICO

(Capannone industriale con annessa corte esclusiva)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Compendio immobiliare costituito da un capannone industriale con annessa corte esclusiva, in Benevento (BN) nell'Agglomerato ASI di Ponte Valentino (Zona Z/5).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

Proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Benevento (BN) come segue:

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000;

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Fg. 33, p.lla 1460: Z.C. 2; Cat. D/7; rendita: €. 10.807,50 - *Indirizzo:* CONTRADA PEZZAPIANA Piano T-1.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/04/2003 Pratica n. 98073 in atti dal 29/04/2003 (n. 952.1/2003); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/09/2003 Pratica n. 174045 in atti dal 17/09/2003 (n.3004.1/2003); VARIAZIONE del 17/09/2003 Pratica n. BN0195206 in atti dal 17/09/2004 ISCRIZ.DEF.RENDITA CAT. (n.174045.1/2003); VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. BN0165796 in atti dal 02/08/2010 ESATTA RAPPRESENT. PLANIMETRICA (n. 8881.1/2010); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2011 Pratica n. BN0205104 in atti dal 28/06/2011 (n. 38646.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. BN0215022 del 13/07/2011; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2014 Pratica n. BN0152176 in atti dal 18/11/2014 (n. 60055.1/2014);

Catasto Terreni: **Fg. 33, p.lla 1460**

NOTA: Si segnala la inesattezza dell'indirizzo riportato in catasto ("Contrada Pezzapiana") nel mentre un toponimo coerente ("Contrada Ponte Valentino") era stato precedentemente riportato nella medesima visura storica per immobile.

Per completezza di informazione, si riferisce che con deliberazione di Giunta Comunale n.189 del 05-06-2025 la traversa in cui è ubicato il lotto è stata proposta per la denominazione come "Via dell'Innovazione" (strada senza uscita con accesso da Via Guido Saccomanno).

1.4. Coerenze

Del lotto (capannone e corte di pertinenza), in un solo corpo: a nord p.lle 1631 e 1360; a est p.lla 1347, a sud p.lla 1654, a ovest p.lla 1630.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Benevento, all'interno dell'agglomerato ASI di Ponte Valentino - Zona Z/5 dell'agglomerato. La zona è a carattere specificatamente riservato ad attrezzature produttive (industriali, artigianali o laboratoriali, poli tecnologici di ricerca e produzione) e ricade nella competenza del Consorzio A.S.I. di Benevento.

L'agglomerato di Ponte Valentino è uno dei più importanti della Provincia di Benevento ed è in buona parte infrastrutturato e funzionante. È ubicato in prossimità della città di Benevento, lungo la SS 90bis, al confine con l'area industriale (PIP) di Paduli ed è direttamente accessibile dal trasporto ferroviario, per l'esistenza di una fermata (proposta per la riqualificazione come scalo merci lungo la direttrice dell'Alta Capacità) posta all'interno dell'agglomerato stesso.

Ha un'immediata accessibilità alla rete della grande viabilità che connette Benevento con l'autostrada Napoli-Bari e, attraverso la SS 372, con l'area della Valle Telesina e la A1 (casello di Caianello).

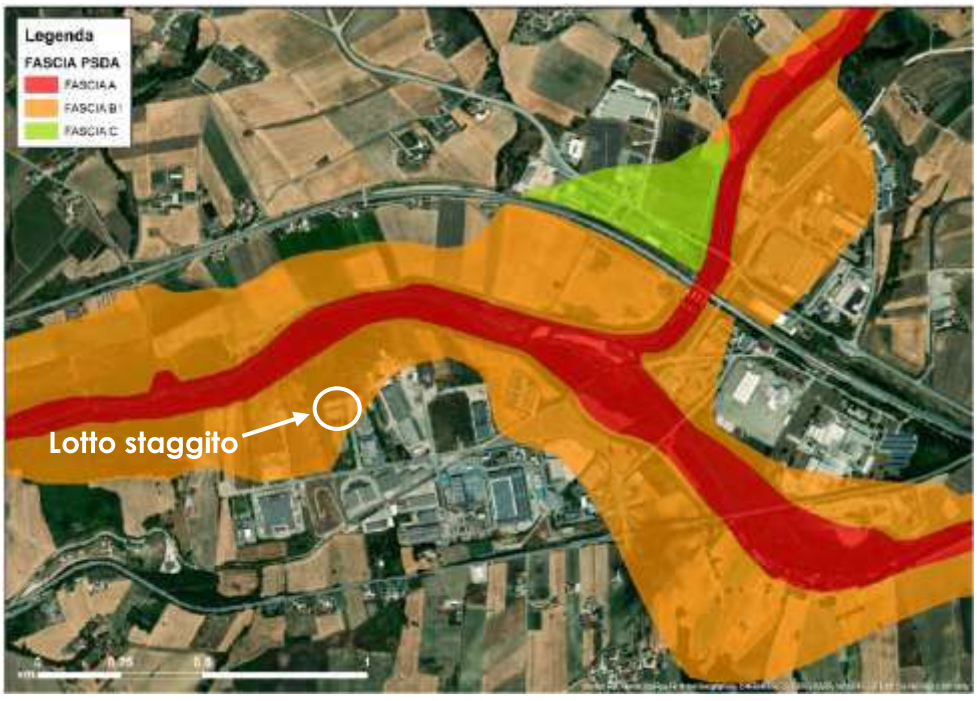
Alla Zona Z5 dell'agglomerato, in cui ricade l'immobile staggito, può accedersi anche direttamente da uno svincolo sulla S.S. 90 bis, dal quale si ramificano, su entrambi i lati, strade secondarie a servizio dei lotti.

