

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

II SEZ. CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

GIUDICE DELEGATO: Maria Letizia D'ORSI

CURATORE: Dott.ssa Mariateresa PACELLI

## PERIZIA DI STIMA DEI BENI

UMBI SRL



ING. ANTONELLO SCOCCA

---

## **Premessa.**

In data 09.09.2025 la dottoressa Mariateresa Pacelli, nella qualità di curatore della liquidazione giudiziaria n. 36/2024 della società UMBI Srl conferiva la nomina al sottoscritto ing. Antonello Scocca, con studio in Benevento alla via G. Salvemini n. 16, quale stimatore dei beni immobili della citata società situati in Benevento.

Con sentenza n. 36-2024, pubblicata il 29.05.2024 veniva dichiarata la liquidazione giudiziale della società UMBI srl con sede legale in Benevento al Viale Principe di Napoli n. 183 Cod Fis 01811880622

La stessa società in data 24.04.2024, quando era stata già depositata istanza di liquidazione giudiziale, vendeva alla società ALBA srl un compendio immobiliare di proprietà al prezzo di €. 431.000,00 senza incassarne il prezzo.

La curatela in conseguenza di tanto avviava l'azione revocatoria per dichiarare l'inefficacia dell'atto, a rogito del notaio Ambrogio Romano del 24.04.2024 al rep. 57682 e racc n. 28595.

Il tribunale di Benevento Seconda Sezione Civile, con sentenza n. 419/2025, rendeva inefficace ai sensi dell'art. 166 c 2 CCII, l'atto di compravendita stipulato tra le società Umbi Srl e Alba srl degli immobili siti in Benevento di seguito identificati:

- 1) NCEU di Benevento al Foglio 79 particella 290 sub 1 z.c.2, p.T, cat.A4, cl.2, vani 3, R.C. Euro 151,84
- 2) NCEU di Benevento al Foglio 79 particella 290 sub 2 z.c.2, p.1-2, cat.A4, cl.2, vani 3, R.C. Euro 151,84
- 3) NCEU di Benevento al Foglio 79 particella 290 sub 3 z.c.2, p.1, cat.A4, cl.2, vani 3, R.C. Euro 151,84
- 4) NCEU di Benevento al Foglio 79 particella 265 sub 1 z.c.2, p.T, cat.C1, cl.4, mq.202, R.C. Euro 3.630,49
- 5) NCEU di Benevento al Foglio 79 particella 265 sub 2 z.c.2, p.T, cat.C2, cl.4, mq.81, R.C. Euro 259,36;
- 6) NCET di Benevento al Foglio 79 particella 265 sub 3 cat. C3, cl U, mq 225, R.C. € 1.231,75
- 7) NCET di Benevento al Foglio 79 particella 403 vigneto, cl.1, are 03, centiare 76, R.D. Euro 3,88, R.A. Euro 3,69

I beni della revocatoria sono oggetti della presente perizia di stima.

## **Operazioni di sopralluogo.**

Al fine di poter elaborare una stima degli immobili sono state espletate diverse sopralluoghi di cui alcuni alla presenza della dott.ssa Mariateresa Pacelli nella qualità di curatore.

Sono stati eseguiti rilievi metrici in sito per verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici progettuali esaminati.

In un ulteriore sopralluogo, ho verificato la corrispondenza tra le planimetrie catastali dei singoli immobili e l'effettiva consistenza degli stessi.

Dai sopralluoghi, per quanto possibile accertare, non è stata rilevata la presenza di amianto né di altro materiale che necessita di bonifica.

Nella seguente immagine sono localizzati sia l'immobile che i terreni di proprietà oggetto della stima prima su mappa ortofoto e poi su catastale.





## Descrizione dei beni

Tutti i beni oggetto della stima sono localizzati in Benevento nei pressi della Stazione Centrale ed hanno accesso da Viale Principe di Napoli e dalla retrostante Via Paolo Diacono messe in comunicazione attraverso una corte coincidenza con la particella 403.

Tutti i beni sono censiti al foglio n. 79 ed erano integrati fra loro in un unico utilizzo commerciale.

Gli immobili, unitamente ad altri non oggetti della presente stima, costituivano un supermercato con i relativi depositi e parcheggi.

Ai locali destinati al commercio si accedeva attraverso le aperture su Viale Principe di Napoli e dall'ingresso posizionato sul parcheggio rappresentato dalla richiamata particella 403.

Proprio quest'area era strategica in quanto rappresentava il parcheggio pertinenziale dell'attività commerciale ed era accessibile tanto dal Viale Principe di Napoli quanto da Via Paolo Diacono.

Ad esclusione degli immobili censiti al foglio 79 particella 265 che costituiscono corpo di fabbrica a se stante, gli altri sono tutti integrati in un unico corpo di fabbrica e sono tra loro connessi ed

utilizzati, nel tempo, a servizio dell'attività commerciale.

Il fabbricato risale, come epoca di costruzione, ad un periodo antecedente il 1967 presenta una struttura portante in muratura di tufo e si integra in una cortina continua di fabbricati presenti su Viale Principe di Napoli.

L'edificio nel suo complesso non ha alcun pregio architettonico presenta un tetto a falde e lo stato di conservazione può dirsi appena sufficiente.

I locali destinati a deposito ricadenti nella particella 265 sub 3 sono invece locali che originariamente erano utilizzati come officina meccanica e poi integrati in quella commerciale ed utilizzati come depositi del supermercato.

La struttura dei depositi è essenziale con il perimetro costituito da pareti in muratura con copertura in legno sormontata da tegole.

Trattandosi di immobili siti nel centro di Benevento in una zona prossima alla Stazione Ferroviaria Centrale sono presenti tutte le infrastrutture urbane ed i servizi:

Fognatura, acquedotto, ENEL e Telecom, come anche i servizi per la mobilità; dal punto di vista commerciale, quindi, sono presenti tutti i servizi necessari e può ritenersi potenzialmente appetibile in quanto zona di transito verso la stazione ed il costruendo terminal autobus extraurbani.

Si passa comunque alla descrizione dello stato di fatto dei singoli cespiti.

Unità immobiliare censita al **foglio 79 particella 265 sub 1**

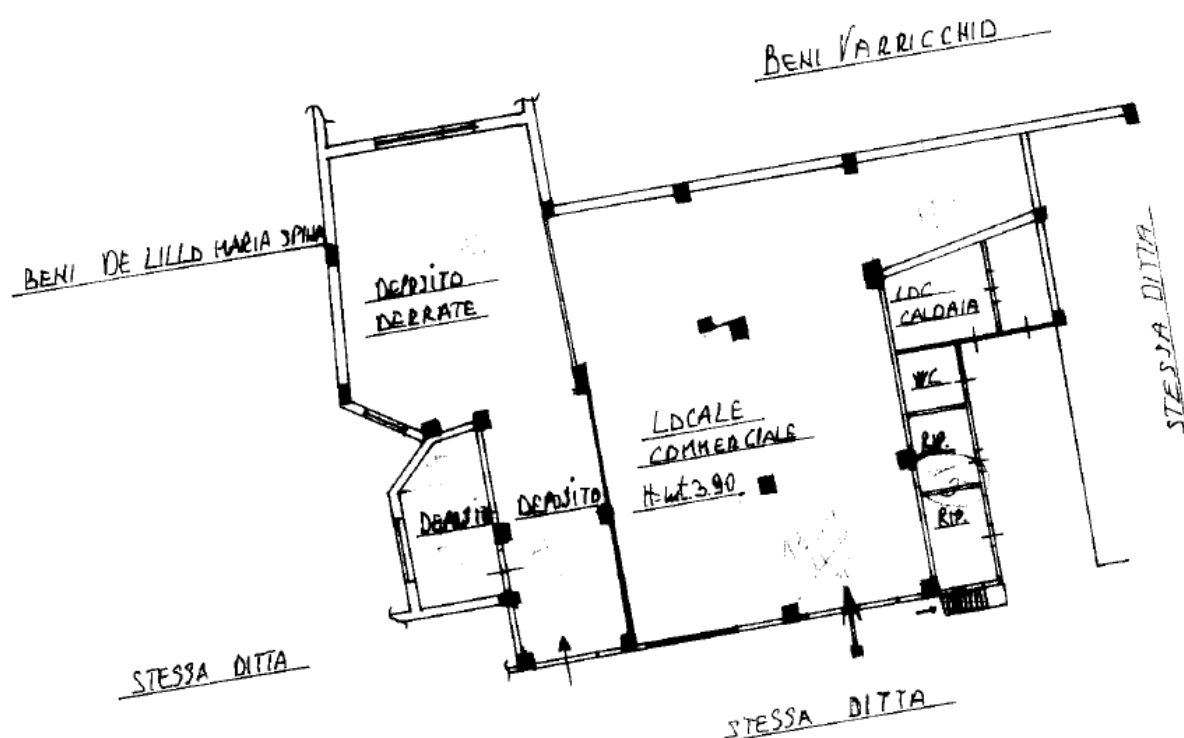
Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale	Consistenza	Piano	Destinazione
1	79	265	1	C/1	1231,75	237	terra	commerciale

