

---

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

promossa da: **UNICREDIT s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **221/2016 EI**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-01-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO di VALUTAZIONE**

**lotto 001 – *cinema multiplex, ristorante/pizzeria, galleria commerciale***  
***“Multiplex Torrevillage”***

**Esperto alla stima:** Ing. Pasquale Pisaniello  
**Codice fiscale:** PSNPQL74S03A783P  
**Partita IVA:** 02501710640  
**Studio in:** Via Girone - 83018 S. Martino V.C.  
**Email:** pasqualepisaniello@alice.it  
**Pec:** pasquale.pisaniello@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

---

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.) – Torrecuso (Benevento) - 82030

**Lotto: 001 – cinema multiplex** (n.b. multiplex significa dotato di 8 o più schermi)

**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 1-2-3-4-5; foglio 11 particella 538; foglio 11 particella 539; foglio 11 particella 536 subalterno 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 11 particella 418; foglio 11 particella 477; foglio 11 particella 198; foglio 11 particella 471;

**Categoria:** Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo [D3], Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D8], Opifici [D1], Negozi e botteghe [C1], Fabbricati in corso di costruzione [F3], Lastrico solare [F5], Magazzini e locali di deposito [C2], appezzamenti di terreno;

**Dati Catastali:** omissis, proprietà 1000/1000,

foglio 11 particella 537, subalterno 1 categoria F/3 , R.C. 0,00, subalterno 2 categoria D/8, R.C. 5109,00 euro, subalterno 3 categoria D/8 , R.C. 2795,00 euro, subalterno 4 categoria D/8 , R.C. 2770,00 euro, subalterno 5 categoria F/5 , R.C. 00,00 euro, via Torrepalazzo insediamento produttivo Torrecuso-BN;

foglio 11 particella 538 categoria D/1 , R.C. 136,00 euro, foglio 11 particella 539 categoria C/2 , cl.3, R.C. 22,72 euro, via Torrepalazzo insediamento produttivo Torrecuso-BN;

foglio 11 particella 536 subalterno 4 categoria D/3 , R.C. 51483,80 euro, subalterno 7 categoria C/1 , cl.2, R.C. 627,50 euro, subalterno 8 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1102,33 euro, subalterno 9 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1198,18 euro, subalterno 10 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1102,33 euro, subalterno 11 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1102,33 euro, subalterno 12 categoria C/1 , cl.2, R.C. 515,94 euro, subalterno 13 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1318,00 euro, subalterno 14 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1377,91 euro, subalterno 15 categoria C/1 , cl.2, R.C. 557,77 euro, subalterno 16 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1114,31 euro, subalterno 17 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1150,25 euro, subalterno 18 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1090,34 euro, subalterno 19 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1270,07 euro, subalterno 20 categoria C/1 , cl.2, R.C. 766,94 euro, subalterno 21 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1617,54 euro, subalterno 22 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1617,54 euro, subalterno 23 categoria D/8, R.C. 4104,00 euro, subalterno 24 categoria D/8, R.C. 3876,00 euro, subalterno 25 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1198,18 euro, subalterno 26 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1198,18 euro, via Torrepalazzo insediamento produttivo Torrecuso-BN;

foglio 11 particella 418, seminativo, cl. 2, R.D. 2,29 euro, R.A. 1,37 euro, particella 477 vigneto, cl. 2, R.D. 23,30 euro, R.A. 17,48 euro, particella 471, vigneto, cl. 2, R.D. 5,14 euro, R.A. 3,86 euro, via Torrepalazzo insediamento produttivo Torrecuso-BN;

**(n.b.)** la p.lla 198 del fg.11 della consistenza di 2060 mq è stata soppressa ovvero sia a seguito del tipo di frazionamento del 21.10.2005 prot. BN0131726 da essa sono derivate le p.lle 477 (1880 mq) e 478 (180 mq) ove quest'ultima (478) è stata espropriata dal Comune di Torrecuso, pertanto nell'esecuzione immobiliare posta in essere con la p.lla 198 si deve intendere, ineluttabilmente, la p.lla 477);

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.) – Torrecuso (Benevento) - 82030

---

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

via Girone, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817  
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

