

---

**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.: 16-01-2019

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

---

**Rapporto di valutazione completo**

**comprendente anche la stima dei fondi (p.lle 473, 475 e 479 del fg. 11) di cui all'ordinanza del Giudice del 19/09/2018 e la risposta alle osservazioni del creditore precedente**

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

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

## INDICE SINTETICO

Si premette che gli immobili (fondi p.lle 473, 475 e 479 del fg. 11), oggetto dell'ordinanza del Giudice del 19.09.2018, dalle analisi/verifiche espletate costituiscono un bene complementare al *cinema multiplex, ristorante/pizzeria, galleria commerciale - "Multiplex Torrevillage"* invero tali fondi della consistenza catastale, complessiva, di 4754 mq, come è possibile leggere dall'esemplificazione fotografica avente ad oggetto l'ortofoto della zona con la sovrapposizione della mappa catastale dei luoghi, riportata alla successiva pag. 05, costituisce una porzione di area destinata a parcheggio nonché in parte è destinata a verde anche in quanto fascia di rispetto dell'infrastruttura metanifera. Pertanto i surriferiti fondi rientrano all'interno del lotto 001 della presente valutazione.

### 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; foglio 11 particella 473; foglio 11 particella 475; foglio 11 particella 479;

**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, particella 479 vigneto, cl. 2, R.D. 20,90 euro, R.A. 15,67 euro, particella 473 vigneto, cl. 2, R.D. 6,32 euro, R.A. 4,74 euro, particella 475 seminativo, cl. 2, R.D. 13,21 euro, R.A. 7,93 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

(n.b. la p.lla 198 del fg.11 della consistenza di 2060 mq è stata soppressa ovverosia 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

**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; foglio 11 particella 473; foglio 11 particella 475; foglio 11 particella 479;

**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; foglio 11 particella 473; foglio 11 particella 475; foglio 11 particella 479;

**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; foglio 11 particella 473; foglio 11 particella 475; foglio 11 particella 479;

**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;

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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

## 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; foglio 11 particella 471; foglio 11 particella 473; foglio 11 particella 475; foglio 11 particella 479;

**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; foglio 11 particella 473; foglio 11 particella 475; foglio 11 particella 479;

**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; foglio 11 particella 473; foglio 11 particella 475; foglio 11 particella 479;

**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:** € 9.302.150,00

**Prezzo da occupato:** € 9.302.150,00

---

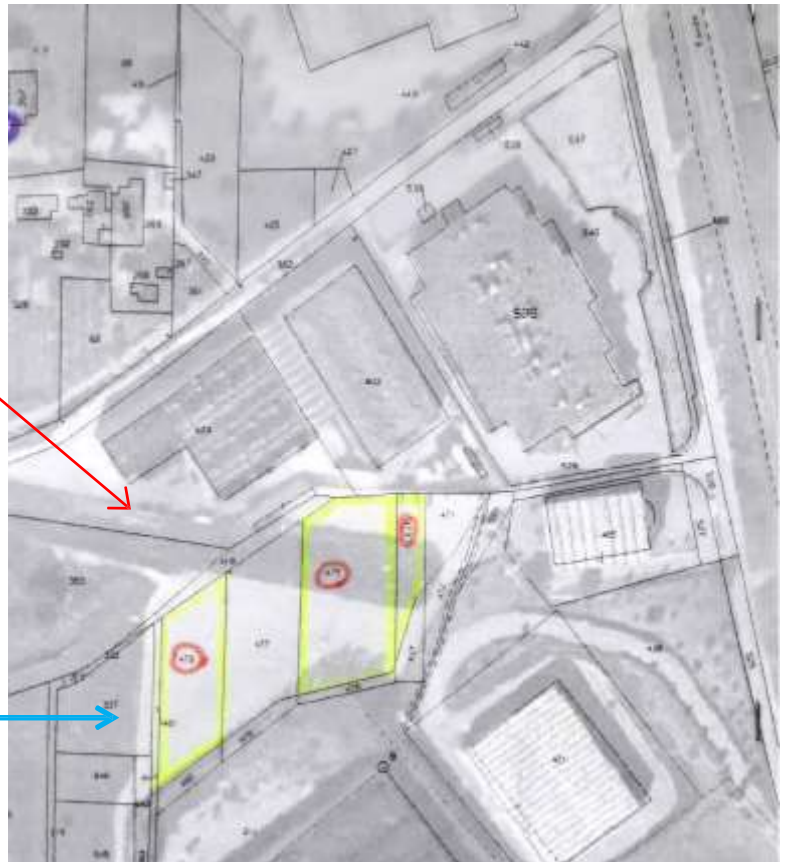
**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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

VISTA D' ASSIEME del COMPLESSO IMMOBILIARE



vista d'assieme  
p.lla 473, 475 e 479  
oggetto d'integrazione  
è intellegibile che trattasi di area avente  
funzione di parcheggio e verde



Pasquale Pisaniello  
INGEGNERE

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



**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; foglio 11 particella 473; foglio 11 particella 475; foglio 11 particella 479;

**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 destinati a parcheggio, camminamenti e verde, 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,

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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

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, particella 479 vigneto, cl. 2, R.D. 20,90 euro, R.A. 15,67 euro, particella 473 vigneto, cl. 2,  
R.D. 6,32 euro, R.A. 4,74 euro, particella 475 seminativo, cl. 2, R.D. 13,21 euro, R.A. 7,93 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 cate-  
goria 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 Co-  
mune 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  
parcamento dei veicoli. Nello strumento urbanistico vigente la zona ricade nel piano di insedia-  
mento 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 di-  
stanza 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 rappresen-  
tati 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.