Posto al piano terra di un fabbricato a più livelli presenta una struttura portante in cemento armato. Si sviluppa alla destra del portone di ingresso del condominio e ospita il locale commerciale da cui si accede dal cortile interno (part. 403).

La stessa particella ospita 8 ambiente di cui 4 con accesso diretto dall'esterno attraverso una piccola rientranza posta in adiacenza alla scala di sicurezza.

Oltre al locale commerciale di maggiori dimensioni sono stati ricavati 3 ambienti destinati a deposito e 4 ambienti destinati rispettivamente a: locale caldaia, wc, ripostiglio 1, ripostiglio 2 che si è detto prima si accede dall'esterno.

L'altezza interna è di 3.90 m; le finiture sono scarse con infissi in alluminio, intonaco civile, il pavimento originale in graniglia di marmo è coperto per ampie superfici da un pavimento vinilico. L'ingresso principale all'attività commerciale avviene attraverso una porta in alluminio scorrevole con comando elettrico dotato di fotocellula.



Unità immobiliare censita al foglio 79 particella 265 sub 2

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale	Consistenza	Piano	Destinazione
2	79	265	2	C/2	359.36	81	terra	deposito

Il cespite in oggetto è rappresentato dai locali posti al piano terra di un fabbricato a più piani la cui proprietà è diversa da quella dei beni oggetto di stima.

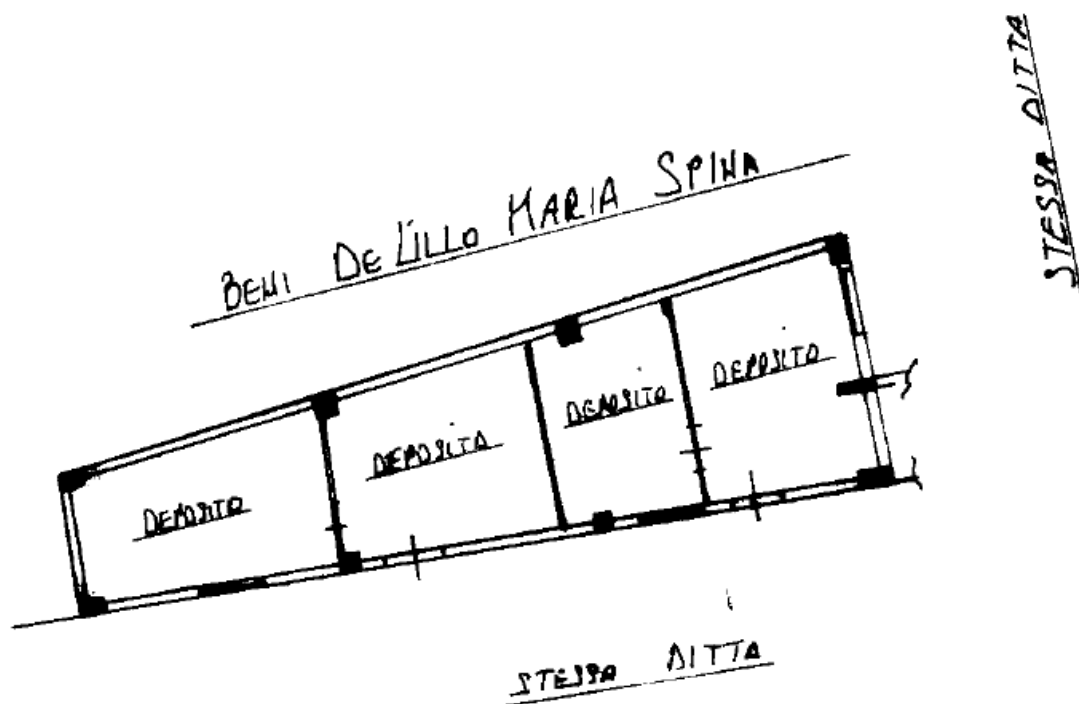
I locali si affacciano sul parcheggio (part. 403) e per quanto dotati di accesso diretto non sono mai stati utilizzati con accesso dal parcheggio perché integrati nella superficie di vendita del supermercato.

La struttura è in cemento armato con solai in latero cemento, l'altezza interna è pari a 3.50 m.

In pianta il corpo di fabbrica può ascrivere ad un trapezio con lati di lunghezza 3.35 e 5.85 m con altezza di 19.07 m. Sul fronte che si affaccia sul piazzale di proprietà sono presenti una finestra ed una porta dotato di cancello metallico di sicurezza.

All'interno gli ambienti si presentano semplicemente intonacati e non hanno alcun pregio.

Gli impianti elettrici e di forza motrice sono integrati con quelli degli altri ambienti del supermercato.



Unità immobiliare censita al **foglio 79 particella 265 sub 3**

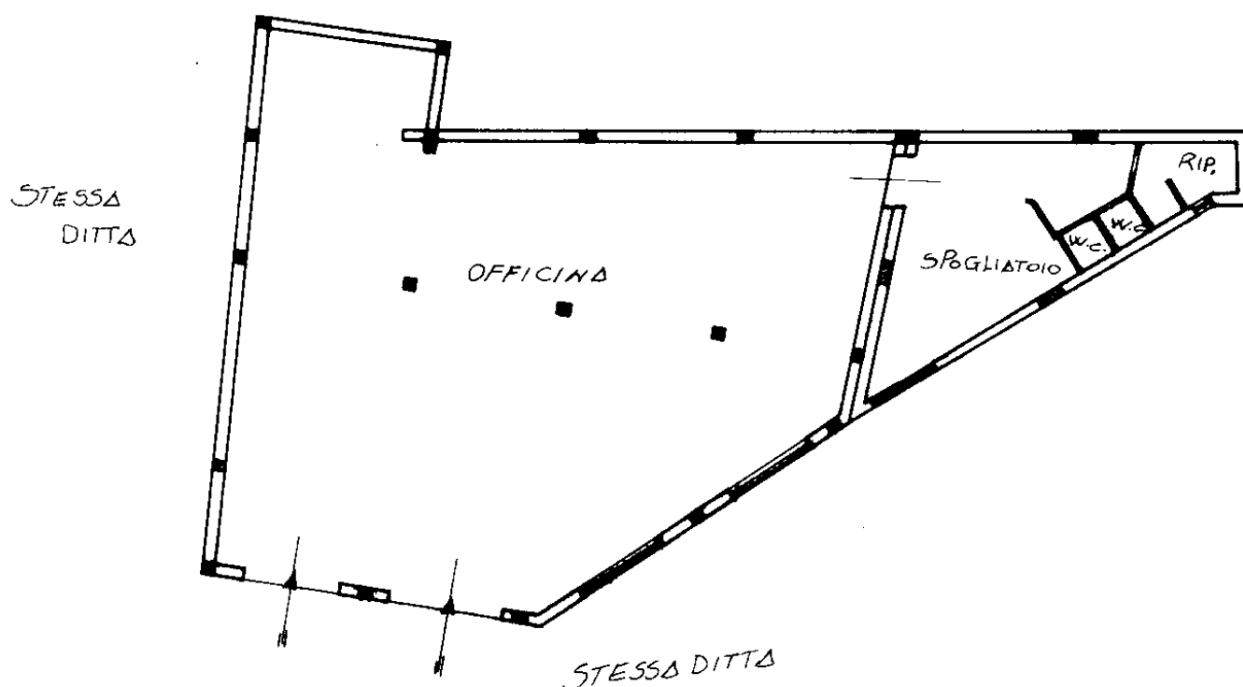
Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale	Consistenza	Piano	Destinazione
3	79	265	3	C/3	3630.49	225	terra	deposito

