
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA SELLA S.p.A.**

contro: _____

N° Gen. Rep. **48/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone

Esperto alla stima: Ing. Francesco Finelli
Codice fiscale: FNLFNC69S02F839Q
Studio in: Via Torre della Catena 227 - 82100 Benevento
Email: fr.finelli@gmail.com
Pec: francesco.finelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Capitolo snc - Contrada Capitolo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Capannone

Corpo: A - Capannone

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

a l

;-

foglio 36, particella 608, subalterno 2, indirizzo Contrada Capitolo n. SNC, piano T, Comune Paduli, categoria D/8, rendita € 990,00

foglio 36, particella 608, subalterno 3, indirizzo Contrada Capitolo n. SNC, piano T-1, Comune Paduli, categoria F/3

foglio 36, particella 608, subalterno 1, indirizzo Contrada Capitolo n. SNC, Comune Paduli, Bene Comune Non Censibile - non intestato

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Capitolo snc - Contrada Capitolo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Capannone

Corpo: A - Capannone

Possesso: Occupato da in contratto di locazione stipulato in data 02/08/2024 per l'importo di euro 650,00 con cadenza mensile Registrato a Agenzia delle Entrate modello 3T il 09/08/2024 ai nn.4149 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/07/2030

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Capitolo snc - Contrada Capitolo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Capannone

Corpo: A - Capannone

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Capitolo snc - Contrada Capitolo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Capannone

Corpo: A - Capannone

Creditori Iscritti: BANCA SELLA S.p.A., MARTE SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: Contrada Capitolo snc - Contrada Capitolo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Capannone

Corpo: A - Capannone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Capitolo snc - Contrada Capitolo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Capannone

Corpo: A - Capannone

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Capitolo snc - Contrada Capitolo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Capannone

Corpo: A - Capannone

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Capitolo snc - Contrada Capitolo - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Capannone

Valore complessivo intero: 65.196,20

Beni in Paduli (BN)
Località/Frazione Contrada Capitolo
Contrada Capitolo snc

Lotto: 001 - Capannone

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 - Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Contrada Capitolo, Contrada Capitolo snc

Note: Il fabbricato di cui al presente lotto è ubicato in Contrada Capitolo nel territorio del Comune di Paduli a circa 2 km dal centro del paese, quest'ultimo raggiungibile percorrendo la SS90Bis in direzione NORD.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Il fabbricato è nato a

3N) il

Il fabbricato è nato a

foglio 36, particella 608, subalterno 2, indirizzo Contrada Capitolo n. SNC, piano T, comune Paduli, categoria D/8, rendita € 990,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2012 Pratica n. BN0046620 in atti dal 07/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4636.1/2012)

Confini: La particella è confinante: a NORD con la particella 603; a EST con la particella 714; a SUD e ad OVEST con la particella 559.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene Comune Non Censibile - non intestato, foglio 36, particella 608, subalterno 1, indirizzo Contrada Capitolo n. SNC, comune Paduli

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/08/2011 Pratica n. BN0232601 in atti dal 08/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 40334.1/2011)

Confini: La particella è confinante: a NORD con la particella 603; a EST con la particella 714; a SUD e ad OVEST con la particella 559.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

----- ita a iN
 nato a ooglio 36, particella 608,
 subalterno 3, indirizzo Contarda Capitolo n. SNC, piano T, comune Paduli, categoria F/3
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/08/2011 Pratica n. BN0232600 in atti dal
 08/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 40333.1/2011)
Confini: La particella è confinante: a NORD con la particella 603; a EST con la particella 714; a
 SUD e ad OVEST con la particella 559.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio categoria catastale SOPPALCO.
 Regularizzabili mediante: Presentazione DOCFA
 Descrizione delle opere da sanare: Variazione della destinazione d'uso e nuova planimetria con
 accorpamento del SOPPALCO al SUB 2.
 Presentazione DOCFA: € 600,00
 Oneri Totali: **€ 600,00**
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
 note: Il SUB 3 risulta costituito da un SOPPALCO e dal PRIMO PIANO del Capannone con cate-
 goria F/3 (in corso di costruzione). Per il SOLO SOPPALCO, essendo di fatto utilizzato come de-
 posito a servizio diretto del locale identificato al SUB 2, si ritiene che sia necessario la variazio-
 ne della categoria catastale ed il relativo accorpamento al suddetto SUB 2.

