Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *OMISSIS*

contro: *OMISSIS*

N° Gen. Rep. **152/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2025 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

Esperto alla stima: Giuseppe Zullo
Codice fiscale: ZLLGPP68C03C352M
Studio in: Via Borgo Oliveto 20 - 82020 Baselice
Telefono: 3921489339
Email: zullo_giuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.zullo@geopec.it

zullo
giuseppe
Geometra
22.08.2025
11:26:18
GMT+01:00

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

LOTTO UNICO

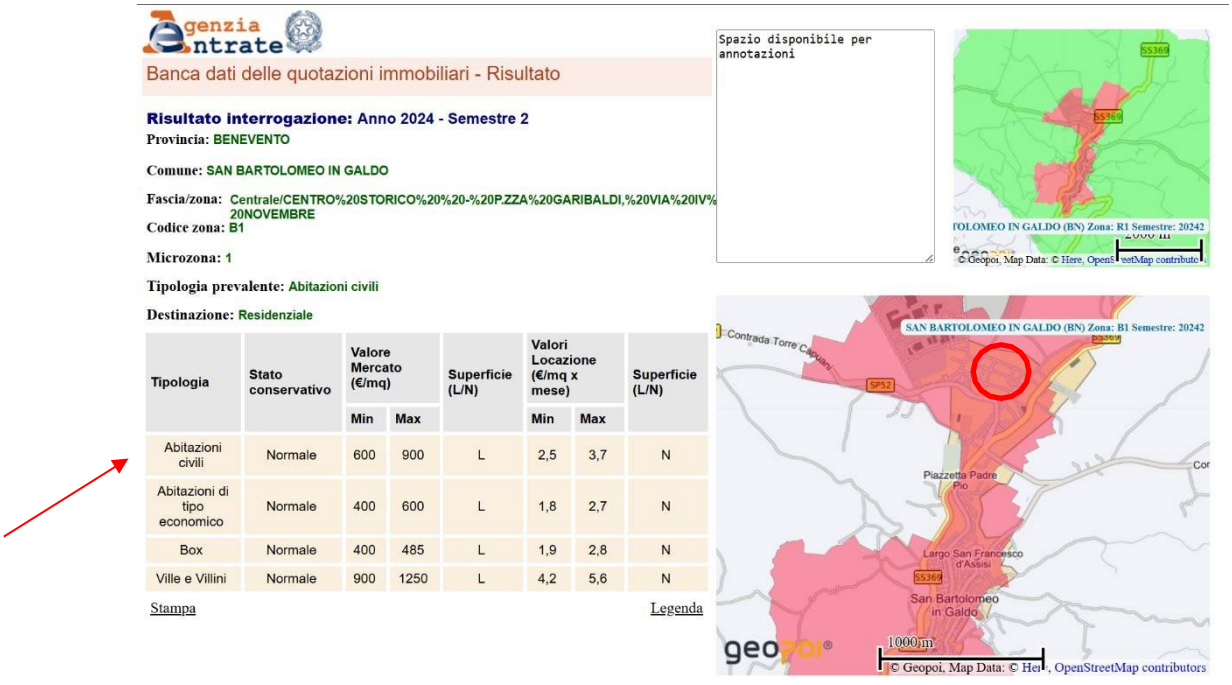
Appartamento ubicato nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (Bn) alla Via 9/11n°62.

Coordinate geografiche Latitudine 41°25'30.60"N – Longitudine 15° 1'11.88"E

C. F. Comune di San Bartolomeo in Galdo (Bn) Foglio 91 Particella 445 Sub 10



Imagine Google Earth individuazione del bene



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: SAN BARTOLOMEO IN GALDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20%20-%20P.ZZA%20GARIBALDI,%20VIA%20IV%20NOVEMBRE

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	600	900	L	2,5	3,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,8	2,7	N
Box	Normale	400	485	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	Normale	900	1250	L	4,2	5,6	N

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Schermata ricerca fascia/zona e microzona banca dati OMI

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via 9/11, n. 62 - San Bartolomeo in Galdo - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
OMISSIS - diritto di Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni;

OMISSIS - diritto di Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

foglio 91, particella 445, subalterno 10, scheda catastale BN0215752, indirizzo VIA 9/11 N. 31, piano T-3, comune SAN BARTOLOMEO IN GALDO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 114, rendita € 495.80.

