

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

promossa da: FINO 1 SECURISATION S.R.L.

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **50/2025**  
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

<u>PREMESSA-INCARICO</u>	<u>PAG. 3</u>
<u>LE OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>PAG. 4</u>
<u>LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</u>	<u>PAG. 5</u>
<b><u>PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u></b>	<b><u>PAG. 5</u></b>
<u>PREMESSA</u>	
<u>I TITOLI AUTORIZZATIVI DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL QUALE RICADONO LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</u>	
<u>DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI</u>	
<u>TITOLI DI PROPRIETA'</u>	
<u>FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI</u>	
<b><u>PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE IMMOBILI - CANONE</u></b>	<b><u>PAG. 9</u></b>
<b><u>PARTE III – CONCLUSIONI</u></b>	<b><u>PAG. 10</u></b>
<b><u>ELENCO ALLEGATI</u></b>	<b><u>PAG. 11</u></b>



**PREMESSA-INCARICO**

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 50/2025 R.G. il GE, dott. Vincenzo Landolfi, nominava il sottoscritto ing. Mauro Santoro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso il Tribunale di Benevento, esperto stimatore dei beni riportati nell'atto di pignoramento, assegnandogli i seguenti quesiti:

*Lo Stimatore, provveda (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:*

*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;*

*a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli 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, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

*b. 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);*

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

*d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati 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; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;*

*e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*



*f. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

*g. ad acquisire 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*

*la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla 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 eventuale relazione notarile;*

*h. 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, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

*i. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei 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 e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà 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 Lorenzello (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 stimatore presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

**- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE IMMOBILI - CANONE**

**- PARTE III – CONCLUSIONI**

**- PARTE IV - ELENCO ALLEGATI**

### **-PARTE I-**

#### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **PREMESSA**

Nell'ambito del presente processo esecutivo, come si legge nell'atto di pignoramento, venivano sottoposti ad esecuzione forzata :

*"..unità immobiliare adibita a civile abitazione sita in San Lorenzello (BN) alla contrada Sant'Elia snc costituita da un appartamento al piano primo composto da sette vani e da un locale deposito al piano terra della consistenza di catastali m 220, censito in catasto urbano del Comune di San Lorenzello (BN) al foglio 8, p.lla 178 sub 4 (ex p.lla 178 sub 1 e sub 2), Contrada Sant'Elia n. 28, p.1, cat. A/3, cl. 4, consistenza 7 vani, sup. cat. 167 mq RCE 379,60; foglio 8, p.lla 178 sub 3 (ex p.lla 178 sub 1 e sub 2), contrada Sant'Elia snc, p. T-1, cat. C/2, cl. 1, cons. 220 mq, sup cat. 24 mq, RCE 261,33."*

### **I TITOLI AUTORIZZATIVI DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL QUALE RICADONO LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il sottoscritto provvedeva a richiedere al Comune di San Lorenzello (BN) il rilascio in copia dei titoli presentati e/o rilasciati per il fabbricato all'interno del quale ricadono le unità immobiliari oggetto del presente accertamento.

Per quanto si deduce dalla lettura degli atti reperiti, occorre rappresentare quanto segue:



- 1) Con Concessione di costruzione n 418 del 02/09/1983 veniva autorizzata la "Costruzione di un laboratorio artigianale in cemento armato per la produzione di omissis ed affini, sito in zona "E", in cont.da S. Elia"

Nella relazione tecnica-illustrativa si legge che la superficie del lotto era di mq 1040 (p.lla 178+346) e che la superficie coperta del fabbricato era pari a mq 376,98 con un rapporto di copertura, quindi, di 0,36 (mq 376,98/mq 1040) minore di 0,40 consentito. Il fabbricato veniva previsto con il piano terra adibito a produzione ed il piano primo a deposito/ufficio **con alloggio del custode.**

- 2) Con Concessione di costruzione n 28/88 del 23/12/1988 veniva autorizzata la "Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato in c.a. ad uso artigianale"

Nella relazione tecnica-illustrativa del progetto, tra l'altro, si legge che trattavasi di variante in corso d'opera riguardante la disposizione interna dei locali e la loro destinazione.