La porzione di fabbricato censita al sub 3 della particella 265 è un corpo separato dal locale commerciale e originariamente era destinato ad officina.

Il fabbricato su unico livello, presenta una struttura portante in muratura con tetto a doppia falda in legno sormontato da una lamiera metallica grecata.

Sul fronte principale sono presenti due grosse aperture dotate di avvolgibile in ferro, unica apertura presente oltre ai due accessi, è quella su Via Paolo Diacono.

La porzione di fabbricato utilizzato come deposito è priva di finiture ed è presente solo l'impianto elettrico e quello idrosanitario.



#### Unità immobiliare censita al foglio 79 particella 403

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale	Consistenza	Piano	Destinazione
4	79	403		uliveto	3.88	376	terra	piazzale

Per quanto sia iscritto al catasto terreno il cespite è in ambito urbano e pertinenziale agli immobili appena descritti. Più correttamente andrebbe trasferito all'urbano e "graffato" alle particelle 265 di cui è spazio pertinenziale. Si tratta in effetti del piazzale utilizzato come parcheggio per accedere al supermercato. Si presenta completo di una pavimentazione in asfalto.

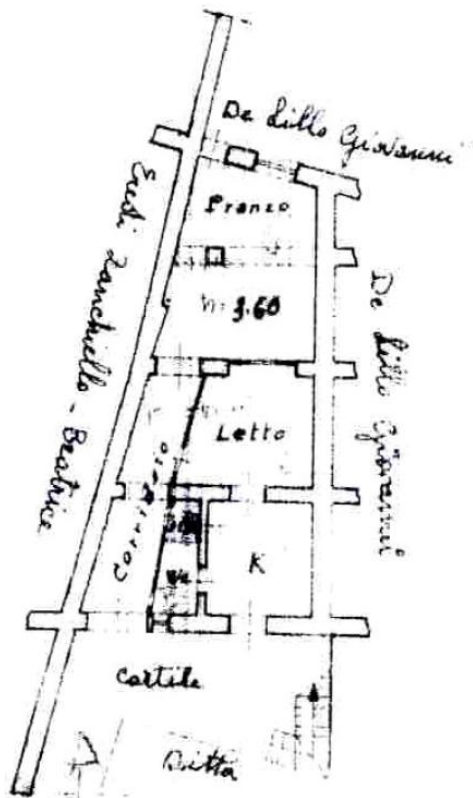
Proprio perché ritenuto pertinenziale al locale commerciale, per questo bene non verrà riportato alcun valore commerciale perché da intendersi integrato in quello delle superfici commerciali che altrimenti non avrebbero alcuno spazio indispensabile per l'utenza e anche per il carico e scarico della merce.

#### Unità immobiliare censita al foglio 79 particella 290 sub 1

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale	Consistenza	Piano	Destinazione
5	79	290	1	A/4	151.84	87	terra	residenza

Gli ambienti sono ricavati all'interno della cortina che caratterizza l'intero intervento edilizio, per questo motivo è dotato di illuminazione diretta proveniente dal piccolo cortile interno, solo su due lati. Per quanto abbia una destinazione residenziale è stato utilizzato come ufficio e locali di servizio dell'attività commerciale. Se dovranno essere destinati alla residenza necessitano di interventi profondi di ristrutturazione edile ed impiantistica. Nello stato attuale non possono

essere utilizzati come abitazione. La divisione interna esistente è coincidente con quella della mappa con un corridoio di ingresso che serve tutti gli ambienti, gli unici dotati di illuminazione naturale sono quelli di estremità che comunque si affacciano su cortili interni. Non vi è alcun impianto di riscaldamento funzionante.

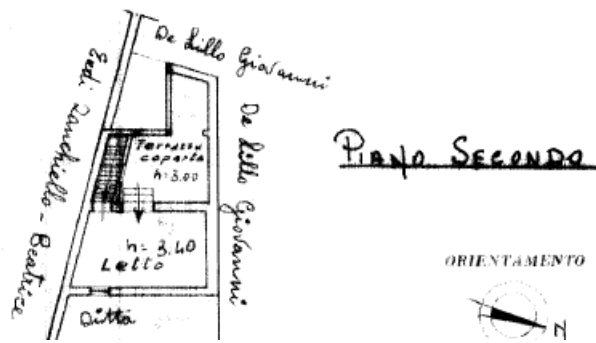
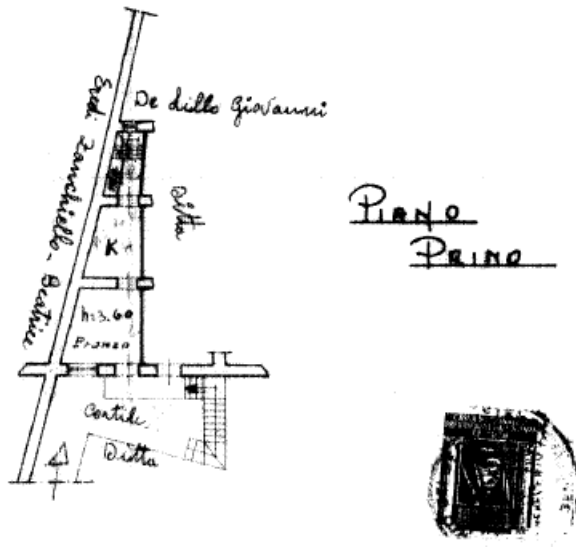


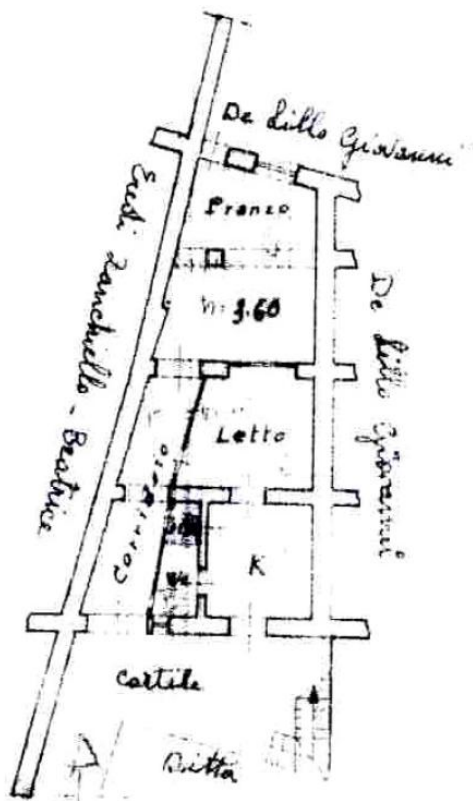
Unità immobiliare censita al **foglio 79 particella 290 sub 2**

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale	Consistenza	Piano	Destinazione
6	79	290	2	A/4	151.84	64.00	primo e secondo	residenza

L'appartamento in oggetto, come il precedente è definibile come collabente; non abitato da molto tempo si sviluppa su due livelli, al primo piano si sviluppa per 35 mq e trovano posto due ambienti e la scala per accedere al piano superiore dove vi è una terrazza coperta ed un unico ambiente di 28 mq.