2. Stato di possesso

Bene: Via 9/11, n. 62 - San Bartolomeo in Galdo - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

Corpo: A
Possesso: Occupato da dal debitore in qualità di proprietario dell'immobile e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via 9/11, n. 62 - San Bartolomeo in Galdo - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via 9/11, n. 62 - San Bartolomeo in Galdo - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

5. Comproprietari

Beni: Via 9/11, n. 62 - San Bartolomeo in Galdo - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno *OMISSIS*

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

6. Misure Penali

Beni: Via 9/11, n. 62 - San Bartolomeo in Galdo - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via 9/11, n. 62 - San Bartolomeo in Galdo - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via 9/11, n. 62 - San Bartolomeo in Galdo - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.
Valore complessivo intero: euro 100.075,28

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

Beni in **San Bartolomeo In Galdo (BN)**
Località/Frazione **Rione Ianziti**
Via 9/11, n. 62

Lotto: 001 - appartamento al p.3, con deposito al p.t.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

la documentazione depositata dal creditore (relativa all'identificazione dell'immobile e alla titolarità del diritto del debitore) è completa e sufficiente a comprovare i diritti del debitore sull'immobile pignorato.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si
1 - Atto del 04/12/2012 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 39810 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10954.2/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 17/12/2012;
2 - Atto del 18/12/1997 Pubblico ufficiale NOT. LETTIERI E. Repertorio n. 13683 - UR Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) Registrazione n. 310 registrato in data 29/12/1997 - COMPRAVENDITA Voltura n. 96.1/1998 in atti dal 09/10/1998;
3 - Acquisto suolo - Atto del 25/08/1994 Pubblico ufficiale NOT. DI FINIZIO A. Sede SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) Repertorio n. 1771 - Voltura n. 5657.1/1994 in atti dal 17/02/1995;

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Bartolomeo in Galdo, frazione: Rione Ianziti, Via 9/11, n. 62;
Note: Appartamento al terzo piano con deposito al piano terra, di un edificio in linea in zona di nuova edificazione

OMISSIS diritto Abitazione per 1/2 - *OMISSIS* diritti proprietà 1/1, foglio 91, particella 445, subalterno 10, indirizzo Via 9/11 piano T-3, comune San Bartolomeo in Galdo, cate- goria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie totale 114, escluso aree scoperte mq. 107, rendita € 495,80.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di *OMISSIS* - **Piena proprietà**
OMISSIS - Residenza: si - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimo- niale: separazione dei beni;
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
500/1000 di *OMISSIS* - **Diritto di abitazione**
OMISSIS - Residenza: si - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni;
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note:
Dalla visura catastale si nota una doppia intestazione per *OMISSIS* di cui una con Codice Fiscale errato; Probabilmente un errore nella nota di voltura ma la quota di proprietà della *OMISSIS* è pari a 1/1 in regime di separazione dei beni; mentre *OMISSIS*

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

detiene il diritto di Abitazione pari alla quota di 1/2 in regime di separazione dei beni. vedi visura aggiornata corretta con istanza redatta dal sottoscritto in data 08/08/2025.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
OMISSIS - diritto di Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni;
OMISSIS - diritto di Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

foglio 91, particella 445, subalterno 10, scheda catastale BN0215752, indirizzo VIA 9/11 N. 31, piano T-3, comune SAN BARTOLOMEO IN GALDO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 114, rendita € 495.80;

Millesimi di proprietà di parti comuni: IN PARTI UGUALI PER TUTTI I CONDOMINI;