La Zona Industriale di Ponte Valentino è stata interessata dall'alluvione del 15 ottobre 2015.

Anche in conseguenza di ciò, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha proceduto a riperimetrare le fasce fluviali disciplinate dal **PSDA** - Piano Stralcio Difesa Alluvioni, includendo una ampia parte dell'agglomerato ASI di Ponte Valentino in Fascia B1, comportante limitazioni all'utilizzo delle aree e necessità di adeguamento delle infrastrutture e degli edifici esistenti.

Il Consorzio ASI di Benevento ha conseguente posto in essere una revisione generale del Piano Regolatore Territoriale di sua competenza, attualmente *in itinere*.

SI EVIDENZIA che l'intero lotto staggito ricade in detta Fascia B1 del PSDA riperimetrato, come evincibile dalla elaborazione di seguito riportata, stralciata dalla Tavola C4.AI2 (Analisi idrauliche dell'area) allegata al predetto nuovo PRT ASI.



Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

*** *SI CHIARISCE e si evidenzia* che, con riferimento alla predetta variante di aggiornamento delle mappe del Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA), approvata con Decreto del Segretario Generale dell'A.d.B. n.779 del 14/10/2024 (BURC n.75 del 04/11/2024), l'attuale inclusione del lotto staggito nella perimetrazione di Fascia B1 comporta l'applicazione delle seguenti prescrizioni di carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni ed Enti Pubblici, nonché per i soggetti privati.**

Sono vietati:

- **l'apertura di discariche pubbliche o private, anche se provvisorie, impianti di smaltimento o trattamento di rifiuti solidi, il deposito a cielo aperto di qualunque materiale o sostanza inquinante o pericolosa (ivi incluse autovetture, rottami, materiali edili e similari);**
- **gli impianti di depurazione di acque reflue di qualunque provenienza, ad esclusione dei collettori di convogliamento e di scarico dei reflui stessi;**
- **l'escavazione e/o il prelievo, in qualunque forma o quantità, di sabbie, ghiaie e di altri materiali litoidi;**
- **qualunque tipo di edificazione;**
- **interventi o strutture, in presenza di rilevati arginali, che tendano ad orientare la corrente in piena verso i rilevati, ovvero scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano aumentare le infiltrazioni nelle fondazioni dei rilevati.**

*** *SI CHIARISCE e si evidenzia*, inoltre, che gli strumenti urbanistici generali comunali, e nel caso di specie anche la pianificazione territoriale di competenza del Consorzio ASI, dovranno essere adeguati recependo le disposizioni del PSDA, dando così attuazione alle seguenti ulteriori ed eventuali disposizioni:**

- detti Piani possono valutare la possibilità della realizzazione di:

- **adeguate arginature a protezione dei centri urbani da posizionarsi in coincidenza con il limite tra la fascia A e B1 (limite attualmente corrente all'esterno del lotto staggito). Nelle more della realizzazione di tali interventi, sono consentiti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di volume, né mutamento di destinazione d'uso che possono comportare un aumento di presenza di persone (da deposito ad abitazione, da abitazione ad uffici, ecc.);**
- **la realizzazione di interventi strutturali di tipo attivo (a carico degli Enti pubblici competenti) per annullare totalmente o parzialmente la condizione di squilibrio grave;**
- **la delocalizzazione delle abitazioni.**

- nelle more della realizzazione delle difese arginali, o della delocalizzazione o comunque qualora non risulti conveniente operare in tali interventi, detti Piani debbono prevedere nei centri e nuclei urbani la sistemazione delle infrastrutture e dei servizi a rete con protezioni contro i pericoli di interruzione in caso di esondazioni; va imposto il divieto di utilizzazioni dei piani terra e sotto strada nell'edilizia esistente diverse da quelle per depositi o garage; è obbligatoria la predisposizione di piani di evacuazione.

Alla data di redazione della presente stesura risultano in via di aggiornamento sia il Piano Regolatore Territoriale (PRT) dell'Agglomerato ASI, sia il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Benevento, entrambi attualmente *in itinere*. Lo stato di avanzamento dei rispettivi procedimenti non rende possibile, alla data della presente stesura, prevedere le rispettive tempistiche procedurali e i contenuti definitivi dei predetti piani.

***SI RACCOMANDA*, pertanto, di verificare prima della formulazione dell'offerta le disposizioni urbanistiche vigenti a quel momento e incidenti sul lotto staggito, compreso il PSDA.**

***SI SEGNALANO*, poi, in costanza della inclusione del lotto staggito nella Fascia B1 in argomento, possibili maggiori oneri assicurativi per l'immobile.**

Si riferisce tutto quanto innanzi, chiarendo quanto già segnalato nella precedente stesura del 09.11.2025, anche per migliore informazione ai fini della massima tutela dell'aggiudicatario, anche in funzione di eventuale successiva rivendita.*

---

* chiarimenti integrati con riferimento alle osservazioni del CTP di parte esecutata depositate il 05/12/2025 e al **punto 2)** delle ulteriori osservazioni di parte depositate il 17/04/2026

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

Nell'agglomerato industriale è presente un centro per i servizi collettivi, in posizione baricentrica nella Zona Z1, utilizzabile anche dalle altre zone.

Nell'agglomerato risultano presenti diverse reti di sottoservizi (acqua potabile, acqua industriale, fognatura, pubblica illuminazione), oltre a un impianto di depurazione realizzato in Zona Z5, raccordato con due centrali di sollevamento realizzate nelle Zone Z1 e Z3, ed un serbatoio idrico, potabile e industriale in Loc.tà La Vipera a monte dell'agglomerato.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Come meglio illustrato dalla documentazione fotografica allegata, il compendio immobiliare staggito consiste in un lotto insediativo a destinazione produttiva, di estensione catastale complessivamente pari a mq. 4.087 (p.lla 1.460), con entrostante capannone prefabbricato di taglia nominale m.25x50x8h(sotto trave), una parte del quale si sviluppa su due livelli all'interno della sagoma complessiva.