**Pasquale Pisaniello**

INGEGNERE

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

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



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

Nessuna.

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

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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

data 11/03/2002 ai nn. 4136/3619.

## 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

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

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 **12200** (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:

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

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

Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
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 e parte a verde	12200	45,00	549.000,00
			<b>9.302.150,00</b>

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

Destinazione d'uso: cinema multiplex e galleria commerciale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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

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, p.lla 473, p.lla 475, p.lla 479.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>SuperficieEquivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cinema multiplex con galleriacommerciale	-	-	€9.302.150,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€9.302.150,00

**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, p.lla 473, p.lla 475, p.lla 479.	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;	23.439 mq (costruito ed area esterna)	€9.302.150,00	€9.302.150,00 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

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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

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:

€ 9.302.150,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 9.203.250,00

**REPERTORIO FOTOGRAFICO** immagini esterne

vista d'insieme  
*ingresso cinema multiplex*



ale Pisaniello  
GEGNERE  
V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817  
p.isaniello@ingpec.eu

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



vista d'assieme  
*ingresso galleria commerciale*



vista d'assieme  
*solaio di copertura*

vista d'assieme  
*porzione di area esterna destinata a parcheggio ed a verde*



via Giro

PEC: [masquati.v.giuseppe@edicom.it](mailto:masquati.v.giuseppe@edicom.it) tel. 0824 349063 fax 0824 2.5751817



**REPERTORIO FOTOGRAFICO** immagini interne



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



ale Pisaniell  
GEGNERE  
V.C., tel.0824.611200 e 0824.611201

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



vista d'insieme  
*ristorante pizzeria*

vista d'insieme  
*locale commerciale piano terra*



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

**Allegati** alla relazione del 12.02.2018

- 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.IIa 536
- planimetrie catastali p.IIa 537
- planimetria catastale p.IIa 538
- planimetria catastale p.IIa 539
- verbale di 1° sopralluogo
- verbale di 2° sopralluogo

Data generazione:

08-01-2019

**Pasquale Pisaniello**  
INGEGNERE

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



**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI del CREDITORE PROCEDENTE** *che qui si riportano per facilità di lettura*

---

**1. RISPOSTA N. 1**

I costi previsti per la variazione catastale per cambio di categoria da C/1 a F/3 delle unità censite al foglio 11 particella 536 subalterni 4-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 sono pari a circa euro 1000,00 di spese vive ed euro 2.500,00 per onorario tecnico (redazione docfa per 20 unità catastali e rielaborazione dell'elaborato planimetrico). Tale circostanza non genera immutazioni alla valutazione estimativa dell'intero complesso in quanto tali unità immobiliari sono sostanzialmente prive di opere di finzione del tipo pavimentazione ed impianti mentre tutto il resto (es. la galleria centrale ect.) sono dotate di pavimento di impianti ect..

Si pone in evidenza che siccome tali unità immobiliari sono destinate a galleria commerciale le opere di finizioni mancanti, nel caso in specie, non vengono completate poiché ogni locatario sceglie il suo allestimento, ad esempio chi vende i libri effettua la posa in opera della moquette del colore desiderato, allo stesso modo, ad esempio, mcdonald esegue le finzioni a suo piacimento con pavimenti e impianti che ne caratterizzano il marchio. Quindi, nella fattispecie, la galleria commerciale, ovvero sia le unità immobiliari in essa contenute, si concedono in locazione prive di opere di finizione in quanto ogni locatario preferisce o meglio installa il suo allestimento.

**RISPOSTA N. 2**

Come si può leggere a pag. 2 (identificativi catastali), a pag. 5 (identificativi dei beni immobili oggetto della vendita), a pag. 13 (riepilogo beni immobili costituenti il lotto unico) si nota che i terreni indicati al fg. 11, p.lle 418 – 471 e 477 sono stati valutati. Si precisa che quest'ultimi fanno parte dell'area destinato al parcheggio dei veicoli e al verde che costituiscono pertinenza del Multiplex Torrevillage o meglio sono beni strumentali all'attività.

**RISPOSTA N. 3**

La p.lla 537 sub. 4 occupata da omissis arredamenti, vetrina pubblicitaria e/o espositiva, dalle indagini eseguite durante le operazioni di sopralluogo è emerso che viene utilizzata dalla suddetta società solo per mera cortesia e/o tolleranza da parte del debitore esecutato, invero omissis arredamenti espone i suoi arredi e il tutto risulta chiuso a chiave.

In tale vetrina non avviene la vendita invero non esiste una cassa o personale presente all'interno della vetrina. Inoltre si è potuto constatare che gli arredi, presenti al suo interno, risultavano completamente impolverati. A parere dello scrivente tra la omissis arredamenti e il debitore esecutato esiste una sorta di cortesia reciproca ovvero sia la omissis arredamenti espone gli arredi pubblicizzandoli e garantisce luminosità al multiplex proprio in uno dei due ingressi principali ed in cambio il debitore esecutato non chiede alcuna forma di locazione in quanto indirettamente ne beneficia, tutto ciò fino a quando non si presenta un potenziale locatario per tale p.lla 537 sub. 4.

**RISPOSTA N. 4**

Si conferma la stima eseguita con la presente.

14-05-2018

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