*Note generali: Dall'analisi della mappa catastale, dall'analisi delle rilevazioni satellitari tratte
 da "Google earth", dalla sovrapposizione della mappa sul rilievo satellitare, dalla verifica effet-
 tuata direttamente sui luoghi, è possibile affermare che il fondo identificato catastalmente al
 foglio 36 particella 608 è "assolutamente intercluso" essendo caratterizzato dalla totale assen-
 za di un'uscita diretta sulla pubblica via.*

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile di cui al presente lotto è ubicato in Contrada Capitolo del Comune di Paduli in
 una zona "Produttiva commerciale e artigianale".

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Produttiva commerciale e artigianale a traffico scorrevole

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ----- in contratto di locazione stipulato in data 02/08/2024 per l'im-
 porto di euro 650,00 con cadenza mensile
 Registrato a Agenzia delle Entrate modello 3T il 09/08/2024 ai nn.4149
 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/07/2030

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: In corso di sopralluogo, avvenuto il 25/07/2025, svoltosi unitamente al Custode avv. Raffae-

le Delli Veneri, a quest'ultimo è stata consegnata Visura camerale dalla quale si evince un cambio di denominazione della s imitata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA SELLA S.p.A. contro
to/trascritto in data 29/04/2025 ai nn. 5426/4484.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MARTE SPV SRL contro
DECRETO INGIUNTIVO in data 08/11/2022 ai nn. 11872/889.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA SELLA S.p.A. contr
da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 20/10/2015 ai nn. 9690/951.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
to della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3767/2011

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Variante al PdC n.3487 del 27/03/2007

Per lavori: Costruzione di un Capannone da adibire ad attività commerciale ed artigianale

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/09/2011 al n. di prot. 677

Abitabilità/agibilità in data 29/01/2013 al n. di prot. 76

NOTE: L'agibilità riguarda le unità immobiliari individuate in catasto al foglio n.36 particella n.603 sub 2 e
particella n. 608 sub 2

Intestazione:

Tipo pratica: CILA in sanatoria

Per lavori: per frazionamento con divisione del fabbricato in due unità SENZA OPERE A FARSI

Presentazione in data 28/04/2023 al n. di prot.

NOTE. _____ qualità di comproprietario dichiara di non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori _____

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vano abusivo

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del volume abusivo

Computo Metrico: € 3.068,00

Oneri Totali: € 3.068,00

Note sulla conformità edilizia: Alle spalle del Capannone lato EST, direttamente dall'apertura chiusa da una saracinesca in metallo si accede ad un ulteriore vano (lungo circa 12 m, profondo circa 5 m, alto circa 3,4 m) chiuso da pannelli in lamiera sia sui tre lati che sulla copertura. La struttura del vano, addossata al capannone è costituita da pilastri e travi in legno.

Detto vano, utilizzato per deposito materiali e stoccaggio pneumatici, non presente nella planimetria catastale, privo di permessi autorizzativi, si presenta in condizioni PRECARIE sia strutturali che di finiture per cui risulta TOTALMENTE ABUSIVO e NON SANABILE.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A - Capannone**

L'immobile è costituito da un capannone adibito a vendita e riparazione/sostituzione pneumatici per auto-veicoli, si sviluppa su due livelli ed è costituito da una struttura metallica ancorata alle fondazioni in cemento armato. Le compagne sono in pannelli prefabbricati.

L'accesso alla corte del capannone avviene dalla strada statale 90 Bis attraversando particelle di altra proprietà (la particella n.424 intestata a _____ particella n. 559 intestata a _____ itamente ad altri, la particella n.603 intestata _____).

Al piano terra oltre all'area lavoro, chiusa da saracinesche in metallo sia sul lato anteriore (ad OVEST) che sul lato posteriore (ad EST), è stata realizzata un'area adibita a ufficio, spogliatoio e bagni. Nell'area lavoro è presente una zona soppalcata (sopraelevata l'area ufficio, spogliatoio, bagni) destinata al deposito dei pneumatici eventualmente raggiungibile tramite scaletto non fisso.

Nella zona ufficio, il cui accesso avviene sia dalla corte tramite una porta a due battenti che dalla zona lavoro tramite altra porta sempre a due battenti, è presente uno spazio attualmente murato dove avrebbe do-

vuto essere installata una scala di accesso al primo piano.

Il primo piano non è quindi raggiungibile ed è identificato catastalmente "in corso di costruzione" (sub3). La corte del fabbricato è pavimentata in cls sulla parte anteriore (lato OVEST), mentre è in terreno sul lato SUD.