Nel lotto sono altresì presenti altri manufatti (una "tettoia" metallica parzialmente tamponata adiacente al lato sud (lato sinistro) del capannone; una tettoia metallica parzialmente tamponata adiacente al lato nord (lato destro) del capannone, con annessa fossa di carico per autocarri in CLS; una tettoia tamponata con struttura in legno e portone scorrevole adiacente al lato ovest (lato posteriore) del capannone con adiacente corpo aggiunto con struttura metallica e tamponature in pannelli coibentati, nonché altri manufatti minori per ricovero attrezzature e impianti).

La superficie scoperta, destinata per lo più a parcheggio e zona di carico e scarico merci nonché in parte sistemata a verde, è parzialmente pavimentata in asfalto e/o in cemento (gettato o in betonelle). La recinzione del lotto è costituita in parte da una inferriata modulare e in parte da rete metallica, impiantate su muretti di cemento.

L'accesso al lotto avviene provenendo da Via Guido Saccomanno e quindi imboccando una traversa che termina in un "cul de sac"; lungo la recinzione del lotto insediativo si trovano due cancelli metallici scorrevoli e un cancelletto pedonale posti sul lato est.

SI EVIDENZIA che l'accesso al compendio avviene esclusivamente attraversando una striscia di terreno identificata in CT dalla p.lla 1347 (sup. catast. mq.122) non oggetto di pignoramento e di stima, ad oggi intestata a terzi, e che anche le stesse strade di accesso all'insediamento risultano ad oggi ancora identificate da particelle di terreno intestate al Consorzio A.S.I. di Benevento.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'immobile è stato visionato nello stato di fatto in cui risultava durante il sopralluogo peritale, in larga parte ingombrato da arredi ed attrezzature che ne limitavano l'accesso e la visibilità nella sua completezza.

Come meglio illustrato dalla documentazione fotografica allegata, il capannone in oggetto, la cui costruzione può farsi risalire al 2003/2004, presenta struttura in elevazione ed intelaiatura (travi e pilastri) di tipo prefabbricato e si articola in due zone.

La più gande ("zona di produzione"), di forma rettangolare e a tutt'altezza, ha una superficie di circa 1000 mq. al lordo dei pannelli di tompagnatura anch'essi di tipo prefabbricato. Le aperture si presentano di forma e tipologia tipica dei capannoni di produzione, con diversi portoni di tipo industriale a libro e finestre a *vasistas* poste in alto lungo le pareti perimetrali. L'impiantistica si presenta altresì di tipo industriale.

L'altra zona ("zona uffici/servizi"), attigua alla prima, si sviluppa su due livelli ciascuno di circa 250 mq. al lordo della tompagnatura e presenta finiture e impianti di tipo prevalentemente civile.

Tale porzione presenta, ad entrambi i piani, finestrature a nastro lungo i tre lati esterni, in parte protetti da inferriate, e una finestra prospettante sulla "zona di produzione" posta al

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

piano superiore nella stanza apparentemente adibita a cucina/mensa.

I due piani della "zona uffici/servizi" sono collegati da una scala a giorno con struttura e corrimano in metallo e pedate in materiale ligneo (rampa unica, curva, con numero di gradini >15) posta nel vano terraneo sito alla destra dell'edificio, recante il varco di ingresso ed apparentemente allestito ad ufficio/ricevimento.

Il piano superiore, collegato come detto al vano terraneo di destra, presenta una ampia sala apparentemente allestita a sala riunioni (ove è presente una stufa) e un corridoio centrale che disimpegna diverse stanze apparentemente allestite come uffici e stanze di riposo, con relativi servizi ivi compresa una stanza adibita a cucina/mensa.

Al predetto piano superiore sono presenti diversi ventilconvettori a parete e alcuni climatizzatori. Nella stanza adibita a cucina/mensa sono altresì presenti una caldaia a gas e un caminetto ad angolo, entrambi con scarico fumi verso l'alto.

Alla sinistra del piano terra, invece, è presente un ampio vano, avente anche accesso indipendente dall'esterno sul lato sud, che alla data del sopralluogo risultava adibito a deposito di materiali vari.

I restanti locali del piano terra, aventi accesso dalla "zona di produzione", risultavano adibiti ad uffici e servizi igienici/spogliatoi.

Entrambi i piani della "zona uffici/servizi", ad eccezione del predetto ampio vano posto alla sinistra del piano terra, sono muniti di controsoffittatura con apparecchi illuminanti integrati.

Condizioni generali del lotto di vendita: discrete.

2.4. Certificazioni energetiche

Risulta esistere **APE n. progr. AENGN-154709-14/06/2024 12.38.43.137**, allegato al contratto di locazione ultranovennale di cui *infra*, redatto in data 14.06.2024 e con scadenza 14.06.2034, ove si evidenzia che l'immobile in oggetto ricade in **classe** "**E**".

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono stati reperiti certificati degli impianti per come attualmente configurati.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Agli atti del Comune di Benevento è stata reperita la pratica n.10/2004 relativa all'agibilità, contenente anche il certificato di collaudo statico recante data 09.01.2004 e timbro di "depositato" al Genio Civile di Benevento in data 13.01.2004 al n.1324/02.

