

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **10/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

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

**Esperto alla stima:** Ing Mauro Santoro  
**Codice fiscale:** SNTMRA72E14A783Z  
**Studio in:** Vico I San Vittorino 8 - 82100 Benevento  
**Telefono:** 082421034  
**Email:** ma.san@tin.it  
**Pec:** mauro.santoro@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse ) - Venticano (AV) - 83030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Opificio e corte di pertinenza

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

, foglio 15, particella 466, indirizzo Contrada Case Arse, comune venticano, categoria D/8, rendita € 7.020,00

**Corpo:** B

**Categoria:** vincolato a standard

foglio 15, particella 427, qualità sem arb, classe 2, superficie catastale 241, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,81,

**Corpo:** C

**Categoria:** vincolato a standard

foglio 15, particella 429, qualità sem arb, classe 2, superficie catastale 347, reddito dominicale: € 1,79, reddito agrario: € 1,161,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse ) - Venticano (AV) - 83030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da debitore

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse ) - Venticano (AV) - 83030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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



**Corpo: C**

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse ) - Venticano (AV) - 83030

**Lotto:** 001

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse ) - Venticano (AV) - 83030

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Comproprietari:

**Corpo: B**

Comproprietari:

**Corpo: C**

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse ) - Venticano (AV) - 83030

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: B**

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo: C**

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse ) - Venticano (AV) - 83030

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

#### 8. **Prezzo**

**Bene:** Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse ) - Venticano (AV) - 83030



**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 0,00



Beni in **Venticano (AV)**  
Località/Frazione  
Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse )

**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: A – Opificio e corte di pertinenza**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse )**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1

Cod. fiscale [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 15, particella 466, indirizzo Contrada Case Arse, comune venticano, categoria D/8, rendita € 7.020,00

Derivante da: Variazione toponomastica del 01/06/2011 - Pratica n. AV0146700 n. 26284.1/2011

Confini: La p.lla 466 confina con le p.lle 540,541,542,543,

**Identificativo corpo: B – Terreno**

**vincolato a standard sito in Via Nazionale (ex Contrada Case Arse )**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 Proprietà

Cod. fiscale [REDACTED]

1000/1000 Usufrutto [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

1000/1000 Proprietà

Cod. fiscale [REDACTED]

1000/1000 Usufrutto [REDACTED]

foglio 15, particella 427, qualità sem arb, classe 2, superficie catastale 241, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,81

Derivante da: Frazionamento del 20/11/2000 n. 244530

Confini: strada, p.lle 540,429,466, strada



Note: destinata a parcheggio pubblico da realizzare a cura dei proprietari del lotto 466

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale dovendosi eliminare l'usufrutto, non in linea con il debitore.

### Identificativo corpo: C - Terreno

vincolato a standard sito in Via Nazionale (ex Contrada Case Arse )

#### Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. fiscale [REDACTED]

#### Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: 1/1 [REDACTED]

foglio 15, particella 429, qualità sem arb, classe 2, superficie catastale 347, reddito dominicale: € 1,79, reddito agrario: € 1,16

Derivante da: Frazionamento del 20/11/2000 n. 244530

Confini: L'immobile con fina con p.lla 466, 427, strada

Note: destinata a parcheggio pubblico da realizzare a cura dei proprietari del lotto 466

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE :

Trattasi di un capannone realizzato con elementi prefabbricati destinato alla vendita di ricambi agricoli e industriali. Costituito da 3 livelli raggiungibili sia con scale che con ascensore interno.

Il piano sottostrada destinato tutto a magazzino/deposito di circa mq 380; il piano terra è destinato per circa mq 110 a vendita e per circa mq 270 a deposito/magazzino; il piano prima è, invece, destinato per circa mq 110 ad uffici e per circa mq 270 a deposito/magazzino. Sono, altresì, presenti un parcheggio ed un piazzale sottoposto che hanno una superficie di circa mq 1800 e sul quale sono state realizzate ampie tettoie in assenza di titoli edilizi ma, in ogni caso, completamente smontabili.

Occorre, infine, specificare che viene illegittimamente utilizzato, al piano sottostrada, lo spazio tra il terrapieno ed il fabbricato (il cui utilizzo veniva espressamente vietato in concessione) e la circostanza che nei depositi/magazzini presenti ai vari livelli risultano realizzate scaffalature metalliche ripartite su più impalcati completamente smontabili.