Gli impianti non sono funzionanti e lo stato di manutenzione è carente; volendo rendere abitabile vi è necessità di una profonda e completa ristrutturazione.





#### Unità immobiliare censita al foglio 79 particella 290 sub 3

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale	Consistenza	Piano	Destinazione
7	79	290	3	A/4	151.84	50	primo	residenza

L'appartamento in oggetto, come quelli già descritti, hanno accesso dalla scala posta all'interno del cortile e come anche i precedenti è definibile come collabente; non abitato da molto tempo si sviluppa su un unico livello, al primo piano trovano un ambiente destinato alla cucina, uno al soggiorno ed una camera da letto, l'ambiente bagno è molto piccolo e ha accesso solo dalla camera da letto.

Gli impianti non sono funzionanti e lo stato di manutenzione è carente; volendo rendere abitabile vi è necessità di una profonda e completa ristrutturazione.

#### Stima del valore dei beni

Per stimare il valore di realizzo di dette porzioni di immobili non ritengo opportuno ricorrere al metodo del costo di riproduzione attualizzato, ed applicare l'adeguato deprezzamento in funzione del periodo d'uso, perché, sebbene, l'attualizzazione del costo di costruzione avvenga attraverso gli indici ISTAT relativi a tali tipi di costruzione, riesce difficile stabilire gli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti dai costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali la progettazione, i controlli tecnici, le spese di amministrazione, le imposte e gli interessi passivi dei capitali impiegati ed il tornaconto, elementi che consentono il passaggio dal costo di costruzione a quello di mercato.

Così come non è del tutto corretto stabilire l'effettivo deprezzamento conseguente all'uso del bene che l'estimatore generalmente determina mediante l'utilizzo della formula proposta dall'U.E.E.C.

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

ove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni di vita dello stesso.

Nella tecnica estimativa si ricorre a tale metodo allorquando non vi è possibilità di applicare il metodo comparativo – diretto per raffronto con beni omologhi ubicati nella stessa zona o in quella limitrofa.

Nel caso in esame abbiamo l'indagine di mercato effettuata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento, che con riferimento specifico alle abitazioni civili e ai locali commerciali, fornisce per il II semestre del 2025 i valori medi di seguito riportati

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PRINCIPE DI NAPOLI - VIA DEI RETTORI

Codice di zona: C3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	3,5	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L	4	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PRINCIPE DI NAPOLI - VIA DEI RETTORI

Codice di zona: C3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1550	L	5,5	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Sulla base dei dati rilevati dall'Osservatorio mobiliare italiano per la zona omogenea in questione per l'anno 2025, delle condizioni di uso e manutenzione degli immobili, verranno adottati i seguenti valori di stima :

Residenze                € /mq 400

Commerciale            € /mq 720

Depositi                € /mq 300

Sulla base di questi valori viene desunto il valore dei singoli cespiti

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale	Consistenza	Piano	Destinazione	Valore al mq	Valore totale
1	79	265	1	C/1	1231,75	237	terra	commerciale	720,00 €	170 640,00 €
2	79	265	2	C/2	359.36	81	terra	deposito	300,00 €	24 300,00 €
3	79	265	3	C/3	3630.49	225	terra	deposito	300,00 €	67 500,00 €
4	79	403		uliveto	3.88	376	terra	piazzale		- €
5	79	290	1	A/4	151,84	87	terra	residenziale	400,00 €	34 800,00 €
6	79	290	2	uliveto	3.90	64	terra	residenziale	400,00 €	25 600,00 €
7	79	290	3	uliveto	3.91	50	terra	residenziale	400,00 €	20 000,00 €
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI</b>										<b>342 840,00 €</b>

A questo punto bisogna anche evidenziare che il locale commerciale è stato unito ad altro locale

della stessa proprietà mediante la demolizione di un tramezzo, pertanto vi è la necessità di ripristinare lo stato di fatto congruente con la mappa castale e comunque per la definizione della proprietà in maniera univoca.

Il costo di tale attività valutata con la tariffa vigente per le opere pubbliche della Regione Campania anno 2025 è pari a €. 8.500,00 ed è stato considerato nel valore attribuito al locale commerciale pertanto si fissa il

### **Valore complessivo dei beni in €. 342.840,00**

I beni devono essere venduti in un unico lotto in quanto accedono tutti dalla particella 403 che, una volta acquisiti i beni si potrà decidere di effettuare una variazione catastale per trasformare la particella 403 come pertinenziale alle altre particelle in quanto inscindibile dalle altre perché senza la particella 403 le altre particelle non avrebbero più accesso.

### **Allegati**

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Documentazione fotografica

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto

Il tecnico stimatore

Ing. Antonello Scocca



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **02/12/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 3.630,49**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **202 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA PAOLO DIACONO n. 35-37 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **237 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2025 Pratica n. BN0057462 in atti dal 03/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57462.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265** Subalterno **1**

Partita: **1007980**

FRAZIONAMENTO del 18/06/1992 in atti dal 02/07/1992 DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1101.1/1992)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265**

> **Indirizzo**

VIA PAOLO DIACONO n. 35-37 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2025 Pratica n. BN0057462 in atti dal 03/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57462.1/2025)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 3.630,49**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **202 m<sup>2</sup>**

CLASSAMENTO del 18/06/1992 in atti dal 17/04/1993  
(n. 1101.2/1992)

> **Dati di superficie**

Totale: **237 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
18/06/1992, prot. n. 1101

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ALBA S.R.L. (CF 01842360628)**

sede in BENEVENTO (BN)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/04/2024 Pubblico ufficiale ROMANO  
AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n.  
57682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 4227.1/2024 Reparto PI di  
BENEVENTO in atti dal 26/04/2024

*Visura telematica*

*Legenda*

a) C/1: Negozi e botteghe

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **02/12/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265** Subalterno **2**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 259,36**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **81 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA PAOLO DIACONO n. 29-31 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **87 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2025 Pratica n. BN0057464 in atti dal 03/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57464.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265** Subalterno **2**

Partita: **1007980**

FRAZIONAMENTO del 18/06/1992 in atti dal 02/07/1992 DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1101.1/1992)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265**

> **Indirizzo**

VIA PAOLO DIACONO n. 29-31 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2025 Pratica n. BN0057464 in atti dal 03/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57464.1/2025)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 259,36**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **81 m<sup>2</sup>**

CLASSAMENTO del 18/06/1992 in atti dal 17/04/1993  
(n. 1101.2/1992)

> **Dati di superficie**

Totale: **87 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
18/06/1992, prot. n. 1101

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ALBA S.R.L. (CF 01842360628)**

sede in BENEVENTO (BN)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/04/2024 Pubblico ufficiale ROMANO  
AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n.  
57682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 4227.1/2024 Reparto PI di  
BENEVENTO in atti dal 26/04/2024

*Visura telematica*

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265** Subalterno **3**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.231,75**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **225 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA PAOLO DIACONO n. 41-43 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **233 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2025 Pratica n. BN0057466 in atti dal 03/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57466.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265** Subalterno **3**

FRAZIONAMENTO del 18/06/1992 in atti dal 02/07/1992 DEMOLIZIONE PARZIALE VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 1101.1/1992)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **265**