SI PRECISA che detta pratica n.10/2004 è riferita alle sole opere previste e realizzate in virtù della Concessione Edilizia n.7315/2002 (variante alla C.E. n.6800/02). In proposito si rinvia alla visione degli stralci allegati.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato da locatari, in virtù dei contratti di locazione di seguito elencati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

A seguito di richiesta da parte dello scrivente all'Ufficio Territoriale di Benevento dell'Agenzia delle Entrate, la stessa ha dato riscontro con nota PEC prot. AGEDP-BN_83148_2025, comunicando la presenza in Anagrafe Tributaria dei seguenti contratti di locazione in essere (per maggiori dettagli si rinvia alle copie dei contratti allegate in separato fascicolo):

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

- Locazione ultranovennale per Atto pubblico registrato il 01/07/2024 al n. 5836 Serie 1T – Notaio Filippo Marinelli - trascritto nei RR.II. Benevento in data **02/07/2024** - Registro Particolare 6390 Registro Generale 7987 - Durata contratto **01/07/2024 - 30/06/2039** - Canone annuo **€ 2.500,00** - proroga tacita per ulteriori anni 6 (sei);
  NOTA: atto trascritto in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.
- Locazione registrata il 16/05/2024 al n. 2770 Serie 3T - Durata contratto **01/06/2024 - 31/05/2033** - Canone annuo **€ 1.200,00** - proroga tacita per uguale periodo - avente ad oggetto *"UNA stanza per uso deposito pianterreno lato sinistro dello stabilimento innanzi indicato di circa mq. 100,00, più accesso dal portone principale dello stabilimento con contestuale utilizzo delle aree comuni per transito e sosta degli autoveicoli";*
- Locazione registrata il 27/05/2024 al n. 2926 Serie 3T - Durata contratto **01/06/2024 - 31/05/2033** - Canone annuo **€ 7.200,00** - proroga tacita per uguale periodo - avente ad oggetto *"LA TETTOIA lato esterno dello stabilimento innanzi indicato di circa mq. 250,00, con contestuale utilizzo delle aree comuni per transito e sosta degli autoveicoli"*
- Locazione registrata il 05/06/2024 al n. 3086 Serie 3T - Durata contratto **01/06/2024 - 31/05/2033** - Canone annuo **€ 7.200,00** - proroga tacita per uguale periodo - avente ad oggetto *"PARTE dello stabilimento innanzi indicato, circa mq. 250 uso ufficio, circa mq. 700 mq area esterna lato sinistro dell'opificio ad uso commerciale con contestuale utilizzo delle aree comuni".*

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

Proprietà per 1000/1000;
per edificazione sulle particelle di terreno identificate in CT di Benevento al foglio 33, **p.lle 1349 e 1351** acquistate, unitamente alla p.lla 1347 del medesimo foglio, (par-
con atto di compravendita per notar dott. Claudio Cusani di Solopaca del **24/02/2003** Numero di repertorio 28478/6864, registrato a Benevento il 17/03/2003 al n.799 Serie 1T e trascritto a Benevento il **19/03/2003** - Registro Particolare 2663 Registro Generale 3582, da **CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO - A.S.I."** con sede legale in Benevento, c.f. 80003310622.

4.2. Precedenti proprietari

Nessuno nel ventennio antecedente al pignoramento di cui alla presente procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla **relazione notarile** in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate in data **23/06/2025**, si evince quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
  NESSUNA
- **Misure Penali**
  NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
  NESSUNA

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE trascritta a Benevento il **02/07/2024** - Registro Particolare 6390 Registro Generale 7987 - CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE CON ONERE DI MANUTENZIONE Notaio MARINELLI FILIPPO Repertorio 31651/16819 del 26/06/2024;

a favore di:
contro:

Gravante sull'immobile in oggetto (in CF al Fg.33 P.lla 1460)

Nella **Sez. D** della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "*il presente contratto avrà la durata di anni 15 (quindici), con inizio il 1 luglio 2024 e scadenza al 30 giugno 2039. in mancanza di disdetta di una delle parti fattane almeno sei mesi prima della scadenza, si intenderà prorogato per ulteriori 6 (sei) anni e cosi per le scadenze successive. per quanto altro si fa espresso riferimento al titolo*".

NOTA: atto trascritto in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura. Per i dettagli delle pattuizioni contrattuali si veda il precedente paragr. 3.2.

Eventuali note:

SI EVIDENZIA che l'accesso al compendio pignorato di cui alla p.lla 1460 (già p.lle 1349 e 1351) avviene esclusivamente attraversando una striscia di terreno identificata in CT dalla p.lla 1347 (sup. catast. mq.122) non oggetto di pignoramento e di stima, ad oggi intestata a terzi, e che anche le stesse strade di accesso all'insediamento risultano ad oggi ancora identificate da particelle di terreno intestate al Consorzio A.S.I. di Benevento.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Benevento il **10/09/2010** - Registro Particolare 1480 Registro Generale 10455 - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Notaio CARUSO TOMMASO Repertorio 57778/17806 del 08/09/2010, capitale €.300.000,00 - totale €.600.000,00 – Durata: **10 anni**;

a favore di: **UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.** Sede ROMA Codice fiscale 09976231002;
contro:

Gravante sull'immobile in oggetto (in CF al Fg.33 P.lla 1460)

2) **Ipoteca legale** iscritta a Benevento il **22/11/2016** - Registro Particolare 1131 Registro Generale 11472 - ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 da SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 107395/1 del 07/11/2016, capitale €.23.060,32 - totale € 46.120,64;

a favore di: **SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI** Sede PESCARA Codice fiscale 01807790686 (Domicilio ipotecario eletto VIA SOLITO 49 74121 TARANTO);
contro:

Gravante sull'immobile in oggetto (in CF al Fg.33 P.lla 1460)