Il complesso è ubicato alla ex contrada Case Arse di Venticano, oggi Via Nazionale, 16, località poco fuori il centro del comune di Venticano (AV). Allo stesso si accede dalla strada Nazionale, catastalmente, esclusivamente attraverso un varco (come riportato in mappa e sulla planimetria) che, di fatto, ad una prima sommaria ricognizione, risulta essere stato realizzato anche sulla corte del fabbricato tra l'altro, serve a raggiungere anche i fabbricati 197 e 544 ed il terreno 549 sebbene, di fatto, risulta anche altro accesso dalla p.lla 427

Si evidenzia che, allo stato, si è proceduto a meri riscontri in sede di sopralluogo desumendo le



misure dalla documentazione acquisita presso l'Ente restando a disposizione per tutti gli approfondimenti del caso in ordine ad eventuali onerosi rilievi a farsi con ausiliari dotati di idonea strumentazione elettronica di rilevamento al fine di precisare tali aspetti..

Fanno parte del lotto 1 anche i terreni al foglio 15 con le particelle 427 e 429 sui quali dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico da cedere al comune.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Venticano (AV), Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse )**

**Occupato** da debitore

**Identificativo corpo: B**

**vincolato a standard sito in Venticano (AV), Via Nazionale (ex Contrada Case Arse )**

libero

**Identificativo corpo: C**

**vincolato a standard sito in Venticano (AV), Via Nazionale (ex Contrada Case Arse )**

libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizioni :**

-Ipoteca volontaria n. 1546 del 18/04/2007 a favore del Banca di Credito Cooperativo Irpina derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 800.000,00 di cui 400.000,00 di capitale, come da atto Sangiuolo del 13/04/2007 rep. 56034/18057;

-Ipoteca volontaria n. 3590 del 09/07/2007 a favore di Banca Intesa Mediocredito el Banca di Credito Cooperativo Irpina derivante da garanzia a concessione di finanziamento per euro 1050.000,00 di cui 600.000,00 di capitale, come da atto Sangiuolo del 04/07/2007 rep. 56503/18378;

-Ipoteca giudiziale n. 840 del 18/04/2007 a favore di . derivante da decreto ingiuntivo del 20/05/2016 rep. 1966/2016 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro

Trois

iscritto/trascritto a in data 15/01/2020 ai nn. 812/715.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C**

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



Nessuna.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica Opificio:** 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

Il [REDACTED] con atto Notaio Pesiri del 23/03/2001, trascritto il 27/03/2001 al n° 4087 di formalità, acquistava le p.lle 466 (ex 430), 427 e 429 dai signori [REDACTED] [REDACTED] cui erano pervenuti in virtù di titoli anteriori al ventennio, ovvero trascritti il 07/05/1958 al n. 6579 di formalità e del 13/08/1959 al n. 10700 di formalità, come si legge nella relazione notarile in atti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Nazionale, 16 (ex Contrada Case Arse )

L'opificio veniva realizzato con:

- concessione edilizia n. 25 del 28/08/1998 per lavori di "ristrutturazione e ampliamento di un opificio destinato alla produzione e vendita di ricambi agricoli". Nel titolo si specificava che l'area ricadeva in zona D3 Attrezzature produttive esistenti ampliabili;

Tra le prescrizioni veniva, tra l'altro, indicato che lo spazio compreso tra il terrapieno ed il fabbricato doveva essere inaccessibile e che nella realizzazione dell'area a parcheggio doveva essere rispettata la superficie minima di mq 588

- autorizzazione per varianti in corso d'opera n. 5 del 20/01/1999;
- autorizzazione per varianti in corso d'opera n. 2 del 12/01/2001;
- certificato di agibilità/abitabilità del 25/01/2001

Perle p.lle di terreno 427 e 429, invece, inquadrati nelle foto 9-10 oltre la recinzione del parcheggio, il comune di Venticano (AV)