Il fabbricato, infatti, veniva, tra l'altro, previsto con il piano primo adibito, in parte a confezionamento, in parte ad uffici/mensa ed in parte ad alloggio.

- 3) Con Concessione di costruzione n 37 del 25/05/1999 venivano autorizzati lavori di adeguamento funzionale, ampliamento e costruzione del tetto di un fabbricato ad uso artigianale foglio 8, p.lle 178-346-652"

Nella relazione tecnica-illustrativa del progetto, tra l'altro, si specificava che nelle zone agricole En era consentita la realizzazione di laboratori artigiani nell'ambito dei quali potevano anche realizzarsi abitazioni.

Il fabbricato, infatti, veniva, tra l'altro, previsto con il piano primo in parte destinato ad attività artigianale ed in parte ad abitazione.

- 4) Con Permesso di costruire n 15 del 21/06/2012 venivano autorizzati lavori di adeguamento funzionale, ampliamento e costruzione del tetto di un fabbricato artigianale sito alla c.da S. Elia Via Regia - In sanatoria - Foglio 8 P.lla 178/3/4"

Nella relazione tecnica-illustrativa del progetto, tra l'altro, si specificava che, rispetto alle previsioni della precedente concessione del 1999, il permesso di costruire in sanatoria e l'accertamento di compatibilità paesaggistica consistevano in: -"

-La non realizzazione del locale a piano terra sul lato Nord del fabbricato .....

-La non realizzazione del locale a piano terra da adibire a servizi igienici .....con sovrastante terrazzo;

-Modifiche di alcune aperture su vari prospetti;

-La realizzazione di due terrazzini al piano di copertura .....

-Muretti di recinzione e di contenimento realizzati sul lato sud prospicienti la strada comunale Regia;

Posa in opera di manto di copertura in lastre di lamiera coibentata ondulata che richiama colori e tipologia dei tetti tradizionali .....



Venivano, quindi, prodotti i grafici del fabbricato artigianale relativi allo stato legittimato con la c.e. n. 37/1999 e quelli relativi, invece, allo stato di fatto con :

- al piano terra una zona lavorazione con deposito oltre ad una zona ufficio con sala d'attesa;
- al piano primo un'ampia porzione destinata a deposito materie prime ed una porzione destinata ad abitazione;
- al piano sottotetto nessuna destinazione;
- due terrazzini in copertura.

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Alla luce di quanto riportato al precedente paragrafo, si deve subito mettere in evidenza che le unità immobiliari pignorate in San Lorenzello (BN) in catasto

*foglio 8, p.lla 178 sub 4 - A/3 di mq 167*

*foglio 8, p.lla 178 sub 3 - C/2 di mq 242*

costituiscono il solo piano primo di un fabbricato artigianale realizzato in zona agricola che, per quanto facilmente rilevabile dai titoli edilizi rilasciati ed innanzi richiamati, risulta destinato ad alloggio custode e deposito annessi all'attività artigianale di produzione di omissis ed affini previ-sta nel fabbricato (come si legge a partire dalla concessione n. 418/83).

Le unità immobiliari si presentano in condizioni di conservazione in linea con l'epoca di realizzazione (anni '80) e composto da soggiorno, pranzo con angolo cottura, 2 camere da letto ed accessori, l'alloggio (p.lla 178 sub 4 di mq 167) mentre da unico ampio locale il deposito (p.lla 178/3 di mq 242). E' da segnalare, però, che, di fatto, porzione del locale deposito risulta oggi comunicante (varco di accesso realizzato nella sala da pranzo) ed annessa all'alloggio il cui accesso avviene attraverso una scala esterna (realizzata su una porzione di corte che, sebbene comune, risulta recintata e di esclusiva pertinenza dell'alloggio). Il locale deposito, invece, ha accesso dalla corte comune attraverso un vano scala esclusivo che parte dal piano terra, come riportato anche sulla planimetria catastale.

L'alloggio presenta infissi in alluminio, termosifoni in ghisa ed alcuni climatizzatori nonché alimentato a GPL tramite bombolone la cui ubicazione potrebbe ricadere nelle attuali p.lle 817/818 non pignorate. Infatti solo a seguito di onerosi rilievi, a tanto non autorizzato, potrà stabilirsi l'ubicazione precisa.

Per la migliore comprensione si rimanda alla visione degli allegati, ovvero alla documentazione catastale e alle foto.



Occorre segnalare che, tenuto anche conto della piccolissima estensione del lotto (mq 1040) sul quale ricade il fabbricato, non appare potersi prevedere sanatorie ed attribuire alle singole unità immobiliari pignorate una destinazione urbanistica autonoma rispetto all'attività artigianale nell'ambito della quale venivano autorizzate e, quindi, di conseguenza, da ritenere strettamente connesse all'attività artigianale e con il piano piano terra del fabbricato (*foglio 8, p.lla 178 sub 5* non pignorato nell'ambito della presente procedura) nel quale veniva prevista la produzione dei omissis ed affini (come attività artigianale autorizzata).

### **TITOLI DI PROPRIETA'**

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano di proprietà della debitrice esecutata, per la piena proprietà, in virtù di Atto di Compravendita Notaio Sangiuolo Vito Antonio del 01/12/1989 rep. 10997, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 29/01/1990 al n. 823 di formalità.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili oggetto della presente procedura sono gravati da:

- Ipoteca Volontaria n. 3351 del 30/08/2007 favore della BANCA DI ROMA SPA e contro la **OMISSIS** per Euro 200.000,00 di cui 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per atto Notaio Sangiuolo Vito Antonio del 29/08/2007 rep. 56687/18499;

- Pignoramento Immobiliare n. 4661 del 06/05/2025 favore della FINO 1 SECURITISATION SRL, con sede in Milano, (Richiedente: Avv. Bruno Meoli, Via B. Maffei N°10, Avellino) e contro la **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento, in data 02/04/2025 rep. 949/2025.

- Locazione Ultrannuale n. 6009 del 03/07/2023 per atto notarile a rogito Dott. Cusani Claudio del 30/06/2023 rep. 50382/17039, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento a favore della **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS** e contro la **OMISSIS**.

Si legge nella certificazione notarile:

*NB: Con l'Atto a rogito Notaio Claudio Cusani del 30/06/2023 rep. N. 50382/17039 è stato riprodotto in forma pubblica, ai fini della presente trascrizione, il contratto di affitto di cui alla scrittura privata del 20/11/2013, registrata all'Agenzia delle Entrate di Benevento il 20/12/2013 al n. 7726 serie 3, come modifica con successive scritture private del 01/04/2014 e del 20/02/2023. Tale rapporto di locazione è stato pattuito con scadenza 31/12/2031 e per il*



canone annuo di Euro 3.600,00. Oggetto dell'affitto sono gli immobili indicati nel quadro "B" della presente nota, costituenti nel loro insieme uno stabilimento industriale per la produzione di omissis sita in San Lorenzello alla strada comunale Regia N.17. Si precisa che l'unità immobiliare come innanzi individuata con la p.lla 178 sub 5 è concessa in affitto limitatamente alla parte identificata con le lettere "B" e "C" nella planimetria allegata al titolo.

**-PARTE II-**

**CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE IMMOBILI E DEL LORO CANONE**

Nel caso di specie l'operazione di stima deve tendere alla determinazione del più probabile valore di mercato posseduto solo da alcuni ambienti di un'attività artigianale, ovvero un ampio locale deposito ed alcuni vani abitativi (alloggio custode) il tutto costituente il piano primo di un fabbricato destinato ad attività artigianale per la produzione omissis ed affini, come riportato nel titolo autorizzativo sin dall'anno 1983.

Evidenziando la singolarità e difficoltà della stima nonché, sin da ora, la scarsissima appetibilità sul mercato dei beni, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa indica tra le più adeguate per la determinazione del valore di mercato degli immobili 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.

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, pur dovendo segnalare la scarsità delle fonti certe relative a compravendite effettuate nella zona in esame, si ritiene che il più probabile valore da attribuire ai beni della presente procedura, applicando gli opportuni coefficienti correttivi per la destinazione (sia in aumento che in diminuzione rapportata a quella principale artigianale) e per il loro "status" possa essere così determinato :

euro/mq 200 x (mq 167,00 x 1,2 x ,05 + mq 242 x 0,80 x 0,5) = euro 40080,00+euro38720,00=euro 78800,00 x 0,5 = euro 39400,00.



Inoltre, per la determinazione del più probabile canone di locazione dei cespiti oggetto del contratto di locazione ultronovennale, pur dovendo segnalare anche in questo caso la scarsità di fonti, si ritiene di poter attribuire agli stessi un canone complessivo annuale di euro 13.000,00 di cui euro 3000,00/annui per il fabbricato artigianale al foglio 8 p.lle 178/3/4/5 quest'ultimo subalterno non pignorato nell'ambito della presente procedura ed euro 10000,00/annui per il capannone artigianale al foglio 8 p.lle 793/2/3 non pignorato nell'ambito della presente procedura.

**-PARTE III-**

**CONCLUSIONI**

Nell'ambito della presente procedura risulta pignorato il piano primo di un fabbricato artigianale alla c/da Sant'Elia del comune di San Lorenzello (BN) composto da

- ..unità immobiliare adibita a civile abitazione ....., p.1, cat. A/3, cl. 4, consistenza 7 vani, sup. cat. 167 mq, RCE 379,60..... al foglio 8, p.lla 178 sub 4
- unità immobiliare destinata a locale deposito....., p. T-1, cat. C/2, cl. 1, cons. 220 mq, sup cat. 242 mq, RCE 261,33....al. foglio 8, p.lla 178 sub 3

entrambe con diritti sulla corte comune ( foglio 8, p.lla 178 sub 6 BCNC) che, per quanto facilmente rilevabile dai titoli edilizi rilasciati e richiamati allo specifico paragrafo innanzi riportato, costituiscono un alloggio del custode (privo di Attestato di Prestazione Energetica) ed un deposito annessi ad un'attività artigianale destinata alla produzione di omissis ed affini prevista nel fabbricato (come si legge a partire dalla concessione n. 418/83).

Confinante con la p.lla 178/5 e con la corte comune p.lla 178/6 su più lati, l'intero piano può costituente unico lotto per la vendita con valore di EURO 39.400,00.

Occorre segnalare che, tenuto anche conto della piccolissima estensione del lotto (mq 1040) sul quale ricade il fabbricato e lo strumento urbanistico del comune di San Lorenzello (BN), non appare potersi prevedere sanatorie ed attribuire alle singole unità immobiliari pignorate una destinazione urbanistica autonoma rispetto all'attività artigianale nell'ambito della quale venivano autorizzate e, quindi, di conseguenza, da ritenere strettamente connesse all'attività artigianale e con il piano piano terra del fabbricato (foglio 8, p.lla 178 sub 5 non pignorato nell'ambito della presente procedura) nel quale veniva prevista la produzione dei omissis ed affini (come attività artigianale autorizzata).

Infine, il più probabile canone di locazione dei cespiti oggetto del contratto di locazione ultronovennale può essere stimato in complessivi euro/annui 13000,00.

A disposizione per ogni ulteriori chiarimento.

Benevento, 16/10/2025

ing. Mauro Santoro



**ELENCO ALLEGATI**

**All.ti A : Documentazione Catastale**

**All.ti B : Documentazione comune San Lorenzello (BN)**

**All.to C : Foto**