3) **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a Benevento il **30/10/2017** - Registro Particolare 892 Registro Generale 10354 - derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 1406 del 17/10/2017, capitale €. 428.438,27 - totale € 856.876,54;

a favore di: **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto BENEVENTO);
contro:

Gravante sull'immobile in oggetto (in CF al Fg.33 P.lla 1460)

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

- **Pignoramenti**

a) Pignoramento Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Benevento il **29/12/2017** - Registro Particolare 9970 Registro Generale 12459, Uff. Giudiziario Repertorio 4588/2017 del **14/12/2017**;

a favore di: **FINO 1 SECURITISATION SRL** Sede MILANO Codice fiscale 09966380967;
contro:

Gravante sull'immobile in oggetto (in CF al Fg.33 P.lla 1460)

b) Pignoramento Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Benevento il **28/05/2025** - Registro Particolare 5516 Registro Generale 6654, Trib. di Benevento Repertorio 1265/2025 del **19/05/2025**;

a favore di: **FINO 1 SECURITISATION SRL** Sede MILANO Codice fiscale 09966380967;
contro:

Gravante sull'immobile in oggetto (in CF al Fg.33 P.lla 1460 con unità precedente identificata da Fg. 33 P.lle 1349/1351)

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'immobile staggito

A seguito di istanza di accesso agli atti formulata dallo scrivente al Comune di Benevento (acquisita al prot. n.75369 del 01.07.2025) e riscontrata con nota del competente Settore Urbanistica con nota prot. 77970 del 07.07.2025, è stato possibile rinvenire le seguenti pratiche edilizie pertinenti all'immobile in oggetto:

- Pratica prot. gen. 63627 – U.T. 4771 – n. progr. 815/00 relativa al rilascio di C.E. n.6800/00;
- Pratica prot. gen. 33506 – U.T. 3184 – n. progr. 524/02 relativa al rilascio di C.E. n.7315/02 (variante alla C.E. n.6800/00);
- Pratica di agibilità n. 10/04 relativa all'immobile in CF Fg.33 P.lla 1460 in riferimento alla C.E. n.6800/00 e relativa C.E. in variante n.7315/02 (per silenzio-assenso).

6.1. Conformità edilizia

Dal raffronto dello stato di fatto (valutato in presenza di ostacoli quali attrezzature e mezzi di lavoro, arredi fissi e mobili, suppellettili e depositi di materiale) con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

a) Presenza di manufatti edilizi non contemplati nei titoli edilizi rinvenuti: una "tettoia" metallica parzialmente tamponata adiacente al lato sud (lato sinistro) del capannone; una tettoia metallica parzialmente tamponata adiacente al lato nord (lato destro) del capannone, con annessa fossa di carico per autocarri in CLS; una tettoia tamponata con struttura in legno e portone scorrevole adiacente al lato ovest (lato posteriore) del capannone con annesso corpo aggiunto con struttura metallica e tamponature in pannelli coibentati, nonché altri manufatti minori per ricovero attrezzature e impianti);

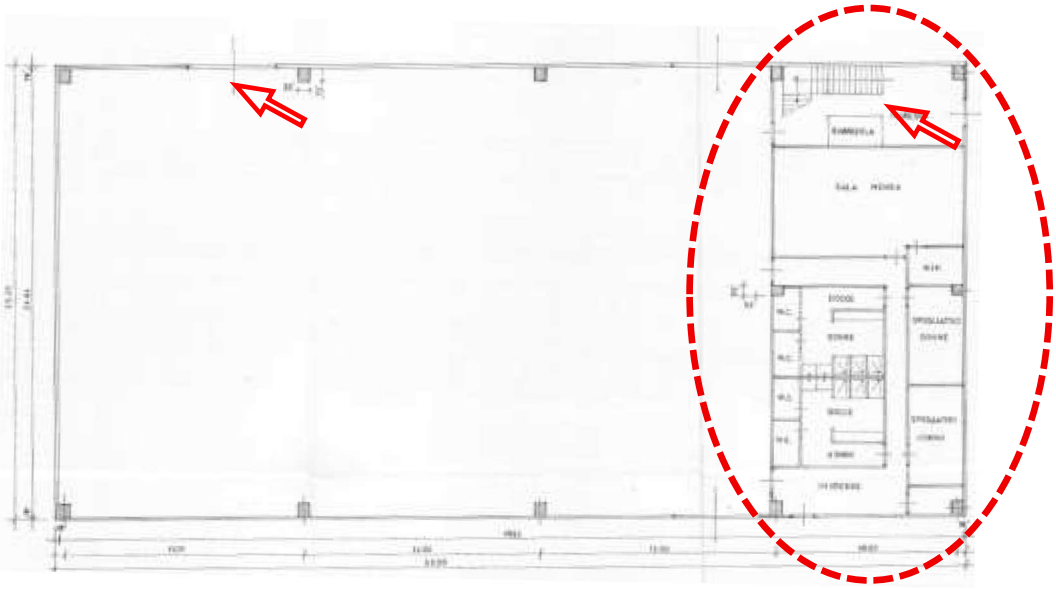
b) Difforme configurazione della scala di collegamento tra piano terra e piano primo (rampa curva unica con numero di gradini >15) e tompagnatura del vano scala, con differente dislocazione della superficie calpestabile nella corrispondente porzione del