*Si certifica inoltre che:*

1. Le particelle di terreno identificate con i mappali 427 e 429, ricadono secondo lo strumento urbanistico vigente (PRG) in zona destinata a parcheggio pubblico;
2. Detto parcheggio dovrà essere realizzato a cura e spese della ditta Centro Ricambi di Troisi Pasquale e C. e ad avvenuta ultimazione dei lavori e previo collaudo, sarà effettuato il trasferimento definitivo al Comune;
3. l'area su cui insistono i beni inanzi identificati, non risulta gravata da nessun vincolo di carattere storico, artistico e paesaggistico e/ o di altro genere.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B-C

### 7.1. Conformità edilizia:



## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

#### Note sulla conformità:

Non essendo ancora stati realizzati i parcheggi da destinare ad uso pubblico, non si può dichiarare la conformità urbanistica

Sono state riscontrate, inoltre, lievi variazioni interne e, pertanto, non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A con terreni da destinare a parcheggio pubblico e cedere al Comune di Venticano** di cui ai punti **B e C**

Trattasi di un capannone, in discrete condizioni di conservazione realizzato (fine anni '90 inizio anni 2000) con elementi prefabbricati destinato alla produzione e vendita di ricambi agricoli e industriali.

Costituito da 3 livelli raggiungibili sia con scale che con ascensore interno. Il piano sottostrada destinato tutto a magazzino/deposito di circa mq 380; il piano terra è destinato per circa mq 110 a vendita e per circa mq 270 a deposito/magazzino; il piano prima è, invece, destinato per circa mq 110 ad uffici e per circa mq 270 a deposito/magazzino. Sono, altresì, presenti un parcheggio ed un piazzale sottoposto che hanno una superficie di circa mq 1800 e sul quale sono state realizzate ampie tettoie in assenza di titoli edilizi e per le quali viene previsto lo smontaggio. Occorre, infine, specificare nei depositi/magazzini presenti ai vari livelli risultano realizzate scaffalature metalliche ripartite su più impalcati completamente smontabili, così come sul piazzale sono realizzate ampie tettoie, anch'esse completamente smontabili.

Il complesso è ubicato alla ex contrada Case Arse di Venticano, oggi Via Nazionale, 16, località poco fuori il centro del comune di Venticano (AV). Allo stesso si accede dalla strada Nazionale, catastalmente, esclusivamente attraverso un varco (come riportato in mappa e sulla planimetria) che, di fatto, ad una prima sommaria ricognizione, risulta essere stato realizzato anche sulla corte del fabbricato 197 e serve, tra l'altro a raggiungere anche sia quest'ultimo (p.lla 197) che il fabbricato 544 ed il terreno 543 ed altri. Di fatto (non catastalmente) realizzato anche altro accesso all'opificio dalla p.lla 427. Si evidenzia che, allo stato, si è proceduto a meri riscontri in sede di sopralluogo desumendo le misure dalla documentazione acquisita presso l'Ente restando a disposizione per tutti gli approfondimenti del caso in ordine ad eventuali onerosi rilievi a farsi con ausiliari dotati di idonea strumentazione elettronica di rilevamento.

Fanno parte del lotto 1 anche i terreni al foglio 15 con le particelle 427 e 429 sui quali dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico da cedere al comune.

Per una maggiore chiarezza si rimanda all'elaborato fotografico redatto dallo scrivente e alla documentazione catastale.

Superficie complessiva di circa mq **1.140,00**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**



La consistenza complessiva può essere stimata nell'ordine dei 1140 mq distribuita su tre livelli

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	1.140,00	1,00	1.140,00
		<b>1.140,00</b>		<b>1.140,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima.

Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella valutazione, inoltre, si è tenuto in conto degli oneri da sostenere, che rimarranno in capo a coloro i quali si aggiudicheranno il lotto, per lo smontaggio delle tettoie sul piazzale e per la realizzazione del parcheggio pubblico sui terreni 427 e 429 di complessivi mq 588, come indicato nella documentazione a corredo della richiesta della concessione edilizia dell'anno 1998.

### 8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, Agenzia Immobiliari, Comune Venticano (AV), Perizie di Stima, ecc..



**8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1.140,00	€ 400,00	€ 456.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**B. vincolato a standard**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**C. vincolato a standard**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.140,00	€ 0,00	€ 456000,00
B	vincolato a standard	241,00	€ 0,00	€ 0,00
C	vincolato a standard	347,00	€ 0,00	€ 0,00

**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: € 456.000,00

Data generazione:



11-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing Mauro Santoro**

