

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente : **PENELOPE SPV S.R.L.**

Debitore esecutato :

N° Gen. Rep. 152/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20 giugno 2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzina Andricciola**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Francesco Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC67P17A783U
Telefono: 3476262724
Email: fbozzi@alice.it
Pec: francesco.bozzi@ingpec.eu



Immobili in Sassinoro (Bn)
Contrada Pianella

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: Opificio Industriale Contrada Pianella Snc-82026 Sassinoro (Bn)

Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale

1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Diritto di Proprietà per

1000/1000;

-Comune di Sassinoro (Bn), foglio 13, particella 663 sub 1, categoria D/7, rendita € 15.202,00, indirizzo: Contrada Pianella SNC piano T-1

Derivante da: - Variazione del 31/05/2013 pratica n. BN0081990 in atti dal 31/05/2013 – Diminuz. corte ed esatta rappresentazione planimetrica (n. 17897.1/2013)

Confini: L'immobile confina con le particelle n.ri 635, 923, 664, 810, 714, 711, 460, 459, 458, 632, 633 e per due lati con strada pubblica.

Conformità catastale:

La planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

2) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Diritto di Proprietà per

1000/1000

-Comune di Sassinoro (Bn), foglio 13, particella 664, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale € 9,61 - reddito agrario € 7,20- superficie 1860,00 mq

Confini: Il terreno confina le particelle n.ri 662, 663, 805, 810, 808, 452.

3) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di Proprietà per

1000/1000

-Comune di Sassinoro (Bn), foglio 13, particella 923, categoria F/1, consistenza 225,00 mq indirizzo: Contrada Pianella SNC piano T

Confini: L'immobile confina con le particelle n.ri 663, 664, 662, 651, 635.

4) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Diritto di Proprietà per

1000/1000;

- Comune di Sassinoro (Bn), foglio 13, particella 806 qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale € 1,55 - reddito agrario € 1,16- superficie 300,00 mq

Confini: L'immobile confina con le particelle n.ri 664, 808, 870, 662.



5) Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

) - Diritto di Proprietà per

1000/1000;

- Comune di Sassinoro (Bn), foglio 13 , particella 808 qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale € 3,83
 - reddito agrario € 2,87- superficie 742,00 mq

Confini: L'immobile confina con le particelle n.ri 664, 810, 384, 870, 806.

6) Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

) - Diritto di Proprietà per

1000/1000;

- Comune di Sassinoro (Bn), foglio 13 , particella 802, qualità seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale € 1,99 - reddito agrario € 1,56- superficie 335,00 mq

Confini: L'immobile confina le particelle n.ri 662, 870, 793, 803, 804, 805.

7) Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

) - Diritto di Proprietà per

1000/1000;

- Comune di Sassinoro (Bn), foglio 13 , particella 804, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale € 2,31 - reddito agrario € 1,73- superficie 447,00 mq

Confini: L'immobile confina le particelle n.ri 805, 803, 802, 662. 617.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili staggiti sono ubicati in Contrada Pianella del Comune di Sassinoro.

Caratteristiche zona: (PIP) Piano per gli insediamenti produttivi – Zona industriale

Opere di urbanizzazione: La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria.

2. STATO DI POSSESSO

Il complesso immobiliare è sottoposto a custodia giudiziaria ad opera dell'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.a. via G. Porzio 4 – Is. E/5 Centro Direzionale-80143 Napoli.

Il capannone è condotto in affitto dalla Società srl con sede legale in

iscritta al registro delle imprese di Trento al numero P. IVA in virtù di contratto di locazione del 01/07/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate di Benevento l'11/07/2022 al n. 001612-serie 3T e codice identificativo TE722T001612000UC.