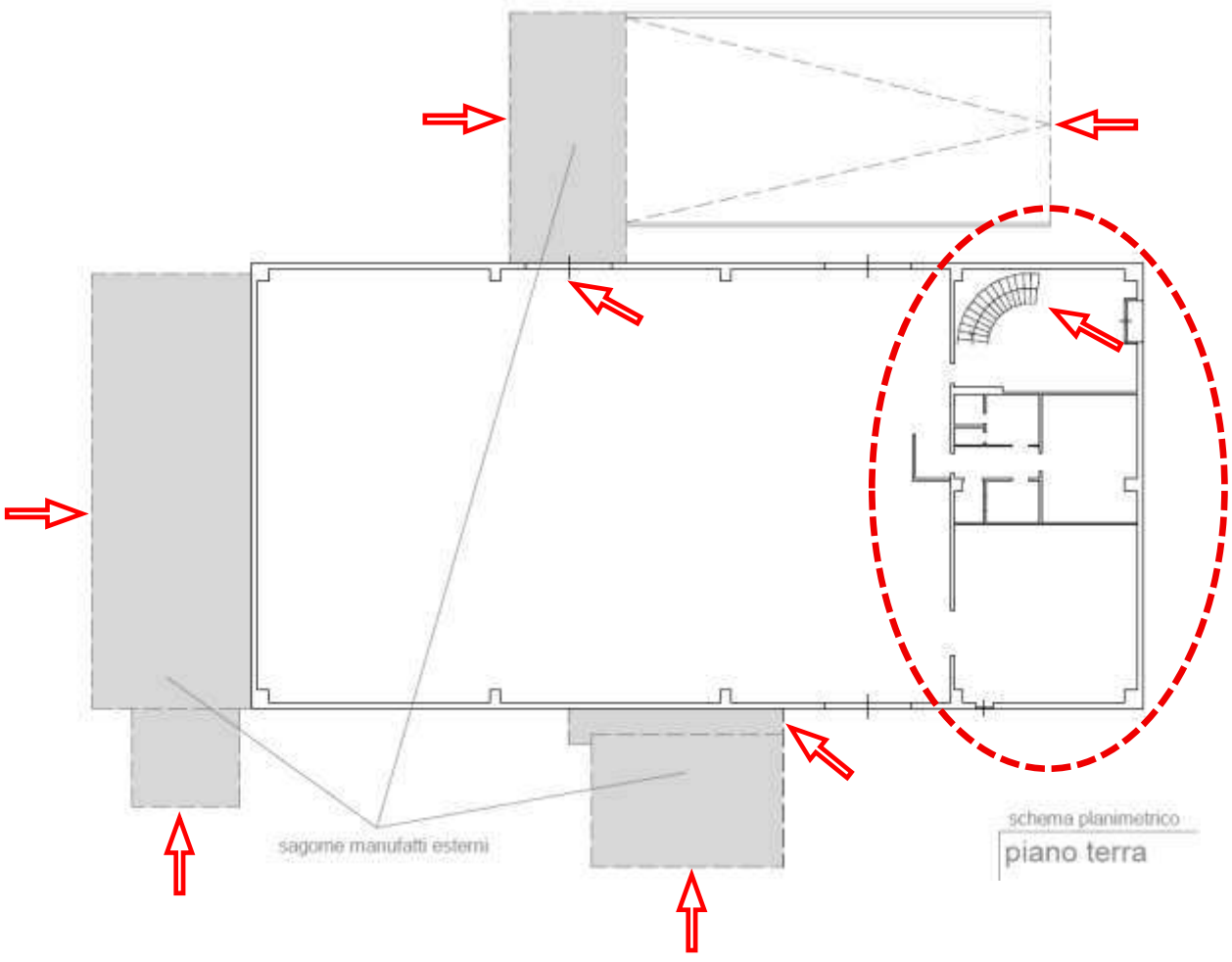
Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

piano primo; apertura di finestra prospiciente all'interno della "zona produzione" nella stanza del piano primo attualmente adibita a cucina/mensa;

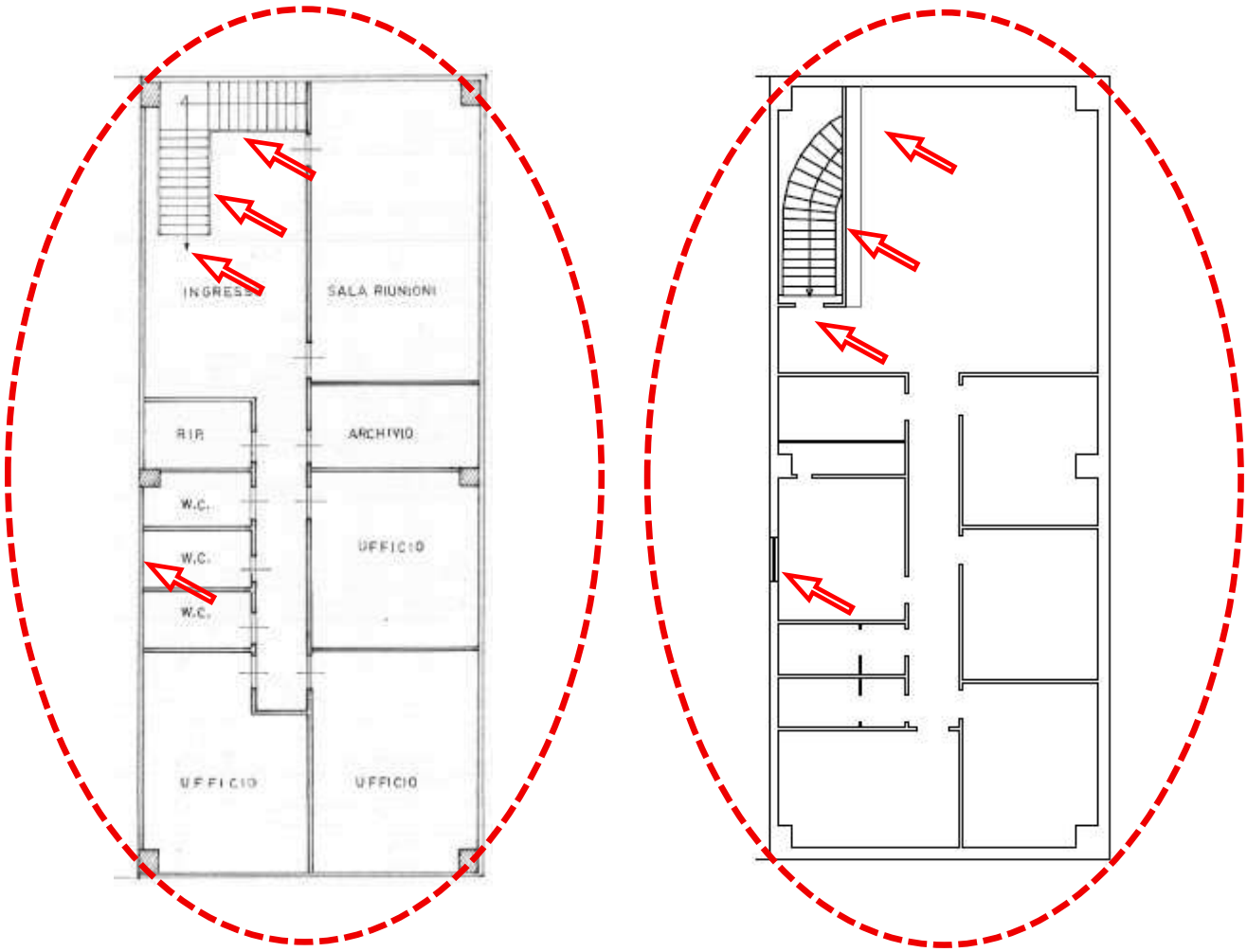
c) Difforme posizione del portone esterno posto a desta del fronte Nord e di alcuni finestrini a vasistas, il tutto prospettante sulla corte pertinenziale;
d) Difforme disposizione di tavolati interni, porte e servizi igienici in entrambi i piani della "zona uffici/servizi".

