
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **22/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Locale commerciale

Esperto alla stima: Ing. Angelo Calligaro
Codice fiscale: CLLNGL72P23A783S
Email: angelo.calligaro1@virgilio.it
Pec: angelo.calligaro@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo III Triggio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - Locale commerciale

Corpo: Locale commerciale

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

C.F.: , foglio 75, par-

ticella 2624, subalterno 14, indirizzo Vicolo Terzo Triggio, 28 - 30 - 32, piano T, comune Benevento, categoria C/1, classe 7, consistenza 89 mq, superficie 127 mq, rendita € 2.256,86.

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo III Triggio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - Locale commerciale

Corpo: Locale commerciale

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo III Triggio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - Locale commerciale

Corpo: Locale commerciale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo III Triggio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - Locale commerciale

Corpo: Locale commerciale

Creditori Iscritti: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni

5. Comproprietari

Beni: Vicolo III Triggio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - Locale commerciale

Corpo: Locale commerciale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicolo III Triggio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - Locale commerciale

Corpo: Locale commerciale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo III Triggio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - Locale commerciale

Corpo: Locale commerciale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo III Triggio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - Locale commerciale

Valore complessivo intero: € 149.400,00

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
Vicolo III Triggio

Lotto: 1 - Locale commerciale

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: Locale commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, Vicolo III Triggio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: V

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: fo-

glio 75, particella 2624, subalterno 14, indirizzo Vicolo Terzo Triggio, 28 - 30 - 32, piano T, comune Benevento, categoria C/1, classe 7, consistenza 89 mq, superficie 127 mq, rendita €2.256,86.

Derivante da: VARIAZIONE del 19/06/2025 Pratica n. BN0053862 in atti dal 20/06/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA (N. 53862.1/2025)

Note: La particella catastale 2624 sub 14 è graffata con la particella 2639 sub 13 e con la particella 2714.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato in data 13 maggio 2025 congiuntamente al custode Avv. Cosimo Nazzaro, presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Benevento ed identificato catastalmente al foglio 75 particella 2624 sub 14, graffata con la particella 2639 sub 13 e con la particella 2714, il sottoscritto ha verificato delle differenze tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto dell'immobile. Di conseguenza, lo scrivente in data 19/05/2025 ha chiesto l'autorizzazione al Giudice di potersi avvalere di un collaboratore per l'aggiornamento catastale. Successivamente in data 27 maggio 2025 il sottoscritto ha comunicato tramite pec al creditore procedente che si sarebbe avvalso di un collaboratore per l'aggiornamento catastale e i costi presunti e non ha ricevuto nessuna osservazione; pertanto, si è proceduto all'espletamento delle pratiche catastali.

Per quanto sopra, si dichiara allo stato attuale la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato di antica costruzione realizzato con struttura portante in muratura, ricadente all'interno del centro storico denominato "Triggio" del comune di Benevento.

Caratteristiche zona: in centro storico.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni storiche: Teatro Romano e Arco del Sacramento.

3. STATO DI POSSESSO: Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Bari, Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari C.F.: 00254030729 contro ; Debitore non datore di ipoteca

Derivante da: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio SANTOMAURO Gerardo in data repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data ai nn. RG/RP.

Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro , derivante da Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord del 3 febbraio repertorio n. trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data ai nn. RG/RP.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale commerciale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dalle informazioni reperite l'immobile non è soggetto a spese di gestione condominiale.

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: dal

11/03/2011 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio SANTOMAURO Gerardo in data 11 marzo ai nn. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data ai nn. RG/RP.

Proprietaria: C.F.: dal
18/12/1990 al 10/03/2011.

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Barricelli Giovanni, in data repertorio n.
e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data
1 ai nn. RG/RP.

Proprietari:

per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà;
per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà;
per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

Dal 09/06/1972 al 18/12/1990, in forza di atto per causa di morte dell'Ufficio del Registro di Benevento repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data ai nn. RG/RP da **B** nato a
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto a in data
.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base della Nota di riscontro del Comune di Benevento – Settore Urbanistica relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva (prot. n.), l'unica pratica edilizia presente presso gli archivi del Comune e la seguente (Allegato: Documentazione tecnica):

Numero pratica: del 11/08/

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed adeguamento dei locali siti al Vico 3° Triggio nn. 26 - 28 - 30 -32 -34 - 36 e
Via Torre della Catena

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/08/al n. di prot.

Rilascio in data 08/02/al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Non si dichiara la conformità edilizia per quanto di seguito riportato nella conformità urbanistica.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n. 54 del 6 dicembre 2012
Zona omogenea:	di tipo A2

Note sulla conformità:

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Spese di sanatoria presunte: **€ 23.550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Sulla scorta della documentazione tecnica acquisita al Comune di Benevento e dai sopralluoghi esperiti, il locale commerciale non risulta conforme alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune n. 1918 del 08/02/1989 (Allegato: Documentazione tecnica) in quanto allo stato attuale è stata effettuata una divisione immobiliare non autorizzata e il locale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario provvedere alla richiesta di un permesso di costruire in sanatoria (DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.).