Confini: l'immobile identificato dalla particella 445 sub 10 cat. A/2 è composto da UN PIANO TERRA ADIBITO A DEPOSITO COSTITUITO DA UN UNICO VANO DI MQ. 24.30 LORDI; confinante a est con la p.lla 445/9 in testa la *OMISSIS*; a sud con la particella 445/17 in testa alla *OMISSIS*; e per due lati a nord e ovest con la p.lla 445 sub 15, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12-13-14-16-17; ed UN PIANO TERZO ADIBITO AD ABITAZIONE, COSTITUITO DA : INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, UN DISIMPEGNO, 2 BAGNI, DUE CAMERE DA LETTO E N. 3 BALCONI; PER UNA SUPERFICIE LORDA DI CIRCA MQ. 101 OLTRE I BALCONI; confinante a nord con la p.lla 445/12 in testa alla *OMISSIS*; confinante a est con BCNC androne scala p.lla 445/15 comune ai subalterni : 1-2-3-4-6-7-8-9-10-12-13-14-16-17;

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Modifiche delle tramezzature interne della zona giorno: apertura di muro che divide la cucina del soggiorno e chiusura di porzione del soggiorno per realizzare un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche tramezzature interne della zona giorno;

Aggiornamento catastale Docfa - oneri e redazione docfa: € 900,00
Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: Rispetto allo stato di fatto, la planimetria catastale presente agli atti, è difforme in seguito alla realizzazione di un tramezzo atto a ricavare un vano ripostiglio e la mancanza di tramezzature fra il soggiorno e cucina, allo stato inesistente. Necessita un aggiornamento catastale docfa; **Preventivamente è necessario una CILA in sanatoria il tutto descritto nella conformità edilizia.**

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente valutazione di stima immobiliare è una unità abitativa in un edificio in linea per appartamenti sito nel Comune di San Bartolomento in Galdo, al Rione Ianziti, in Via 9/11 n. 62 . La zone urbanistica, come da PRG/PUC vigente è quella di espansione (C), l'edificazione non risulta intensa, è arretrata rispetto al bordo e lascia ampie fasce per il parcheggio, i fabbricati hanno una altezza media fuori terra di tre piani. Le strade hanno una sezione ampia tale da consentire agevolmente il traffico locale su entrambe le corsie di marcia. Sul bordo dell'edificato cittadino è stato costruito l'ospedale, il centro ha le scuole fino a quelle di grado superiore, i generi di prima necessità sono assicurati da una rete di piccole e medie attività commerciali e di servizio artigianale. L'area non gode di una economia florida, si trova isolata dal resto della Provincia di Benevento, le attività principali sono quelle legate all'agricoltura e al commercio di beni al dettaglio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.
Area urbanistica: zona C espansione a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Ospedale (buono), Supermercati (buono), Farmacie (buono)
Caratteristiche zone limitrofe: industriali
Importanti centri limitrofi: San Marco dei Cavoti.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: servizio linea autobus etac 200 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore in qualità di proprietario dell'immobile, e dai suoi familiari,

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – nessuno riscontrato oltre a quello oggetto di causa.

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese condominiali euro 28 mensili = 336 euro/anno: 336,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: in parti uguali per tutti i condomini
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente:
OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di Finizio A., in data 25/08/1994, ai nn. 1771.
Note: atto di acquisto del terreno su cui sorge l'immobile in cui è posto l'appartamento con locale deposito oggetto di causa.

Titolare/Proprietario precedente:
OMISSIS dal 18/12/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Ernesto Lettieri, in data 18/12/1997, ai nn. 13683.

Titolare/Proprietario attuale:
OMISSIS - diritto Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni;
OMISSIS - diritto proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; dal 04/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Iannella Giovanni, in data 04/12/2012, ai nn. 39810.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 219
Intestazione: *OMISSIS*
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN CA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/08/1994 al n. di prot. 5967
Rilascio in data 02/09/1994 al n. di prot. 69

Numero pratica: 5
Intestazione: *OMISSIS*
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 69/94 - REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN CA
Oggetto: variante
Presentazione in data 27/01/1995 al n. di prot. 809
Rilascio in data 13/10/1995 al n. di prot. 93

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la suddivisione degli spazi interni accertata dal sottoscritto in data 07/07/2025, dell'appartamento posto al terzo piano, (tramezzature interne non portanti), risulta totalmente difforme dai titoli edilizi concessi e allegati alla presente;
Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: Murature interne non portanti

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

CILA diritti di istruttoria e redazione documentazione tecnica: € 2.500,00
ONERI PER SANATORIA: € 333,00
Oneri Totali: **€ 2.833,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di agibilità
Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità
Segnalazione Certificata di Agibilità: € 1.500,00
certificato corretta installazione impianti idrici ed elettrici: € 500,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: Dalla ricerca documentale presso UTC del Comune di san Bartolomeo, giusta richiesta TK528 del 03/06/2025, non risultano titoli edilizi successivi alle concessioni : n. 69 del 02/09/1994 e CE n. 93 del 13/10/1995 , cosi come attestato dal Settore Tecnico del Comune di San Bartolomeo in Galdo con propria nota del 14/07/2025. Dalla ricerca effettuata e visti i titoli edilizi con allegati grafici assentiti, risulta che la suddivisione degli spazi interni accertata dal sottoscritto in data 07/07/2025, dell'appartamento posto al terzo piano, (tramezzature interne non portanti), è totalmente difforme rispetto ai grafici autorizzati; Necessita, dunque, una CILA in sanatoria per la suddivisione degli spazi interni inerente alle tramezzature non portanti, con successivo aggiornamento catastale Docfa cosi come descritto nella sezione conformità catastale.

Note generali sulla conformità: non è presente l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	27 del 14/03/2017
Zona omogenea:	c/1 - zona di espansione
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	27 del 14/03/2017
Zona omogenea:	c/1 - zona di espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.56
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità oggetto della perizia di stima è un appartamento al terzo piano di un edificio in linea in zona di espansione urbanistica nel Comune di San Bartolomeo in Galdo. L'edificio è di recente costruzione realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, il grado di finiture può dirsi comune e lo stato di conservazione si può definire buono; al piano terra, l'appartamento è abbinato a deposito di proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di *OMISSIS* **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: *OMISSIS* - Residenza: si - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separa- zione dei beni.
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
500/1000 di *OMISSIS* **- Diritto di abitazione**
Cod. Fiscale: *OMISSIS* - Residenza: si - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni;
Eventuali contitolari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,00**
E' posto al piano: Piano Terra e terzo
L'edificio è stato costruito nel: 1995
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62; ha un'altezza utile interna di circa m. 270
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: discreto; Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ha le facciate segnate dalle infiltrazioni d'acqua in parti dei frontalini, dei cornicioni e all'attacco a terra in qualche punto sono presenti segni di umidità; per questo motivo lo stato esterno dell'immobile viene considerato discreto senza necessità urgente di manutenzione. L'appartamento sito al terzo piano è raggiungibile dalla scala condominiale o dall'ascensore di cui l'immobile è dotato. All'interno l'appartamento si presenta ben rifinito, con pavimenti in ceramica, infissi in legno color noce con doppi vetri, scuroni in alluminio, porte interne color noce, pareti intonacate e tinteggiate; all'interno del soggiorno è presente, tra gli arredi fissi, un camino.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: solo al piano terzo - appartamento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **scuretti** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: solo al piano terzo - appartamento
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: solo al piano terzo - appartamento
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone** Note: scale condominiali

Impianti:

Antincendio	Note: non risulta presente.
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Riferito limitatamente a: solo al piano terzo - appartamento
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Riferito limitatamente a: solo al piano terzo - appartamento Note: A Gas metano, con caldaia a combustione a camera chiusa

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A Gas metano, con caldaia a combustione a camera chiusa.
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	ND

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

Epoca di realizzazione/adeguamento	ND
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
per il calcolo della coesistenza sono state considerate le misurazioni effettuate in loco in data 07/07/2025, inerenti la superficie lorda dell'immobile,cosi come indicate nella planimetria quotata allegata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup reale lorda	100,50	1,00	100,50
BALCONE	sup reale lorda	24,20	0,30	7,26
DEPOSITO	sup reale lorda	24,30	0,90	21,87
		149,00		**129,63**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2 - 2024