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le principali difformità dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio di riferimento (C.E. n.7315/02).





Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d0665544c74d77b469e66c768f212d



Per quanto rilevato, si evidenzia che per il compendio staggito non è possibile acclarare la piena conformità urbanistico-edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile operare prudenzialmente un inquadramento delle criticità elencate nel modo che segue.

Le difformità di cui ai punti a) e b) non possono ritenersi sanabili come tali, in quanto incidenti sui parametri urbanistici, sulle norme sismiche e su aspetti igienico-edilizi e di sicurezza, e dovranno quindi essere eliminate mediante opportune opere di ripristino.

Le difformità di cui ai punti c) e d), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con il regolamento edilizio vigente, possono considerarsi sanabili mediate pratica CILA/SCIA a sanatoria, secondo l'orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, con il versamento della relativa oblazione.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto si è tenuto conto forfettariamente, per quanto valutabile in sede di stima, anche dei costi derivanti dai principali adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

6.2. Conformità catastale

Per quanto innanzi evidenziato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata, anche alla luce degli adeguamenti necessari previo svolgimento delle relative pratiche edilizie.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

La valutazione tecnica effettuata nel presente Capitolo 6 è frutto di elaborazione dello scrivente in base a quanto fattogli visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria competenza ed esperienza professionale e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi, dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

7 CONSISTENZA

7.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Di seguito è stata considerata la consistenza del capannone e della corte di pertinenza con esclusione degli ulteriori manufatti edilizi innanzi valutati come non sanabili, non avendo rinvenuto titoli abilitativi inerenti agli stessi, considerando quindi le superfici ad essi corrispondenti al pari della superficie della corte circostante.

L'area esterna, pertanto, è stata considerata di circa mq 2750,00, superficie ottenuta decurtando l'ingombro del solo capannone di cui alla C.E. n.7315/02 dalla superficie della particella 1460 risultante in catasto terreni, al fine di non gravare sulla procedura con onerosi rilievi topografici.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva di muri di proprietà e pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n.138/98), come segue:

COMPENDIO AD USO PRODUTTIVO **Destinazione**	**Sup. lorda mq**	**Coeff.**	**Sup. ragguagliata**
Superfici principali			
Zona produzione	1000	100%	1000
Zona uffici/servizi	500	150%	750
Area esterna			
Superficie esterna	2750	10%	275
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda:			**2025 mq**

8 STIMA

8.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

8.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Territorio (OMI):

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Benevento (BN)

Zona: D3 - Periferica/PONTE VALENTINO

Capannoni industriali - stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 350/ prezzo max. 700 (Euro/mq L)

Valore di locazione prezzo min. 2,5 / prezzo max. 5,0 (Euro/mq L x mese)

Borsino immobiliare;

Operatori commerciali.

8.2. Valutazione LOTTO DA LIBERO

Descrizione	Categoria catastale	Sup. ragguagliata	Valore al mq	Valore Complessivo In C:T.
Compendio ad uso produttivo	D/7	2.025	€. 400	€. 810.000
VALORE BASE complessivo del Lotto (DA LIBERO)				**€. 810.000**

*** *SI CHIARISCE* che nel prendere in considerazione le quotazioni di mercato degli immobili similari siti nella stessa zona (capannoni in zona Ponte Valentino), lo scrivente ha quindi riscontrato un valore oscillante tra i 350 €/mq e i 700 €/mq di superficie lorda (valore medio: 525 €/mq assunto come riferimento di base per la stima).**

Al predetto valore base di 525 €/mq sono state applicate, come da prassi estimativa, delle riduzioni al fine di tenere conto delle peculiarità dello specifico bene oggetto di stima, ovvero i gravami e le riduzioni funzionali derivanti da:

- **l'attuale individuazione in Fascia fluviale B1 (già descritta al paragr. 2.1 della Relazione di Stima) da parte dell'Autorità di Bacino (riduzione del 22%);**
- **la presenza della particella n.1347, ad oggi intestata a terzi, (già descritta ai paragr. 2.2 e 5.1) che si interpone tra il lotto e la viabilità collettiva di accesso per l'intero fronte di confine e che ha catastalmente una profondità media approssimativamente pari a tre metri (ulteriore riduzione del 2,5%);**

addivenendo così ad un valore unitario stimato pari a 400 €/mq.*

*******SI CHIARISCE*****, inoltre, che per quanto riguarda l'incidenza sul valore di stima della presenza delle difformità edilizie (e catastali) già descritte ai paragr. 6.1 e 6.2 della Relazione di Stima, tale incidenza è stata considerata (come da prassi estimativa e come indicato nelle disposizioni di incarico) in forma di detrazione nella misura degli oneri economici necessari per la loro eliminazione, stimati a corpo e già riportati nei calcoli di cui al paragrafo successivo.****

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Si riporta adeguamento della stima del **15%** come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

---

* chiarimenti integrati con riferimento alle osservazioni del CTP di parte esecutata depositate il 05/12/2025 e ai **punti 2) e 3)** delle ulteriori osservazioni di parte depositate il 17/04/2026

** chiarimenti integrati con riferimento al **punto 4)** delle ulteriori osservazioni di parte depositate il 17/04/2026

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

- **Valore base (LIBERO)** €. 810.000,00
- Riduzione del valore del 15% per assenza garanzia per vizi e oneri: €. - 121.500,00
- Deprezzamento relativo al costo indicativo degli interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili: €. - 35.000,00
- Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente (indicative): €. - 5.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni (DA LIBERO) arrotondato: €. 648.500,00

8.4. Valutazione LOTTO DA OCCUPATO

Come meglio illustrato nelle pagine che precedono, risulta in essere un contratto di locazione ultranovennale (scadenza 30/06/2039 - rinnovabile per altri 6 anni salvo disdetta) per un canone annuo ivi stabilito in €.2.500,00, con accollo della manutenzione sia ordinaria che straordinaria, nonché di tutti gli oneri accessori e/o ulteriori oneri dovuti agli enti competenti, utenze comprese.

In considerazione di tutto quanto innanzi, ed in particolare della durata residua del contratto (circa 13,5 anni) in relazione alla vita utile prevedibile per l'immobile in oggetto, stanti i valori di canone rilevati dal mercato e riscontrati in particolare dall'OMI, è possibile stimare, sulla base dell'esperienza, una incidenza in riduzione del valore di compravendita del compendio staggito pari a circa il 50%.

Ne consegue, rispetto al valore stimato da libero:

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni (DA OCCUPATO) arrotondato: €. 324.250,00

***** *SI CHIARISCE* che la riduzione innanzi applicata tiene conto, come da prassi estimativa, sia della indisponibilità dell'immobile per la durata residua del contratto ultranovennale, sia delle specifiche pattuizioni del medesimo contratto.**

In caso di locazioni commerciali di durata ordinaria e a canone di mercato, la prassi estimativa contempla una riduzione fino a circa il 30%. Nel caso di specie, in relazione alla durata residua della locazione, particolarmente lunga, e al discostamento del canone pattuito rispetto ai valori di mercato, ivi compresi quelli registrati dall'OMI e già riportati in Relazione, lo scrivente ha ritenuto di maggiorare la riduzione di valore sino al 50%.

SI EVIDENZIA, in proposito, che soltanto il contratto di locazione ultranovennale trascritto il 02/07/2024 ha come dante causa l'attuale ditta proprietaria esecutata. Per gli altri tre contratti di locazione, pure riportati in relazione al paragr. 3.2 ai fini di una esaustiva descrizione dello stato occupativo, il soggetto dante causa coincide con il soggetto locatario del ridetto contratto ultranovennale.***

9 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione ultranovennale in essere, come innanzi meglio descritto, prevede un canone annuo di €. 2.500,00, che in base ai parametri innanzi utilizzati (sup. ragguagliata pari a 2.025 mq. Lordi) risulta rapportabile a un valore di 0,10 €/mq L x mese, a fronte di un valore di locazione rilevato da ultimo dall'OMI (vedi precedente paragr. 8.1) che va da un minimo di 2,50 €/mq L x mese a un massimo di 5,00 €/mq L x mese.

Con riferimento all'epoca di stipula del contratto (luglio 2024), i dati OMI del II° semestre 2024 sono analoghi a quelli di cui innanzi. Analogo valore minimo (2,5 €/mq L x mese) è stato rilevato dall'OMI al I° semestre 2024 per i "capannoni industriali" nella fascia/zona D1: Periferica/zona agricola - c.da Capodimonte, c.da S. Colomba, c.da Ponte delle Tavole (al primo semestre 2024 non è disponibile una rilevazione specifica per la zona di Ponte Valentino).

*** chiarimenti integrati con riferimento al **punto 1)** delle ulteriori osservazioni di parte depositate il 17.04.2026

Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna oltre a quanto già osservato, precisato o evidenziato nelle note riportate nel testo.

Il sottoscritto **Arch. Pierfrancesco Rossi** dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, ai Creditori Intervenuti e all'Esecutato a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

Con ossequio.

Benevento lì 10 maggio 2026

L'Esperto Nominato
arch. Pierfrancesco Rossi



Firmato Da: PIERFRANCESCO ROSSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 756d066544c74d77b469e66c768f212d