

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **153/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Antonio Mataluni  
**Codice fiscale:** MTLNTN65A27F636D  
**Studio in:** Via Fizzo 55 - Montesarchio  
**Email:** [REDACTED]  
**Pec:** antonio.mataluni@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

[REDACTED], foglio 79, particella 59, subalterno 7, indirizzo VIALE PRINCIPE DI NAPOLI n. 112-114-118, piano T, comune BENEVENTO, categoria D07, rendita € 5645.91

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali



**Bene:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 698.005,40



Beni in **Benevento (BN)**  
Località/Frazione  
VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112

### 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.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in VIALE PRINCIPE DI NAPOLI N. 112

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE]

Cod. Fiscale: [REDAZIONE] - Residenza: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE], foglio 79, particella 59, subalterno 7, indirizzo VIALE PRINCIPE DI NAPOLI n. 112-114-118, piano T, comune BENEVENTO, categoria D07, rendita € 5645.91

Derivante da: Variazione modifica identificativo del [REDAZIONE], pratica n. [REDAZIONE], in atti dal [REDAZIONE].

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile è sprovvisto di tabelle millesimali.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 2238, a Nord-Est con la p.lla 316, a Sud con la p.lla 2236 e a Sud-Ovest con il Viale Principe di Napoli.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto fra la planimetria catastale (13/08/1992), presente presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento e il rilievo planimetrico dell'immobile compiuto dallo scrivente, si evince che le difformità consistono essenzialmente nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante l'esecuzione di tramezzature, nella realizzazione di nuove aperture e del vano ascensore. Inoltre si rileva che nella parte posteriore del piano, a confine con la p.lla 316, l'immobile è dotato di aree scoperte e rampa scala ricadente sulla p.lla 316, non oggetto del pignoramento.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Docfa.

Aggiornamento planimetria catastale: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si notano difformità catastali fra la planimetria del NCEU e lo stato attuale dell'immobile.

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato è situato a piano terra di un fabbricato condominiale, situato nel centro storico del Comune di Benevento, rione ferrovia, al Viale Principe di Napoli, distante dalla stazione ferroviaria centrale circa 130 m. La zona è fornita di servizi e di infrastrutture primarie e secondarie.



**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Anfiteatro Romano, Arco Traiano.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria centrale 130 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di [redacted]  
[redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]; Im-  
porto ipoteca: [redacted]; Importo capitale: [redacted].

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted]; A rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted]  
in data [redacted] ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: [redacted]; Importo capitale: [redacted].

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] contro [redacted];  
Derivante da: Tributi; A rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] in  
data [redacted] ai nn. [redacted]; Importo ipoteca: [redacted]; Importo capitale: [redacted].

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; A ro-  
gito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data [redacted] ai nn. [redacted] registrato a in data [redacted]  
ai nn. [redacted].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 491.43.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Dalla tabella dei millesimi relativa al Condominio Viale Principe di Napoli,  
118, [redacted], fornita dall'Amministratore del Condominio, [redacted], si  
evince che la società immobiliare esecutata, possiede i seguenti millesimi: Tab. A - Proprietà



Generale: 250,840 millesimi; Tab. B - Scala-Terrazzo: 38,320 millesimi

**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:** In merito a questa domanda, l'Amministratore del Condominio

non ha riferito nulla.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

PER LA QUOTA DI 500/1000  
 , PER LA QUOTA DI 500/1000  
**proprietario/i ante ventennio al 18/04/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di  
 ; trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO  
 DI BENEVENTO, in data

**Titolare/Proprietario:**

dal  
 19/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di  
 ; trascritto a AGENZIA DEL TER-  
 RITORIO DI BENEVENTO, in data

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'attestato rilasciato dal dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Benevento, si deduce che dalle ricerche effettuate c/o gli archivi, per l'immobile de quo identificato in catasto al foglio 79, p.la 59 sub 7, non sono stati rinvenuti i titoli edilizi originari e le relative agibilità, vedi allegato. Pertanto non avendo a disposizione gli anzidetti titoli abilitativi dell'immobile, lo scrivente CTU non può asserire che lo stesso presenta delle irregolarità urbanistiche ed edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------



In forza della delibera:	Decreto del presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012 (P.U.C.) e pubblicato sul B.U.R.C. n.78 in data 14.12.2012.
Zona omogenea:	B1 - tessuto edilizio urbano consolidato saturo, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici, dedotto da zone BR e B del PRG e dai piani di zona e str
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'attestato rilasciato dal dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Benevento, [REDACTED], si deduce che dalle ricerche effettuate c/o gli archivi, per l'immobile de quo identificato in catasto al foglio 79, p.la 59 sub 7, non sono stati rinvenuti i titoli edilizi originari e le relative agibilità, vedi allegato. Pertanto non avendo a disposizione gli anzidetti titoli abilitativi dell'immobile, lo scrivente CTU non può asserire che lo stesso presenta delle irregolarità urbanistiche ed edilizie.

Dall'atto di compravendita dell'immobile del 2005 si evince che la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

L'immobile oggetto di pignoramento consiste di un locale commerciale, allo stato in disuso, posto al piano terra di un fabbricato condominiale. Il fabbricato è composto di quattro piani fuori terra, dotato di ascensore, ed è con struttura in muratura di antica costruzione, con copertura in parte a falde inclinate e parte a terrazza. L'accesso all'immobile avviene dal Viale Principe di Napoli nn. 112, 114 e 118. Esso è ubicato a rione ferrovia, nei pressi della stazione ferroviaria centrale della città di Benevento. Confina per due lati con altri fabbricati, ha due fronti di affaccio, come si evince dal rilievo planimetrico e fotografico. Il fabbricato è intonacato esternamente e tinteggiato di colore rosa antico, con i balconi e il cornicione di colore grigio.

L'immobile si compone di: un grande ambiente prospiciente sul Viale Principe di Napoli, dotato di n. 3 aperture su detta strada, più è formato di altri ambienti retrostanti tutti comunicanti fra loro. Fa parte dell'immobile, l'atrio a piano terra di proprietà esclusiva con servitù di passaggio per i condomini dei piani superiori, da cui è possibile accedere ad altri ambienti che compongono l'immobile pignorato, nonché alla scala condominiale del fabbricato. Il tutto è meglio rappresentato nel rilievo planimetrico allegato. L'immobile è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore marroncino uguale in tutti gli ambienti, ad esclusione dei locali w.c. e docce, pavimentati con mattonelle di colore chiaro, mentre le pareti sono rivestite in ceramica. Le pareti interne degli ambienti sono intonacate del tipo civile e tinteggiate con pitture a tempera di colore giallo. I soffitti sono controsoffittati con pannelli fonoassorbenti di dimensioni cm 50x50, con incassate le luci a neon. Le pareti dei w.c. sono rivestite con mattonelle in gres ceramico fino a circa m 2,30. I w.c. sono dotati dei pezzi igienici in gres porcellanato di colore bianco più il piatto doccia, come si evince dalle foto. Gli impianti presenti sono in gran parte sottotraccia e parte con canaline esterne in pvc e sono: elettrico,



idrico e scarico, impianto antintrusione, impianto di condizionamento con split all'interno e unità all'esterno, come si evince dal rilievo fotografico. Allo stato le utenze sono disattivate; in alcuni ambienti gli impianti sono stati asportati, probabilmente dagli inquilini che occupavano l'immobile. Da informazioni assunte in loco, si è appurato che in precedenza l'immobile era fittato ad una impresa di vigilanza. Gli infissi esterni sono in ferro, con avvolgibili in ferro le aperture prospicienti sul Viale Principe di Napoli, mentre le porte interne sono con struttura in alluminio di colore verde e pannelli in formica. Le finestre hanno le grate in ferro. La superficie utile dell'immobile è di circa mq 641,53, mentre la superficie lorda è pari a circa mq 784,88. L'altezza interna varia da m 3,90 a m 4,18. Da indagini svolte presso l'UTC del Comune non sono stati rinvenuti titoli abilitativi dell'immobile de quo, né autorizzazioni relative a lavori di ristrutturazione, come si evince dall'attestato rilasciato dal dirigente del Comune di Benevento, [REDACTED]. L'immobile è anche sprovvisto del certificato di agibilità. Si evidenzia altresì che dall'atto di compravendita del 19/04/2005 con il quale la società [REDACTED] acquistava l'immobile, al punto 6 - "Dichiarazioni a norma delle vigenti leggi edilizie" si deduce che l'anzidetta costruzione è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. L'immobile de quo si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Si osservano macchie d'umidità di risalita sulle pareti, i controsoffitti sono in parte crollati e rimosse le apparecchiature degli impianti, come si deduce dal rilievo fotografico allegato. Attualmente l'immobile è libero da persone e cosa, tranne in alcuni ambienti si notano rifiuti sul pavimento, come si evince dal rilievo fotografico. Infine, si sottolinea che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **784,88**

È posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non si hanno informazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 112, 114 e 118; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,20 max

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono mediocre.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON SI CONOSCE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sono montati alcuni split sulle pareti.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup lorda di pavimento	784,88	1,00	784,88
		<b>784,88</b>		<b>784,88</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale



Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 824.124,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	784,88	€ 1.050,00	€ 824.124,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 824.124,00
Valore corpo			€ 824.124,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 824.124,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 824.124,00

#### 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 industriali [D7]	784,88	€ 824.124,00	€ 824.124,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 123.618,60



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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: € 698.005,40

Data generazione:  
14-02-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonio Mataluni**