Le spese per la regolarizzazione alle normative in materia urbanistica e edilizia sono quantificate in **€ 23.550,00 (euro ventitremilacinquecentocinquanta/00)**, così suddivise:

- **Oneri di urbanizzazione € 9.000,00;**
- **Richiesta per permesso di costruire in sanatoria € 550,00;**
- **Spese tecniche ed eventuali autorizzazioni € 14.000,00.**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Locale commerciale**

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un locale commerciale, facente parte di un fabbricato di antica costruzione con struttura portante realizzata in muratura, sito nel comune di Benevento al Vicolo III Triggio ai nn. 28 - 30 - 32.

Il locale è ubicato nel centro storico del Comune di Benevento nel quartiere denominato "Triggio".

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra, un piano terra dove è ubicato il locale commerciale e un piano primo adibito ad abitazione.

Il locale, confina a nord con la via comunale denominata Vicolo III Triggio, ad est con l'androne d'ingresso del fabbricato al civico n. 34, a sud con cortile di altra ditta ed ad ovest con fabbricato in aderenza (p.lla 1282).

L'ingresso al locale avviene direttamente lungo la strada comunale Vicolo III Triggio al civico 32.

L'immobile presenta i seguenti ambienti: un vano ingresso dal civico 32, n. 2 bagni con antibagno, due locali denominati nel rilievo grafico 1 e 2, un disimpegno, un vano adibito a cucina con bagno e un deposito oltre ad un cortile con giardino (Allegato: Grafico del rilievo metrico).

Il locale presenta tre accessi nell'androne del fabbricato al civico 34, dal locale 1, dal locale 2 e dal disimpegno.

L'immobile presenta un pavimento in marmo di tipo perlato, infissi esterni ed interni in ferro ad eccezione di uno in legno di collegamento con il cortile.

Le pareti sono intonacate e pitturate e attualmente in alcuni vani si sono verificati dei distacchi di intonaco.

Le pareti per un'altezza di circa un metro dalla quota pavimento presentano un rivestimento in piastrelle di gres.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Il locale è posto al piano Terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28-30-32; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 (altezza media)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	All'interno dell'immobile sono presenti solo due radiatori in ghisa e precisamente nei due locali denominati 1 e 2 (Allegato: Grafico del rilievo metrico).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della "superficie commerciale" del locale ad uso commerciale, il sottoscritto ha utilizzato il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, secondo il quale, la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. Nello specifico, i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo (nel caso in esame del ripostiglio del deposito). La superficie delle aree scoperte (nel caso in esame del cortile interno) nella misura del 10 per cento, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	23,90	1,00	23,90
Antibagno	sup lorda di pavimento	7,10	1,00	7,10
Bagno 1	sup lorda di pavimento	3,60	1,00	3,60
Bagno 2	sup lorda di pavimento	4,50	1,00	4,50
Locale 1	sup lorda di pavimento	37,90	1,00	37,90
Locale 2	sup lorda di pavimento	23,20	1,00	23,20
Disimpegno	sup lorda di pavimento	4,70	1,00	4,70
Cucina	sup lorda di pavimento	18,50	1,00	18,50
Bagno 3	sup lorda di pavimento	3,90	1,00	3,90
Deposito	sup lorda di pavimento	17,50	1,00	17,50
Cortile	superf. esterna lorda	46,00	0,10	4,60
Ripostiglio del Deposito	sup lorda di pavimento	3,20	0,00	0,00
		194,00		149,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, il sottoscritto ha determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo utilizzando le informazioni assunte presso Agenzie immobiliari operanti in zona e tenendo conto dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari (Remax, Tecnocasa e Maio Immobiliare).
Altre fonti di informazione: Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al secondo semestre 2024 per i negozi.

8.3 Valutazione corpo:

Locale commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso	23,90	€ 1.000,00	€ 23.900,00
Antibagno	7,10	€ 1.000,00	€ 7.100,00
Bagno 1	3,60	€ 1.000,00	€ 3.600,00
Bagno 2	4,50	€ 1.000,00	€ 4.500,00
Locale 1	37,90	€ 1.000,00	€ 37.900,00
Locale 2	23,20	€ 1.000,00	€ 23.200,00
Disimpegno	4,70	€ 1.000,00	€ 4.700,00
Cucina	18,50	€ 1.000,00	€ 18.500,00
Bagno 3	3,90	€ 1.000,00	€ 3.900,00
Deposito	17,50	€ 1.000,00	€ 17.500,00
Cortile	4,60	€ 1.000,00	€ 4.600,00
Ripostiglio del Deposito	0,00	€ 1.000,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 149.400,00

Valore Finale € 149.400,00

Valore corpo € 149.400,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 149.400,00

Valore complessivo diritto e quota € 149.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale commerciale	Negozi, botteghe [C1]	149,40 mq	€ 149.400,00	€ 149.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 23.550,00

Oneri di urbanizzazione € 9.000,00

Richiesta per permesso di costruire in sanatoria € 550,00

Spese tecniche ed eventuali autorizzazioni € 14.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 125.850,00**

Allegati

Allegati alla relazione:

- Verbali di sopralluogo;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica;
- Grafico del rilievo metrico;
- Documentazione fotografica.

Data generazione: 05-07-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Angelo Calligaro