**Lotto:** 001 - *cinema multiplex*

**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 1-3-5; foglio 11 particella 538; foglio 11 particella 539; foglio 11 particella 536 subalterno 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 11 particella 418; foglio 11 particella 477; foglio 11 particella 198; foglio 11 particella 471;

**Possesso:** Occupato dal debitore esecutato;

**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 2;

**Possesso:** Occupato dalla società omissis;

**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 4;

**Possesso:** Occupato dalla società omissis;

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

**Bene:** - contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.) – Torrecuso (Benevento) - 82030

**Lotto:** 001 – *cinema multiplex* (n.b. *multiplex* significa dotato di 8 o più schermi)

**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 1-2-3-4-5; foglio 11 particella 538; foglio 11 particella 539; foglio 11 particella 536 subalterno 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 11 particella 418; foglio 11 particella 477; foglio 11 particella 198; foglio 11 particella 471;

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.) – Torrecuso (Benevento) - 82030

**Lotto:** 001 - *cinema multiplex* (n.b. *multiplex* significa dotato di 8 o più schermi)

**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 1-2-3-4-5; foglio 11 particella 538; foglio 11 particella 539; foglio 11 particella 536 subalterno 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 11 particella 418; foglio 11 particella 477; foglio 11 particella 198; foglio 11 particella 471;

**Creditori Iscritti:** Unicredit banca mediocredito spa, iscrizione del 14/04/2005 ai nn. 5647/1552 – Unicredit banca di impresa spa, iscrizione del 14/04/2005 ai nn. 5647/1553 – Sedici Banca spa, iscrizione del 13/08/2007 ai nn. 12175/3301 – Banca di Credito Cooperativo Irpina Società Cooperativa in Montemiletto, iscrizione del 12/12/2014 ai nn. 11340/900;

**5. Comproprietari**

**Beni:** - contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.) – Torrecuso (Benevento) - 82030

**Lotto:** 001 - *cinema multiplex* (n.b. *multiplex* significa dotato di 8 o più schermi)

**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 1-2-3-4-5; foglio 11 particella 538; foglio 11 particella 539; foglio 11 particella 536 subalterno 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 11 particella 418; foglio 11 particella 477; foglio 11 particella 198; fo-

glio 11 particella 471;  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.) – Torrecuso (Benevento) - 82030  
**Lotto:** 001 - **cinema multiplex** (n.b. multiplex significa dotato di 8 o più schermi)  
**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 1-2-3-4-5; foglio 11 particella 538; foglio 11 particella 539; foglio 11 particella 536 subalterno 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 11 particella 418; foglio 11 particella 477; foglio 11 particella 198; foglio 11 particella 471;  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.) – Torrecuso (Benevento) - 82030  
**Lotto:** 001 - **cinema multiplex** (n.b. multiplex significa dotato di 8 o più schermi)  
**Corpo:** foglio 11 particella 537 subalterno 1-2-3-4-5; foglio 11 particella 538; foglio 11 particella 539; foglio 11 particella 536 subalterno 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 11 particella 418; foglio 11 particella 477; foglio 11 particella 198; foglio 11 particella 471;  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.) – Torrecuso (Benevento) - 82030  
**Lotto:** 001 – **cinema multiplex** (n.b. multiplex significa dotato di 8 o più schermi)  
**Prezzo da libero:** € 9.203.250,00  
**Prezzo da occupato:** € 9.203.250,00

### VISTA D'ASSIEME del COMPLESSO IMMOBILIARE



**Beni in Torrecuso (Benevento)**  
**Località/Frazione contrada Torrepalazzo (zona P.I.P.)**

**Lotto: 001 – cinema multiplex**

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:** foglio 11 particella 537 subalterno 1-2-3-4-5; foglio 11 particella 538; foglio 11 particella 539; foglio 11 particella 536 subalterno 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26; foglio 11 particella 418; foglio 11 particella 477; foglio 11 particella 198; foglio 11 particella 471;

**Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo [D3], Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D8], Opifici [D1], Negozi e botteghe [C1], Fabbricati in corso di costruzione [F3], Lastrico solare [F5], Magazzini e locali di deposito [C2], appezzamenti di terreno, sito in Torrecuso (BN) CAP: 82030 c.da Torrepalazzo.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di omissis**