> **Indirizzo**

VIA PAOLO DIACONO n. 41-43 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2025 Pratica n. BN0057466 in atti dal 03/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57466.1/2025)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.231,75**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **U**, Consistenza **225 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 07/11/1995 in atti dal 17/11/1995  
AMPLIAMENTO, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE.  
(n. 3331.1/1995)

> **Dati di superficie**

Totale: **233 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2025  
Pratica n. BN0057466 in atti dal 03/07/2025 Protocollo  
NSD n. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
57466.1/2025)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
07/09/1995, prot. n. 3331

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. UMBI SRL (CF 01811880622)**

sede in BENEVENTO (BN)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 23/02/2022 Pubblico ufficiale IAZEOLLA  
FRANCESCO Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO  
(BN) Repertorio n. 3250 - CONFERIMENTO IN  
SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n.  
1893.1/2022 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal  
05/03/2022

*Visura telematica*

*Legenda*

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **02/12/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **290** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 151,84**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

**Indirizzo:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI n. 175 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **87 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **87 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037146 in atti dal 27/03/2015  
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11612.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **290** Subalterno **1**

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037146 in  
atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO  
CATASTALE (n. 11612.1/2015)

**Annotazione di immobile:** COSTITUITA DALLA  
SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU FG 40  
PLLA 1064 SUB 1 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Indirizzo**

VIALE PRINCIPE DI NAPOLI n. 175 Piano T

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037146 in  
atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO  
CATASTALE (n. 11612.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 151,84**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037146 in  
atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO  
CATASTALE (n. 11612.1/2015)

> **Dati di superficie**

Totale: **87 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **87 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
01/01/1979, prot. n. 397

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ALBA S.R.L. (CF 01842360628)**

sede in BENEVENTO (BN)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/04/2024 Pubblico ufficiale ROMANO  
AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n.  
57682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 4227.1/2024 Reparto PI di  
BENEVENTO in atti dal 26/04/2024

*Visura telematica*

*Legenda*

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **02/12/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **290** Subalterno **2**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 151,84**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

**Indirizzo:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI n. 175 Piano 1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: **70 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **64 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 09/12/2015 Pratica n. BN0109508 in atti dal 09/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24962.1/2015)

**Annotazioni:** CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.397/1979

> **Dati identificativi**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **290** Subalterno **2**

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037149 in atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11615.1/2015)

**Annotazione di immobile:** COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU FG 40 PLLA 1064 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> **Indirizzo**

VIALE PRINCIPE DI NAPOLI n. 175 Piano 1 - 2

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037149 in atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11615.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 151,84**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037149 in atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11615.1/2015)

> **Dati di superficie**

Totale: **70 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **64 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 09/12/2015 Pratica n. BN0109508 in atti dal 09/12/2015 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 24962.1/2015)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1979, prot. n. 397

**Annotazioni:** CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.397/1979

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ALBA S.R.L. (CF 01842360628)**

sede in BENEVENTO (BN)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/04/2024 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 57682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4227.1/2024 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/04/2024

*Visura telematica*

*Legenda*

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **02/12/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **290** Subalterno **3**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 151,84**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

**Indirizzo:** VIALE PRINCIPE DI NAPOLI n. 175 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **52 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **50 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037148 in atti dal 27/03/2015  
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11614.1/2015)

**> Dati identificativi**

Comune di **BENEVENTO (A783) (BN)**

Foglio **79** Particella **290** Subalterno **3**

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037148 in  
atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO  
CATASTALE (n. 11614.1/2015)

**Annotazione di immobile:** COSTITUITA DALLA  
SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU FG 40  
PLLA 1064 SUB 3 PER ALLINEAMENTO MAPPE

**> Indirizzo**

VIALE PRINCIPE DI NAPOLI n. 175 Piano 1

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037148 in  
atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO  
CATASTALE (n. 11614.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 151,84**  
Zona censuaria **2**,  
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Variazione del 27/03/2015 Pratica n. BN0037148 in atti dal 27/03/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11614.1/2015)

> **Dati di superficie**

Totale: **52 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **50 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1979, prot. n. 397

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ALBA S.R.L. (CF 01842360628)**  
sede in BENEVENTO (BN)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/04/2024 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 57682 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4227.1/2024 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/04/2024

*Visura telematica*

*Legenda*

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

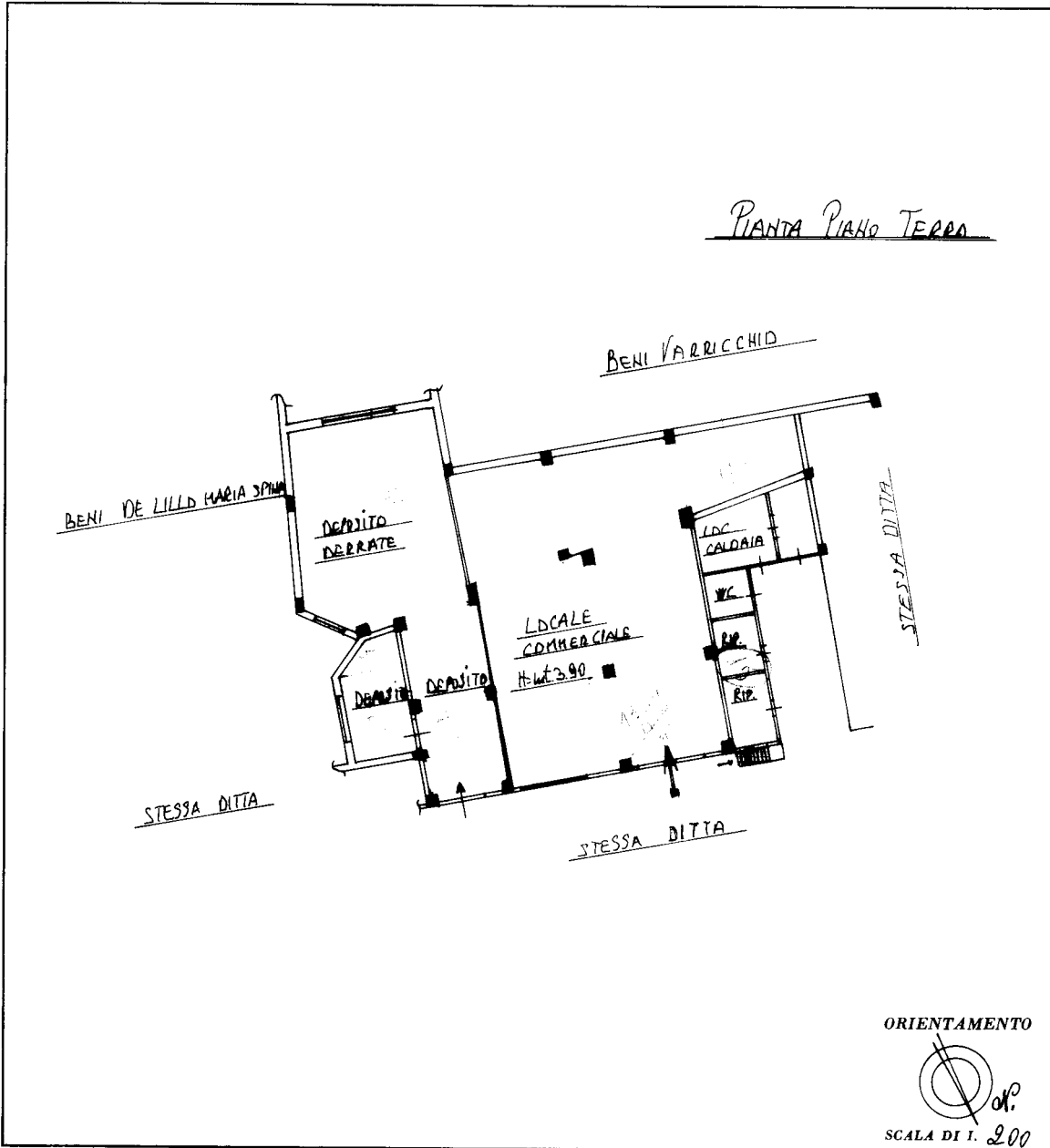
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BENEVENTO via PRINCIPE DI NAPOLI  
Ditta DE LILLO GIOVANNI, nato ad ARIANO IRPINO (AV) il 23-09-1924  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 18 GIU. 1992