Il contratto è stipulato per la durata di sei anni dal 01/07/2022 al 30/06/2028, importo del canone annuale euro oltre Iva.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1 Formalità gravanti sui beni immobili staggiti:**

- 1) Iscrizione ipoteca legale registro generale n. 15256 registro particolare n. 3750 del 22/10/2007 di euro 158.070,18 a favore Equitalia Avellino Spa con sede in Avellino codice fiscale 00258260645, Domicilio ipotecario eletto in Benevento Via P. Mascellaro (tale formalità grava su tutti i beni staggiti ad eccezione della particella 923);
- 2) Iscrizione di ipoteca in rinnovazione registro generale n. 8477 registro particolare n. 579 del 6/8/2021 a favore Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04934510266 (tale formalità grava sulle particelle staggite n.ri 664, 806, 663 sub 1);
- 3) Iscrizione di ipoteca della riscossione registro generale n. 1657 registro particolare n. 110 del 18/2/2022 a favore Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Avellino Via Moccia n. 64 (tale formalità grava sulla particella 663 sub 1)

3.2 Pignoramenti

- 1) Pignoramento immobiliare registro generale n. 6301 registro particolare n. 4557 del 26/5/2008 a favore



Intesa Mediocredito S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 13300400150 (tale formalità grava sulle particelle n.ri 663, 664).

2) Pignoramento immobiliare registro generale n. 13239 registro particolare n. 10524 del 22/11/2023 a favore di Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04934510266 (tale formalità grava su tutte le particelle staggite).

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Orta di Atella (CE), si legge testualmente:

"Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassinoro intestato: con sede in
codice fiscale proprietà per 1000/1000, al foglio 13 particella 663 sub. 1 (già
particella 663), Contrada Pianella, Piano T-1, categoria D/7, Rendita Euro 15202,00.

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Sassinoro al foglio 13 particella 663 di are 63.96, deriva dalla particella 650 (comprende le particelle 637, 634, 247, 441, 243, 248), già particella 564, ex particella 451.

- Censito nel Catasto Terreni del Comune di Sassinoro intestato con sede in
proprietà per 1/1, al foglio 13 particella 664 (già particella 650 che comprende le particelle 637, 634,
247, 441, 243, 248 e già particella 564, ex particella 451), seminativo, classe 1, superficie are 18.60
Redditi Dominicale Euro 9,61 e Agrario Euro 7,20.

- Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassinoro intestato: con sede in
codice fiscale proprietà per 1000/1000, al foglio 13 particella 923, Contrada
Pianella, Piano T, categoria F/1, consistenza 225 mq.

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Sassinoro al foglio 13 particella 923 di are 2.25, deriva dalla particella 663, ex particella 650 (comprende le particelle 637, 634, 247, 441, 243, 248), già particella 564, ex particella 451.

- Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Sassinoro intestato: con sede in
proprietà per 1000/1000, al foglio 13 particelle 806 (già particella 792 ex particella 244), seminativo,
classe 1, superficie are 3.00, Redditi Dominicale Euro 1,55 e Agrario Euro 1,16; 808 (già particella 249),
seminativo, classe 1, superficie are 7.42, Redditi Dominicale Euro 3,83 e Agrario Euro 2,87; 802 (già
particella 654, ex particella 619, già particella 548), semin arbor classe 1, superficie are 3.35 Redditi
Dominicale Euro 1,99 e Agrario Euro 1,56; 804 (già particella 652 ex particella 616 già particella 546),
seminativo classe 1, superficie are 4.47, Redditi Dominicale Euro 2,31 e Agrario Euro 1,73.

Storia ipotecaria ultraventennale, dall'attualità a ritroso:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Sassinoro all'Indirizzo Pianella distinte al Catasto Terreni al foglio 13 particella 634 di are 18.86, particella 637 di are 7.71 e particella 650 di are 3.11, tutte natura T, è pervenuta alla società con sede in codice fiscale, dal Comune di Sassinoro con sede in Sassinoro codice fiscale, con l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Segretario Comunale di Sassinoro del 20/9/2000 repertorio n. 5, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 17/10/2000 ai nn. 11077 registro