Cod. Fiscale: omissis – cinema multiplex e galleria commerciale: c.da Torrepalazzo Torrecuso-BN

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis, proprietà 1000/1000,

foglio 11 particella 537, subalterno 1 categoria F/3 , R.C. 0,00, subalterno 2 categoria D/8, R.C. 5109,00 euro, subalterno 3 categoria D/8 , R.C. 2795,00 euro, subalterno 4 categoria D/8 , R.C. 2770,00 euro, subalterno 5 categoria F/5 , R.C. 00,00 euro, via Torrepalazzo insediamento produttivo Torrecuso-BN;

foglio 11 particella 538 categoria D/1 , R.C. 136,00 euro, foglio 11 particella 539 categoria C/2 , cl.3, R.C. 22,72 euro, via Torrepalazzo insediamento produttivo Torrecuso-BN;

foglio 11 particella 536 subalterno 4 categoria D/3 , R.C. 51483,80 euro, subalterno 7 categoria C/1 , cl.2, R.C. 627,50 euro, subalterno 8 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1102,33 euro, subalterno 9 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1198,18 euro, subalterno 10 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1102,33 euro, subalterno 11 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1102,33 euro, subalterno 12 categoria C/1 , cl.2, R.C. 515,94 euro, subalterno 13 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1318,00 euro, subalterno 14 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1377,91 euro, subalterno 15 categoria C/1 , cl.2, R.C. 557,77 euro, subalterno 16 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1114,31 euro, subalterno 17 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1150,25 euro, subalterno 18 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1090,34 euro, subalterno 19 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1270,07 euro, subalterno 20 categoria C/1 , cl.2, R.C. 766,94 euro, subalterno 21 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1617,54 euro, subalterno 22 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1617,54 euro, subalterno 23 categoria D/8, R.C. 4104,00 euro, subalterno 24 categoria D/8, R.C. 3876,00 euro, subalterno 25 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1198,18 euro, subalterno 26 categoria C/1 , cl.1, R.C. 1198,18 euro, via Torrepalazzo insediamento produttivo Torrecuso-BN;

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

via Girone, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817  
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

foglio 11 particella 418, seminativo, cl. 2, R.D. 2,29 euro, R.A. 1,37 euro, particella 477 vigneto, cl. 2, R.D. 23,30 euro, R.A. 17,48 euro, particella 471, vigneto, cl. 2, R.D. 5,14 euro, R.A. 3,86 euro, via Torrepalazzo insediamento produttivo Torrecuso-BN;

Derivante da: DOCFA prot. n. BN0135026 del 24/06/2009 (Catasto di Benevento)

Confini: - oriente: via pubblica - mezzogiorno: viabilità interna zona PIP, - occidente: proprietà altrui - settentrione: via pubblica;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna ad eccezione dei sub. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 della particella 536 foglio 11, invero quest'ultime unità catastali non essendo ultimate nelle opere di finizione risultano censite tutte con la categoria catastale C/1 in luogo della categoria catastale F/3.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale – docfa in variazione per cambio di categoria.

Descrizione delle opere da sanare: passaggio da C/1 ad F/3.

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

L'immobile - cinema multiplex con galleria commerciale – risulta in una zona sub-centrale del Comune di Torrecuso sobria e ben servita da mezzi ed esercizi, situato in zona industriale. Dotata di area di pertinenza comune per il camminamento pedonale e carraio nonché con area privata per il parcheggio dei veicoli. Nello strumento urbanistico vigente la zona ricade nel piano di insediamento Produttivo (P.I.P.) approvato dal Comune di Torrecuso con delibera n. 63/1999. L'area è destinata ad ospitare insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale, oltre a magazzini, depositi, edifici e attrezzature per il tempo libero, ristoranti, banche, day-hospital, eccetera. L'insediamento è a ridosso della SS. 88 Benevento – Campobasso, a breve distanza dallo svincolo stradale. Il centro cittadino di Torrecuso dista circa 8 Km mentre il capoluogo di provincia (Benevento) dista circa 12 Km. I principali raccordi ed accessi stradali sono rappresentati dall'autostrada Napoli-Bari (casello di Benevento) e dalla SS. 88 (direzione Campobasso).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi esistenti.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole / industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggio agricolo

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SS. 88.