110/1

Fog. 2 Partic. 1 Sub. 1

18/06/1992

Compilata dal Geom. FERDINANDO  
Bozzi (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de 1 GEOMETRI - N° 736  
della Provincia di BENEVENTO

DATA

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2022 - Comune di BENEVENTO(A783) - < Foglio 79 - Particella 265 - Subalterno 1 >  
VIALE PRINCIPE DI NAPOLI Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

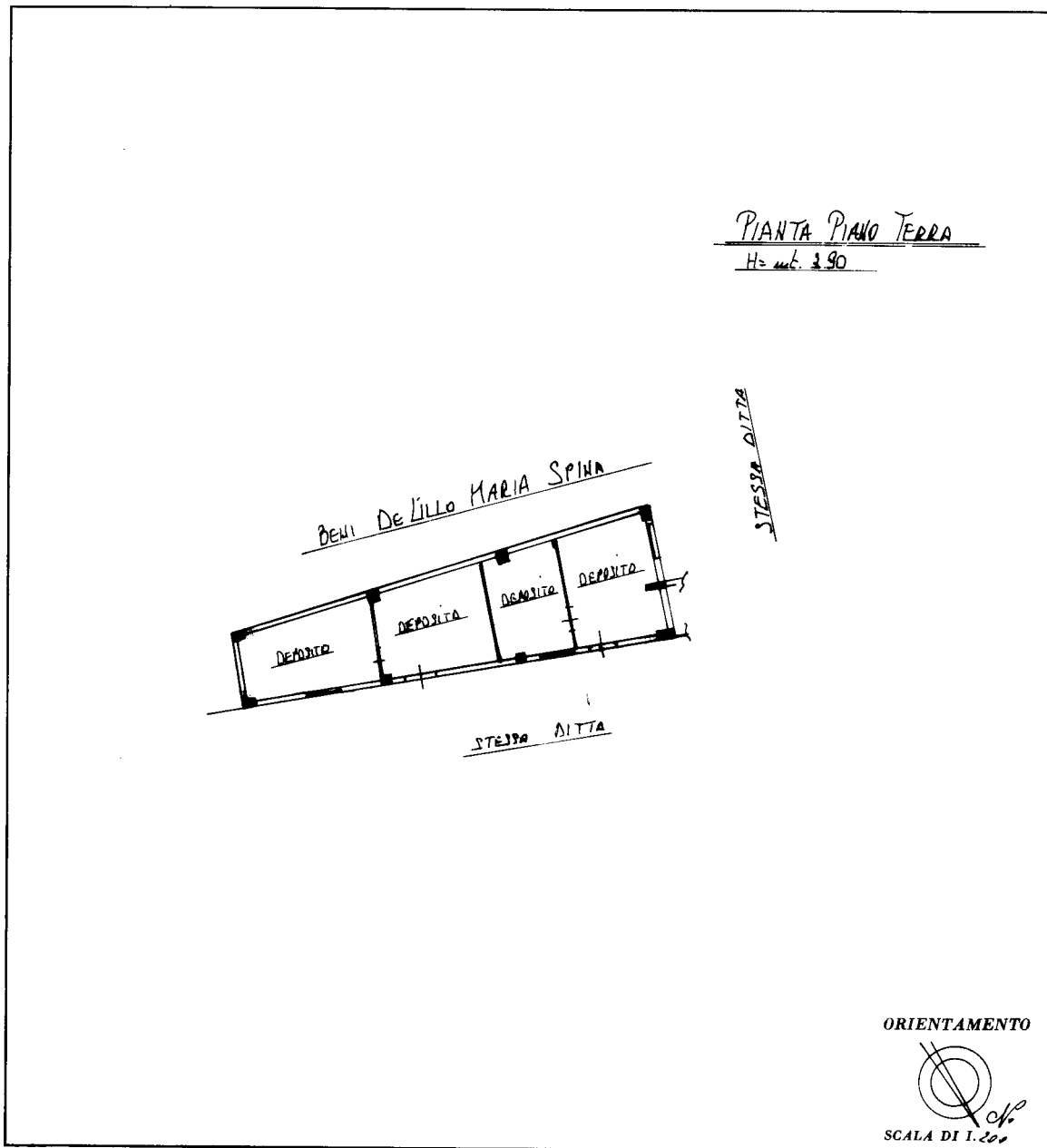
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BENEVENTO viale PRINCIPE DI NAPOLI  
Ditta DE LILLO GIOVANNI, nato ad Ariano Irpino (AV) il 23-09-1924  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <b>18 GIU. 1992</b> <i>10/12</i>	Fog. <i>12</i> Partic. <i>2</i> Sub. <i>2</i> <i>recensione 1992</i>

Compilata dal Gra. FERDINANDO BOZZI  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo de GEOMETRI - N° 726  
 della Provincia di BENEVENTO  
 DATA  
 Firma: *Ferdinando Bozzi*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2022 - Comune di BENEVENTO(A783) - < Foglio 79 - Particella 265 - Subalterno 2 >  
mapa 01  
VIALE PRINCIPE DI NAPOLI Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

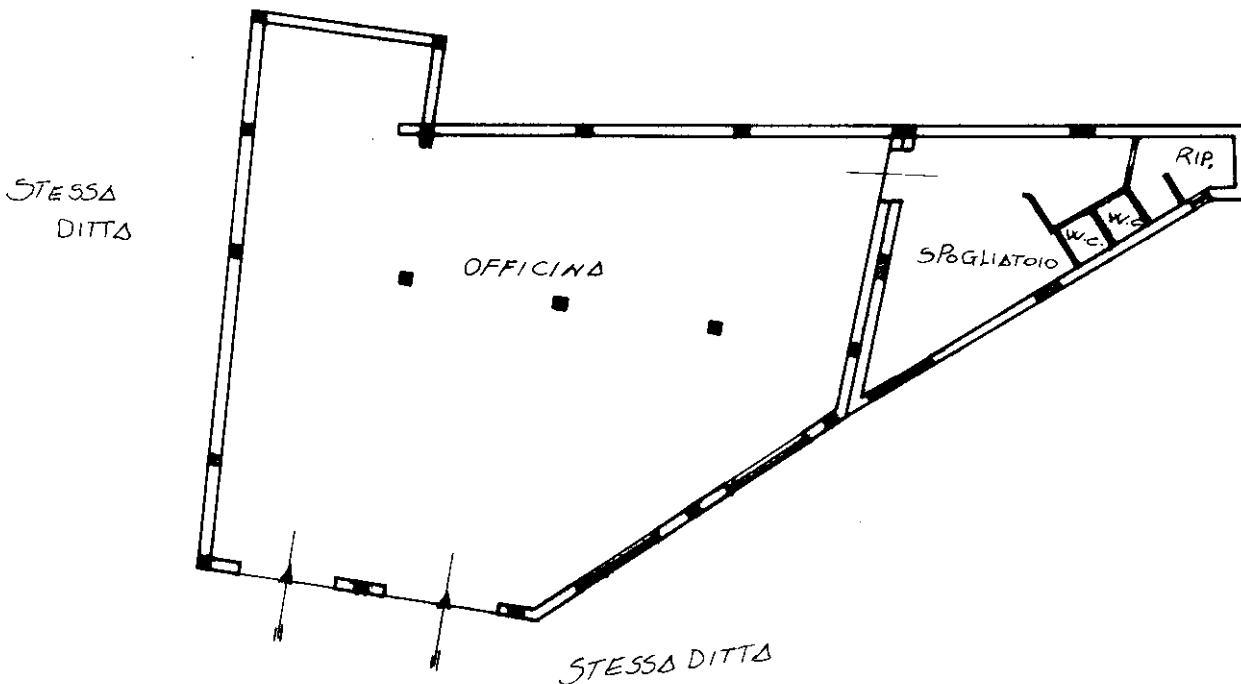
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**500**

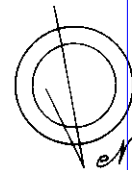
Planimetria di u.i.u. in Comune di BENEVENTO via PAOLO DIACONO civ. ....