Alle spalle del fabbricato lato EST, direttamente dall'apertura chiusa da una saracinesca in metallo si accede ad un ulteriore vano chiuso da pannelli in lamiera sia sui tre lati che sulla copertura. La struttura detto vano, addossata alla struttura del capannone è costituita da pilastri e travi in legno.

La copertura del capannone è a doppia falda.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 d Piena proprietà

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di na proprietà

Cod. Fiscale: egime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **924,00**

E' posto al piano: T(sub2) - 1(sub3)

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 7 mt piano

T (area lavoro) circa 3 mt piano T (area uffici)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono (sub2) - incorso di costruzione (sub3)

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di valutazione è un capannone costituito da un'area lavoro ed un'area ufficio, spogliatoio e bagni.

L'area lavoro è composta da un unico ambiente destinato ed attrezzato alla riparazione/sostituzione pneumatici per autoveicoli. La pavimentazione è in lastroni di cls.

L'area soppalcata censita, catastalmente al sub 3 e quindi definita "in corso di costruzione", è funzionalmente collegata all'area lavoro, utilizzata come deposito pneumatici, seppur non immediatamente raggiungibile se non tramite scaletto mobile.

L'area ufficio, spogliatoio e bagni, conforme alla planimetria catastale, è composta da: area accoglienza, due uffici, un corridoio, un disimpegno, uno spogliatoio e due bagni di cui uno destinato ai diversamente abili. La pavimentazione è parte in battuto di cls, parte in pvc, parte in mattonelle di gres, l'intonaco interno liscio e tinteggiato, infissi interni in legno, infissi esterni in metallo. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di gres e sono completi di sanitari e di impianto idrico. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed elettrico. Lo stato generale di conservazione dell'immobile può definirsi buona.

Il vano alle spalle del capannone, il cui accesso avviene dall'area lavoro, utilizzato per deposito materiali e stoccaggio pneumatici, non presente nella planimetria catastale, privo di autorizzazioni, si presenta in condizioni precarie sia strutturali che di finiture.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: buone

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inestente condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco + piastrelle condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Idrico	tipologia: sottotraccia

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Nella zona uffici

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del capannone (SUB 2) è data dalla Superficie Interna Lorda dell'area coperta a cui si aggiunge la corte esterna (SUB 1) calcolata come accessorio nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie coperta e nella misura del 2% per l'area eccedente. L'area del soppalco (SUB 3) considerato un accessorio/pertinenza a servizio diretto del capannone, la superficie è omogenizzata al 50% della superficie reale. L'area del primo piano (SUB 3) catastalmente in corso di costruzione, non accessibile (la scala interna è murata) è allo stato considerata come accessorio/pertinenza (nel PdC è considerato come Deposito) a servizio indiretto del capannone, la superficie è omogenizzata al 25% della superficie reale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone SUB-2	superf. interna lorda	175,00	1,00	175,00
Corte esterna SUB-1	superf. esterna lorda	175,00	0,10	17,50
Corte esterna SUB-1	superf. esterna lorda	321,00	0,02	6,42
Soppalco SUB-3	superf. interna lorda	78,00	0,50	39,00
Primo Piano SUB-3	superf. interna lorda	175,00	0,25	43,75
		924,00		281,67

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario (€/mq) di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Paduli (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web (www.borsinoimmobiliare.it) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2024);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'immobile identificato catastalmente al fg.36, p.lla 608, sub 2 del Comune di Paduli (BN), si considera un capannone tipico aventi caratteristiche simili ed in condizioni normali. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta: Vm (valore medio di zona) = 260,00 €/mq.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.234,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone SUB-2	175,00	€ 260,00	€ 45.500,00
Corte esterna SUB-1	17,50	€ 260,00	€ 4.550,00
Corte esterna SUB-1	6,42	€ 260,00	€ 1.669,20
Soppalco SUB-3	39,00	€ 260,00	€ 10.140,00
Primo Piano SUB-3	43,75	€ 260,00	€ 11.375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 73.234,20

Valore Finale € 73.234,20

Valore corpo € 73.234,20

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 73.234,20

Valore complessivo diritto e quota € 73.234,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	281,67	€ 73.234,20	€ 73.234,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.668,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Fondo intercluso € -3.800,00

Primo piano (SUB 3) in corso di costruzione (-5% solo sulla superficie del piano) € -570,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.196,20

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione Fotografica
3. Visure catastali
4. Formalità
5. Documenti reperiti c/o UTC Paduli
6. Computo Metrico
7. Comunicazioni Inviata

Benevento, 7 ottobre 2025

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Finelli