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali, ospedalieri.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Interamente occupato dal debitore esecutato ad eccezione della p.lla 537 sub. 2 occupata dalla società omissis e della p.lla 537 sub. 4 occupata da omissis.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

---

Pasquale Pisaniello

INGEGNERE

via Girone, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

-pignoramento a favore di UNICREDIT spa contro omissis – trascritto Agenzia delle Entrate – servizio pubblicità immobiliare di Benevento in data 17 novembre 2016 ai numeri 11308 (generale) e 9173 (particolare).

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica**

**Indice di prestazione energetica:** 140.96 Kwh/mq , classe energetica F

**Note Indice di prestazione energetica:** per l'immobile è stato abbozzato l' APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** apparentemente inesistenti

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario precedente:** omissis **proprietario fino all'anno 2002**, in forza di decreto del prefetto di Benevento del 19/05/1990 registrato il 15/05/1990 al n. 509; omissis, in forza di atto per notar Mario Iannella di Benevento in data 25/10/1994.

**Titolare/Proprietario attuale:** omissis, proprietà 1/1. In forza di atto di compravendita a rogito di notar Mario Iannella di Benevento del 14/02/2002, trascritto a in data 11/03/2002 ai nn. 4134/3617 e atto di compravendita a rogito di notar Mario Iannella di Benevento del 14/02/2002, trascritto a in data 11/03/2002 ai nn. 4136/3619.

---

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

via Girone, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817  
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **concessione edilizia n. 01** rilasciata dal Comune di Torrecuso-BN, prot. 2032 del 05/11/2002

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione di un multiplex cinematografico

Numero pratica: **concessione edilizia n. 20** rilasciata dal Comune di Torrecuso-BN, prot. 1780 del 03/11/2004

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione di un multiplex cinematografico – variante

Numero pratica: **concessione edilizia n. 25** rilasciata dal Comune di Torrecuso-BN, prot. 2668 del 19/01/2006

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione di un multiplex cinematografico – variante suppletiva in corso d'opera

Numero pratica: **certificato di agibilità** n. 013 rilasciato dal Comune di Torrecuso-BN, prot. 671 del 31/01/2007

Intestazione: omissis

Tipo pratica: certificato di agibilità

Per: Multiplex cinematografico per una ricettività complessiva di n. 2000, distribuiti in nove sale cinematografiche ubicate al piano terra (sala 1 con 346 posti, sala 2 con 334 posti, sala 3 con 334 posti, sala 4 con 148 posti, sala 5 con 148 posti, sala 6 con 140 posti, sala 7 con 205 posti, sala 8 con 205 posti, sala 9 con 140 posti, salone di ingresso e wc).

**7.1 Conformità edilizia:**

**Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo [D3], Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D8], Opifici [D1], Negozi e botteghe [C1], Fabbricati in corso di costruzione [F3], Lastrico solare [F5], Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sostanzialmente nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo [D3], Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D8], Opifici [D1], Negozi e botteghe [C1], Fabbricati in corso di costruzione [F3], Lastrico solare [F5], Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

via Girone, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817  
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



Descrizione: **CINEMA MULTIPLEX e GALLERIA COMMERCIALE** Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo \*D3+, Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D8], Opifici [D1], Negozi e botteghe [C1], Fabbricati in corso di costruzione [F3], Lastrico solare [F5], Magazzini e locali di deposito [C2], appezzamenti di terreno;