Zona: san Bartolomeo in Galdo

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civilio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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:

Il metodo di stima utilizzato è basato su un procedimento diretto (stima sintetica). I valori unitari a mq., adottati nei conteggi che seguono, sono stati desunti da elementi relativi a unità immobiliari simili per caratteristiche, destinazione d'uso, finiture e ubicate nella zona in questione o in zone equivalenti. Il valore ricavato in Euro/mq. è stato inoltre confrontato con i dati forniti dall'ultimo rilevamento dell'Osservatorio Nazionale dei Valori Immobiliari, anno 2024 - semestre 2, in relazione al Comune di ubicazione, alla zona specifica e alla tipologia degli immobili. Abitazioni civili - stato normale - Valore di mercato min (€/mq): 600 - Valore di mercato max (€/mq): 900;
fonti di informazioni:
Ufficio tecnico di San Bartolomeo in Galdo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del Mercato Immobiliare;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
www.immobilaire.it > da 292 €/m² a 1.100 €/m²
www.wikicasa.it prezzo medio in vendita 588 €/m²
Osservatorio del Mercato Immobiliare > 600 - 900 Euro/mq;
Altre fonti di informazione:
www.immobiliare.it
www.casa.it
www.idealista.it
www.tecnocasa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di SAN BARTOLOMEO IN GALDO;

Uffici del registro di SAN BARTOLOMEO IN GALDO;

Ufficio tecnico di SAN BARTOLOMEO IN GALDO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: (Osservatorio del Mercato Immobiliare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni civili - stato normale - Valore di mercato min (€/mq): 600 - Valore di mercato max (€/mq): 900;

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 109.568,70;
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.047,85.
Il criterio di stima principale utilizzato è basato su un procedimento diretto (stima sintetica). I valori unitari a mq., adottati nei conteggi che seguono, sono stati desunti da elementi relativi a unità immobiliari simili per caratteristiche, destinazione d'uso, finiture e ubicate nella zona in questione o in zone equivalenti. Il valore ricavato in Euro/mq. è stato inoltre confrontato con i dati forniti dall'ultimo rilevamento dell'Osservatorio Nazionale dei Valori Immobiliari in relazione al Comune di ubicazione, alla zona specifica e alla tipologia degli immobili.
Tenuto conto di quanto esposto e delle ricerche effettuate, si può affermare che il valore massimo di mercato rilevato da indagini dirette è pari a:

- Unità immobiliare a destinazione abitativa = 900 Euro/mq.
- Unità immobiliare a destinazione deposito= 750 Euro/mq.

Individuate le caratteristiche rilevanti sul valore dell'immobile in oggetto, e formata una scala di merito in base ai parametri tecnici ed economici di valutazione, si passa al ricalcolo del valore a mq. del fabbricato in oggetto, e pertanto nel caso specifico il valore del bene diminuisce del 10 % (per vetustà, fattori intrinseci ed estrinseci in base all'anno di costruzione - anni), passando a:

- Unità immobiliare a destinazione abitativa = 810 Euro/mq.
- Unità immobiliare a destinazione deposito= 675 Euro/mq.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
RESIDENZIALE	100,50	€ 810,00	€ 81.405,00
BALCONE	7,26	€ 810,00	€ 5.880,60
DEPOSITO	21,87	€ 675,00	€ 14.762,25

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	**€ 109.568,70**
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 102.047,85
Valore Finale	**€ 102.047,85**
Valore corpo	€ 105.808,28
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.808,28
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.337,32

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	129,63	€ 105.808,28	€ 106.337,32

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.733,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 100.075,27**

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3

Data generazione:
08-08-2025

L'Esperto alla stima
Giuseppe Zull o



zullo
giuseppe
Geometra
22.08.2025
11:26:18
GMT+01:00

Firmato Da: ZULLO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7519a8fdbf366080e9189eb14ba85a3