PIANTA PIANO TERRA

BENI VARRICCHIO



ORIENTAMENTO



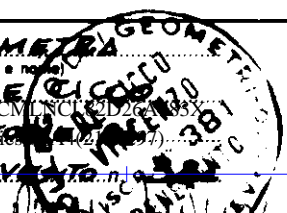
SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

man 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2025 - Comune di BENEVENTO(A783) - < Foglio 79 - Particella 265 - Subalterno 3 >  
VIA PAOLO DIACONO n. 41-43 Piano T

Ultima planimetria in atti  
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 07/09/1995 - Data: 01/12/2025 - n. T118352 - Richiedente: CMLNCL82D26A783X  
Totale schede catastali: 165 sub. 3  
F. n. 165 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA  
Vincento DE CICCO  
(Titolo, cognome e nome)  
della provincia di BENEVENTO  
data 28-06-1995  
Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO  
57 200 1995  
[Handwritten notes]

MODLLARIO  
F. Cat. S. T. - 215



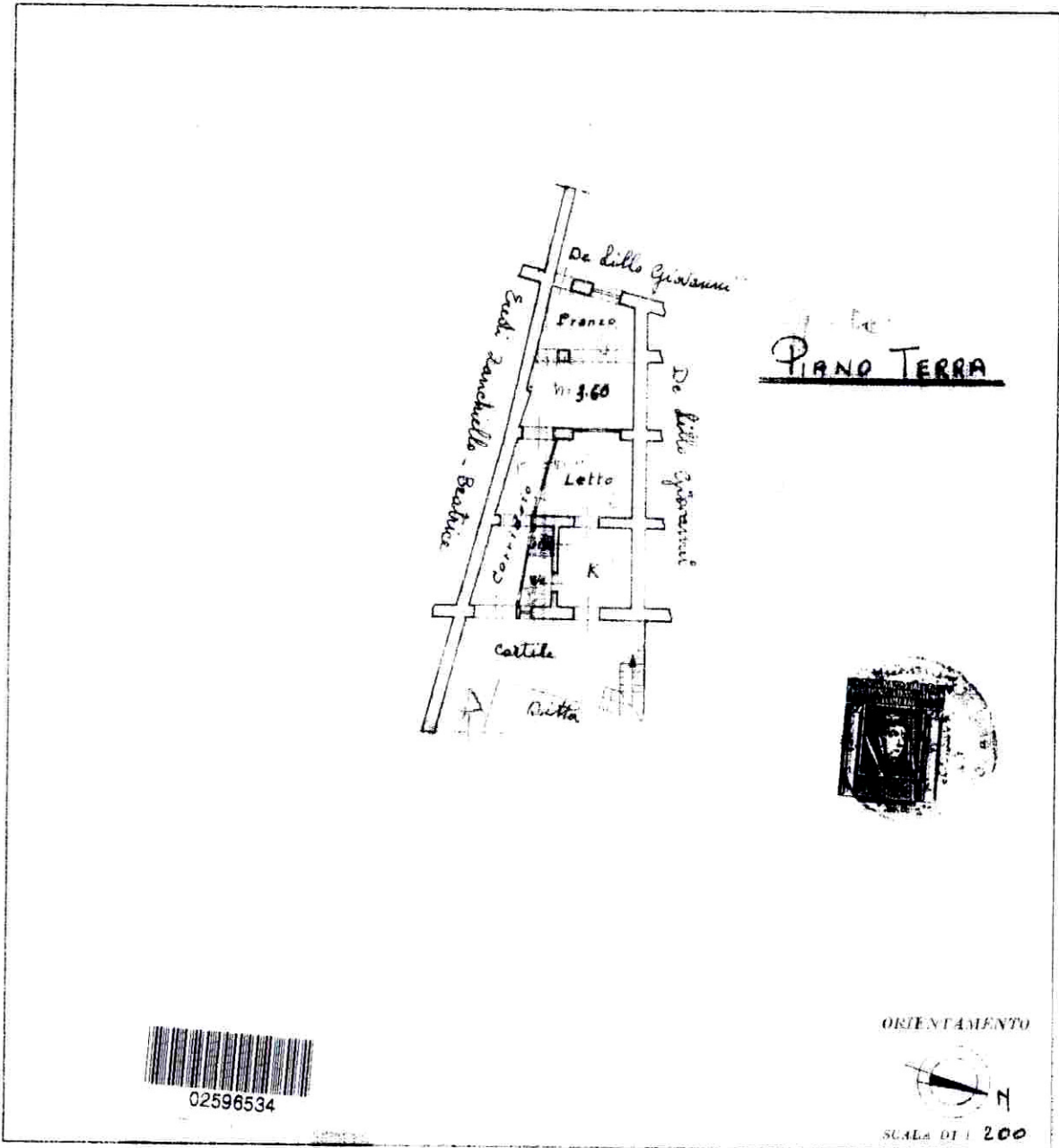
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lice  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BENEVENTO** viale Principe di Napoli n° 175  
Data **CERRETO Giuseppa** nata a **Maddaloni** il 4-6-1931 (ex 175)  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Benevento**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL FIDEJUSSARIO

DATA PROF.	378	F. HO - 100H mod. 1/200 24-11-1979
---------------	-----	---------------------------------------

Completata dal **Geometra**  
**DI CAPRIO ARCANGELO**  
Isolato all'Ufficio dei Geometri  
della Provincia di Benevento  
23-2-1979  
Firma: **Geom. Arcangelo Di Caprio**