Trattasi di un complesso immobiliare denominato MULTIPLEX TORREVILLAGE edificato su un lotto di forma irregolare, di conformazione morfologica sub-pianeggiata con distribuzione dei vari corpi di fabbrica su diversi livelli. In particolare trattasi di due corpi di fabbrica frontistanti, dei quali uno adibito a cinema multiplex e a galleria commerciale quest'ultima al piano seminterrato e non ancora ultimata, l'altro, formato dal solo piano terra, ad uso commerciale, il tutto servito da un'ampia area pertinenziale per parcheggio ed attività all'aperto. L'edificio principale del cinema Multiplex è suddiviso in una galleria commerciale al piano seminterrato, nove sale cinematografiche, bar, biglietteria, hall e servizi al piano terra e cabina di proiezione, locali tecnologici, uffici e servizi al piano ammezzato. Il cinema ha un totale di 2180 posti a sedere. Al piano seminterrato di questo edificio è ubicato, come già detto, una galleria commerciale composta da n. 20 negozi di diverse dimensioni prospettante su ampio corridoio centrale, con n. 4 ingressi.

L'edificio commerciale di fronte al cinema Multiplex è costituito da un unico piano fuori terra, con lastrico solare adibito a parcheggio, servito quest'ultimo da una scala esterna di forma semicircolare e da una rampa carraia. L'edificio consiste di n. 4 unità commerciali delle quali una non ancora ultimata.

Si precisa che il Multiplex cinematografico per una ricettività complessiva di n. 2000 posti, distribuiti in nove sale cinematografiche ubicate al piano terra (sala 1 con 346 posti, sala 2 con 334 posti, sala 3 con 334 posti, sala 4 con 148 posti, sala 5 con 148 posti, sala 6 con 140 posti, sala 7 con 205 posti, sala 8 con 205 posti, sala 9 con 140 posti, salone di ingresso e wc).

Infine, si pone in evidenza, dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'intero complesso è ultimato in ogni sua parte ad eccezione della sola pavimentazione e finizioni interne dei singoli locali commerciali che costituiscono la galleria commerciale sita al piano seminterrato.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di ommissis proprietà**

Cod. Fiscale: ommissis – cinema multiplex e galleria commerciale: c.da Torrepalazzo Torrecuso-BN

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva dell'intero fondo di circa mq **11.185,00** (costruito) e di circa mq **7.500,00** (spazio esterno)

E' posto al piano: seminterrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004 inizio lavori 05/01/2004 ed ultimazione lavori 11/09/2006

ha un'altezza media interna di circa: tra i 3 mt e 8,3 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono privo di apparenti segni di ammaloramento necessita solo di ordinaria manutenzione

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **piana** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

---

**Pasquale Pisaniello**

INGEGNERE

via Girone, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

Fondazioni	tipologia: <b>travi / plinti</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto precompressi</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>prefabbricati c.a.p., acciaio e c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>metallo</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>poliestere ardesiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>prefabbricate</b> rivestimento: <b>tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>betonelle e calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>380V</b> condizioni: <b>buone</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>rete cittadina</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>buone</b>

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Anticendio

tipologia: anticendio e rilevazione fumi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore della seguente unità immobiliare si precisa che la destinazione d'uso è cinema multiplex con galleria commerciale composta da più entità immobiliari. All'uopo non è facilmente individuabile nei valori OMI della zona per cui, anche dalle indagini di mercato immobiliare condotte, si considera congruo un valore pari a circa a euro/mq variabile a seconda della destinazione d'uso come si può leggere dalla sottostante tabella.

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Valore commerciale unitario (euro/mq)	Valore commerciale (euro)
Cinema multisala: sale pubblico, hall e servizi al piano terra, sala proiezioni, uffici e servizi al 1° piano.	4767	1050,00	5.005.350,00
Cinema multisala: deposito piano seminterrato	42	500,00	21.000,00
Edificio commerciale: locale commerciale ultimato al piano terra	954	1200,00	1.144.800,00
Edificio commerciale: locale commerciale non ultimato al piano terra	1114	600,00	668.400,00
Edificio commerciale: lastrico solare adibito a parcheggio	1900	120,00	228.000,00
Galleria commerciale: negozi I seminterrato in corso di completamento	2408	700,00	1.685.600,00
Area esterna a raso pavimentata con betonelle ed in parte asfaltata con bitume adibita a parcheggio	7500	50,00	450.000,00
			<b>9.203.150,00</b>

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

Destinazione d'uso: cinema multiplex e galleria commerciale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Essendo un bene a destinazione particolare, si è tenuto conto di un'indagine di mercato su beni immobili simili condotta sia in loco che nell'intera provincia di Benevento e di quella finitima di Avellino (*multiplex cinematografico con annessa galleria commerciale*).