generale e 9635 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Sassinoro alla Contrada Pianella distinte al Catasto Terreni al foglio 13 particella 247 di are 17.90, particella 441 di are 16.70 e particella 652 di are 4.85 tutte natura T, è pervenuta alla società _____ con sede in _____ codice fiscale _____, dai signori _____ nata a Sassinoro il _____ nata a Sassinoro il _____ nato a Sassinoro il _____ e _____ nato a Sassinoro _____ per la quota di un quarto di proprietà ciascuno; l'intera proprietà delle unità immobiliari ivi distinte al Catasto Terreni al foglio 13 particella 243 di are 16.60, particella 244 di are 16.20 e particella 654 di are 5.48, tutte natura T, è pervenuta alla stessa società _____, dal signor _____ nato a Sassinoro il _____ e l'intera proprietà delle unità immobiliari in Sassinoro alla Contrada Pianella distinte al Catasto Terreni al foglio 13 particella 248 di are 10.40 e particella 249 di are 8.60, entrambe natura T, è pervenuta alla medesima società _____, dalla signora _____ nata a Sassinoro il _____, il tutto con l'atto di compravendita per notar Mario Iannella di Benevento del 6/9/2000 repertorio n. 269506, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 27/9/2000 ai nn. 10003 registro generale e 8660 registro particolare".

6. PRATICHE EDILIZIE:

Il capannone è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 6 del 18/09/2000 ed è dotato del certificato di agibilità rilasciato in data 10 maggio 2002.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici a corredo del predetto titolo abilitativo urbanistico sono emerse delle variazioni e difformità realizzative dovute ad una diversa dimensione del lato corto della pianta rettangolare del manufatto e ad una differente distribuzione interna del capannone, (in particolare una differente distribuzione dei pilastri e la realizzazione di nuove superfici utili al piano primo).

Ciò premesso, vista la normativa vigente nell'ambito urbanistico, acquisite le opportune informazioni presso l'ufficio comunale competente, una possibile soluzione per regolarizzare la situazione urbanistica del capannone è quella che prevede l'acquisizione del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, il cui costo, in via presuntiva, è quantificabile nella misura di euro 6.000,00 (seimila).

Da un punto di vista strutturale, invece, il capannone è stato oggetto di deposito con il relativo collaudo statico agli atti del Genio Civile di Benevento, nell'ordine: - Deposito progetto ai sensi della Legge 1086/ 71 al n. 7303 del 09/01/2001, i cui elaborati progettuali sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

6.1 Conformità edilizia-urbanistica:

Strumento Urbanistico Attuativo:	Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)
Strumento Urbanistico Adottato:	
Zona omogenea:	
Norme tecniche di attuazione	
Immobile soggetto a convenzione	
Estremi della convenzione	
Obblighi derivanti dalla convenzione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico ?	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	



Descrizione: Capannone e terreno limitrofo

Trattasi di un complesso immobiliare sito nella zona PIP (piani per insediamenti produttivi) del comune di Sassinoro, in una zona provvista di alcune principali opere di urbanizzazione primaria quali: strade, rete idrica, energia elettrica, e ben collegata con lo svincolo alla Strada Statale 87 Sannitica.

Il cancello di ingresso al capannone è posizionato lungo la strada comunale PIP, a cui si accede all'area esterna di pertinenza al capannone che è pianeggiante e pavimentata in conglomerato bituminoso.

Il capannone ha una struttura portante a telaio costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato precompresso prefabbricato mentre la copertura è realizzata con tegoli in c.a. p.; i tamponamenti sono realizzati in pannelli prefabbricati verticali. Il volume del capannone è adibito prevalentemente alla lavorazione, difatti esso presenta un'ampia superficie a piano terra di altezza utile interna 6,50 mt. ad uso produttivo, mentre la rimanente parte che versa in un totale stato di abbandono ed in pessime condizioni è destinata a spogliatoi, servizi e uffici e si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo collegati da due scale interne).

La pavimentazione della zona lavorazione è del tipo industriale con lastre giuntate in conglomerato cementizio armato, mentre in gres ceramico nella zona uffici e servizi, gli infissi sono in alluminio.

Il complesso si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti.

L'opificio è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, dove le acque fognarie sono raccolte in una vasca esterna a svuotamento periodico.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare lavori di ripristino ed adeguamento il cui onere sarà preso in considerazione all'atto della stima.

Oltre a quanto descritto il cespite immobiliare oggetto di stima è altresì composto da:

- un appezzamento di terreno pianeggiante, (composto dalle particelle catastali esegutate n.ri 664, 806, 808 del foglio 13) di mq. 2.902,00 a confine con l'area esterna bitumata pertinenziale al capannone; in particolare, per quanto è accertato de visu, il terreno risulta in parte utilizzato a scopo agricolo con la presenza di una piccola serra (probabilmente ad opera del confinante p.lla 870 del foglio 13) ed in parte incolto con una forte presenza di vegetazione spontanea.

- un appezzamento terreno (costituito dalle particelle catastali esegutate n.ri 802, 804 del foglio 13) di mq. 782,00 pianeggiante, incolto, ubicato in una zona limitrofa a dove è ubicato il capannone in esame a confine con la strada comunale PIP.

- un'area urbana censita in catasto fabbricati al n. 923 del foglio 13 di mq. 225,00, che per quanto accertato in loco risulta inglobata nel perimetro del lotto dell'opificio confinante, (in catasto particella 662 del foglio 13), intestato ad altra ditta.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica delle particelle staggite si ha che esse ricadono all'interno del vigente Piano Insediamenti Produttivi (PIP) e le sole particelle n.ri 923, 664, 806, 808 del foglio 13 sono asservite all'opificio in esame di cui alla concessione edilizia n. 6 del 18/09/2000 prot. n. 2320.

Per una puntuale classificazione urbanistica delle particelle esegutate si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica parte integrante e sostanziale della presente relazione.

7. Informazioni relative al calcolo della consistenza plano-volumetrica del cespite immobiliare eseguito:

Superficie complessiva del lotto (capannone+terreni)	10.305,00 mq (come somma delle superfici dalle visure catastali)
superficie coperta capannone	80,86 x 38,43 = 3.107,45 mq.
lunghezza filo esterno tamponatura	80,86 mt.
larghezza filo esterno tamponatura	38,43 mt.



Altezza utile zona lavorazione	6.50 mt.
Altezza utile zona uffici e servizi	3,10 mt.(piano terra) - 2,80 mt. piano primo
Superficie lorda zona lavorazione	2.692,00 mq.
Superficie lorda servizi ed uffici (piano terra e primo piano)	832,68 mq.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare il valore di mercato attuale del complesso immobiliare de quo ovvero il più probabile prezzo che per esso potrà realizzarsi in una contrattazione di compravendita.

Per quanto concerne l'aspetto economico sotto il quale è stato valutato il cespite immobiliare, considerata la peculiarità del bene in esame, non essendo vi un vero e proprio mercato di riferimento a causa della bassa presenza di domanda ed offerta di beni simili non è stato possibile per lo scrivente determinare il valore di stima per confronto di retto, ma, si è ritenuto logico ed obiettivo quantificarlo mediante la determinazione dell'aspetto economico: "valore di riproduzione deprezzato", opportunamente rivisitato in virtù dello scopo della stima de quo che si riferisce ad una procedura di vendita forzata.

Tale quantificazione, sostanzialmente, si ottiene sommando tutte le spese che un imprenditore puro dovrebbe sostenere per riprodurre a nuovo il bene esistente con l'impiego di tecniche, di mezzi e dei prezzi correnti nel periodo attuale, in condizioni di mercato ordinarie.

Nel caso specifico, il valore di riproduzione deprezzato, è stato calcolato adoperando un procedimento comparativo indiretto mediante l'equazione: $V_{mb} = V_{su} + K_{cn} \times (1 - D)$

In cui

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

V_{su} = valore di mercato del sedime interessato dalla trasformazione urbanistica, (in particolare vista l'uniformità del valore di stima unitario del terreno si sono considerate tutte le particelle staggite);

K_{cn} = costo di produzione a nuovo, con l'impiego di tecniche, di mezzi e dei prezzi correnti al momento di stima al netto del fattore terra;

D = deprezzamento del bene oggetto di stima, intervenuto per vetustà ed obsolescenza dal la data di costruzione, o di ultima riqualificazione complessiva del bene stesso;

Il valore di V_{su} è stato quantificato determinando, l'aspetto economico "valore di mercato" mediante un procedimento di tipo comparativo diretto, che in generale si basa sul confronto tra l'area da stimare con altre aree aventi caratteristiche simili.

Nel caso in specie, per la stima del terreno in esame si è fatto riferimento alla deliberazione n. 6 del 07/05/2007 del Consiglio Comunale di Sassinoro che ha stabilito in € 10,50 il prezzo di ogni metro quadro di terreno da concedere alle ditte da insediarsi nella zona PIP, da cui considerando l'intera superficie delle particelle eseguite di 10.305,00 mq (come da visure catastali), si ha:

$$V_{su} = 10,50 \text{ €/mq} \times 10.305,00 \text{ mq.} = \text{€ } 108.202,50;$$

K_{tc} è il costo tecnico di costruzione, nel caso in esame il costo unitario di costruzione a nuovo per un bene immobile avente caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, comprensivo di tutti gli oneri necessari alla sua realizzazione (oneri professionali, oneri concessori, oneri finanziari, ecc) risulta essere per confronto con interventi simili pari a: euro 525,00 per mq. di superficie lorda,

Ciò premesso, si ha:

$$K_{tc} = 3.524,68 \times 525,00 = \text{euro } 1.850.457,00$$

Per quanto attiene alla determinazione del deprezzamento D , considerato lo stato generale in cui si trova l'immobile, l'epoca di realizzazione dello stesso e le sue scadenti condizioni di conservazione, i costi per la sua



regolarizzazione urbanistica, si è attribuito ad esso un valore del 45 %.

A tal punto, sostituendo i valori precedentemente calcolati nell'espressione alla base del procedimento estimativo:

$Vmb = Vsu + [Kcn \times (1 - D)]$, si ha in cifra tonda che il valore del cespite immobiliare esecutato risulta pari a:

$Vmb = € 108.202,50 + € 1.850.457,00 \times (1 - 45\%) = \text{euro } 1.125.954,00$

8.2 Prezzo base d'asta del Lotto

Valutazione Lotto 1: € 1.125.954 ,00 (unmilionecentoventicinquemilanovecentocinquantaquattro/00)

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume, nella seguente tabella, l'identificazione catastale del lotto ed il relativo valore.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del predetto valore, seppur calcolata con un procedimento puntuale quantitativo è da intendersi come valore a corpo del complesso immobiliare staggito nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

Lotti	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota di proprietà	Valore di mercato €
Lotto 1	Opificio industriale con terreno limitrofo ubicato nella zona PIP (C.da Pianella)	Comune Sassinoro: Catasto fabbricati, foglio 13 particelle n.ri 663 sub 1 e 923 Catasto terreni, foglio 13 particelle n.ri 664, 808, 806, 804, 802	1000/1000	€ 1.125.954,00

Così come già evidenziato alla pag. 6 della presente relazione di stima, la particella 923 del foglio 13 risultando di fatto nella disponibilità del confinante (particella 662 del foglio 13) abbisogna di un valore singolo circoscritto al solo terreno che risulta essere in cifra tonda pari a € 2.362,00.

ALLEGATI

LOTTO 1

- Allegato 1 – Visure storiche catastali;
- Allegato 2 – Mappa catastale;
- Allegato 3 – Planimetria catastale - Elaborato planimetrico;
- Allegato 4 – Atti abilitativi urbanistici;
- Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 6 – Documentazione Genio Civile;
- Allegato 7 – Planimetria di rilievo;
- Allegato 8 – Rilievo fotografico

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi

Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