MODULARIO  
F. Cat. S. T. 315



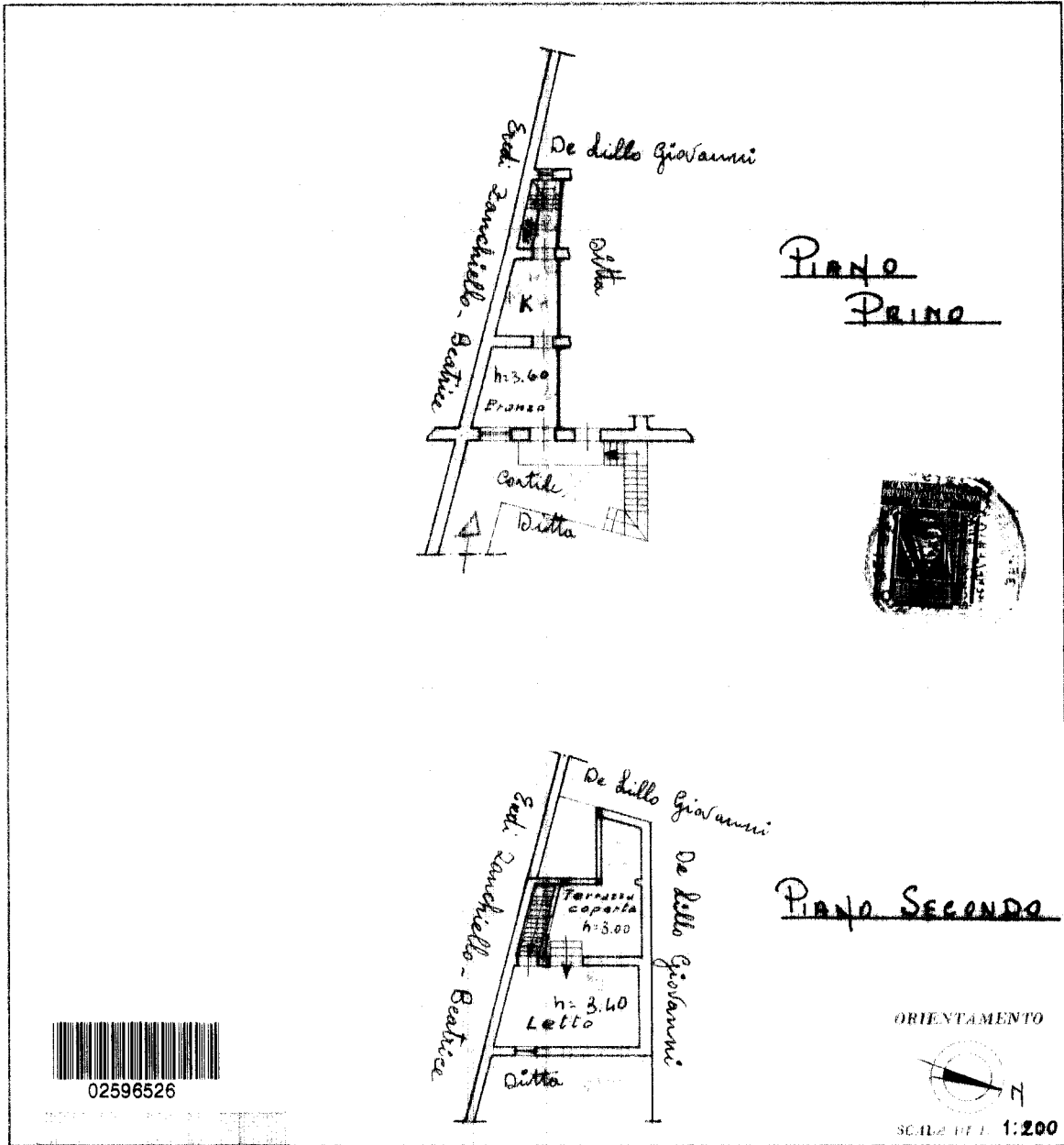
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BENEVENTO viale Principe di Napoli n° 175  
Ditta CERRETO Giuseppa nata a Maddaloni (CE) il 4-6-1931 (ex 173)  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL CLIENTE	
DATA	1979
PROT. N°	377
	F. 10-1064 sub 2 acc. 1/10
	24-4-1979

elaborata dal **GEOMETRA**  
Di **CAPRIO ARCANDELO**  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Benevento  
n. 27-2-1979  
Arcaangelo Di Caprio

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. Fog. N. T. n. 34



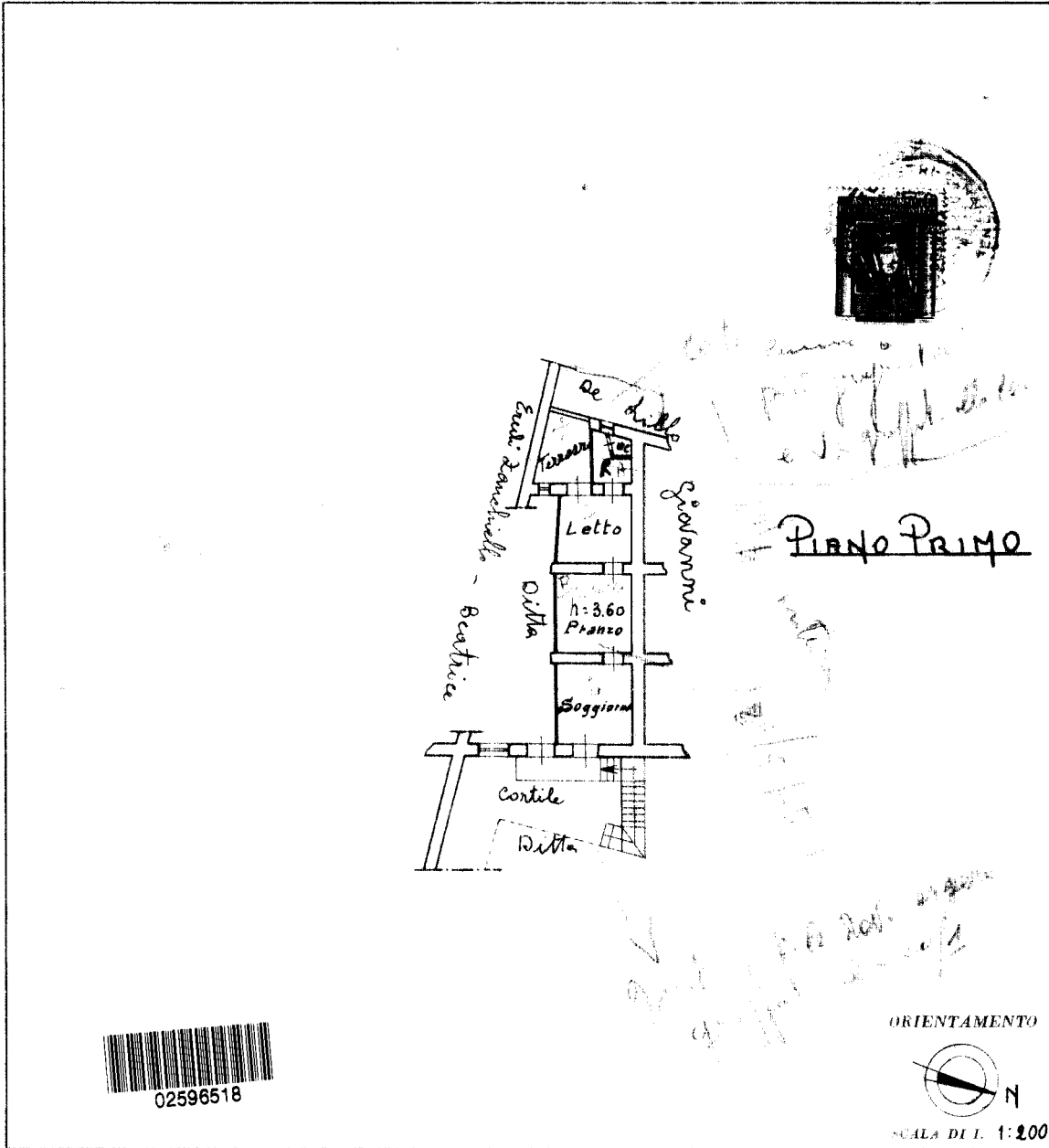
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Vol. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BENEVENTO Viale Principe di Napoli n° 175  
Data CERRETO Giuseppa nata a Maddaloni (CE) il 4-6-1931 (ca. 173)  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BENEVENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROF. N°	F. 40-1064 mb3 Acatt. mb. 94-4-1979
376	<i>[Handwritten signature]</i>

Compiuta dal GEOMETRA  
Di CAPRIO ARCANGELO  
iscritto all'Albo dei Geometri  
nella Provincia di Benevento  
27-2-1979  
come Geom. Arcangelo Di Caprio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2022 - Comune di BENEVENTO(A783) - < Foglio 79 - Particella 290 - Subalterno 3>  
VIALE PRINCIPALE DI NAPOLI n. 175 Piano I  
mapa 01

Ultima planimetria in atti



N=56600

E=42800

1 Particella: 403

Comune: (BN) BENEVENTO  
Foglio: 79

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T240158/2022

15-Feb-2022 12:56:49