Viene considerato il tutto come un unico lotto poiché economicamente interconnessi tra loro in termini di produttività.

---

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

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metriquadrati. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, è quello individuato sia nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), la quale rappresenta una delle fonti di riferimento nelle compravendite immobiliari (provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate: "disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 comma 307 della legge 27.12.2006, n: 296 legge finanziaria 2007") per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in mq ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativo alle caratteristiche dell'immobile. Nonché, essendo un bene a destinazione particolare, si è tenuto conto di un'indagine di mercato su beni immobili simili condotta sia in loco che nell'intera provincia di Benevento e di quella finitima di Avellino.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
Uffici del registro di Benevento;  
Ufficio tecnico di Torrecuso;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzia immobiliari della zona ed OMI;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1050 euro/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Foglio 11 particella 537 sub. 1-2-3-4-5, p.lla 538, p.lla 539, p.lla 536 sub. 4-78-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, p.lla 418, p.lla 477, p.lla 198, p.lla 471**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cinema multiplex con galleria commerciale	-	-	€ 9.203.250,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.203.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Foglio 11 particella 537 sub. 1-2-3-4-5, p.lla 538, p.lla 539, p.lla 536 sub. 4-78-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26, p.lla 418, p.lla 477, p.lla 198, p.lla 471	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo [D3], Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D8], Opifici [D1], Negozi e botteghe [C1], Fabbricati in corso di costruzione [F3], Lastrico solare [F5], Magazzini e locali di deposito [C2], appezzamenti di terreno;	18685 mq (costruito ed area esterna)	€ 9.203.205,00	€ 9.203.250,00 quota 1000/1000 proprietà

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	<b>€ 9.203.250,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 9.203.250,00</b>

**REPERTORIO FOTOGRAFICO** immagini esterne

vista d'assieme  
*ingresso cinema multiplex*





vista d'assieme  
*locale commerciale, pizzeria e scala per accedere al parcheggio in copertura*



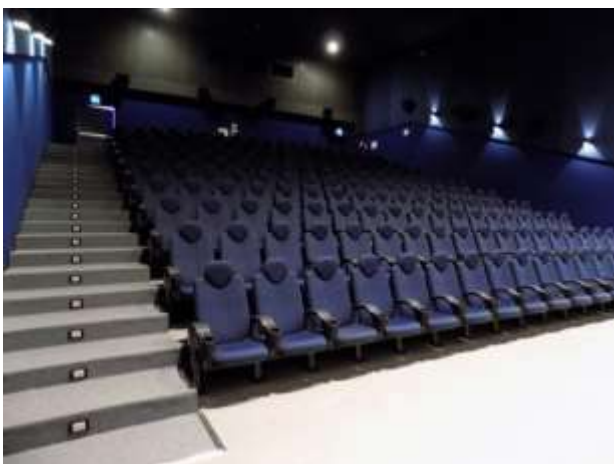
vista d'assieme  
*ingresso galleria commerciale*



**REPERTORIO FOTOGRAFICO** immagini interne



biglietteria, ingresso, camminamenti, alcune delle 9 sale cinematografiche, ect.







vista d'assieme  
*ristorante pizzeria*

vista d'assieme  
*locale commerciale piano terra*



vista d'assieme galleria commerciale  
*locali commerciali in attesa di ultimazione  
nelle opere di finizione*

### Allegati

- certificazione energetica APE
- certificato di agibilità
- concessione edilizia n.1/2002
- concessione edilizia n. 20/2004
- concessione edilizia n. 25/2006
- elaborati planimetrici
- planimetrie catastali p.lla 536
- planimetrie catastali p.lla 537
- planimetria catastale p.lla 538
- planimetria catastale p.lla 539
- verbale di 1° sopralluogo
- verbale di 2° sopralluogo

Data generazione:

12-02-2018

L'Esperto alla stima  
**dott. ing. Pasquale Pisaniello**

---

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE  
via Girone, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817  
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu