

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP PER  
AZIONI**

contro:

N° Gen. Rep. **108/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Patrizia Lanni  
**Codice fiscale:** LNNPRZ74C64A783C  
**Partita IVA:** 01480350626  
**Studio in:** Via pasquale capilongo 18 - 82100 BENEVENTO  
**Telefono:** +393381389447  
**Email:** patrizialanni@libero.it  
**Pec:** patrizia.lanni2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA NOVE, 9 - VIALE PADRE PIO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

nato a SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) glio 91, particella  
237, subalterno 1, indirizzo Via Nove, 9, piano T, comune SAN BARTOLONEO IN GALDO (BN),  
categoria C/1, consistenza 76 mq, superficie 107 mq, rendita € 969.49

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA NOVE, 9 - VIALE PADRE PIO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da CO, con contratto di locazione stipulato in  
data 01/04/2017 per l'importo di euro 150,00 con cadenza mensile Tipologia contratto: 6+6,  
scadenza 12/01/2022 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Il contratto è  
opponibile alla procedura. Il N. è stato reso edotto dell'obbligo di continuare a ver-  
sare il suddetto importo in favore della procedura, su conto che gli sarà comunicato dalla  
scrivente; al contempo è stato ammonito sull'ulteriore obbligo di tenere il bene in buono  
stato di conservazione e di avvertire il custode in caso di problematiche.

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

**Bene:** VIA NOVE, 9 - VIALE PADRE PIO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA NOVE, 9 - VIALE PADRE PIO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP PER AZIONI

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA NOVE, 9 - VIALE PADRE PIO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001



Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA NOVE, 9 - VIALE PADRE PIO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA NOVE, 9 - VIALE PADRE PIO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA NOVE, 9 - VIALE PADRE PIO - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 66.007,07



Beni in San Bartolomeo In Galdo (BN)  
Località/Frazione VIALE PADRE PIO  
VIA NOVE, 9

**Lotto: 001**

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: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN) CAP: 82028 frazione: Viale Padre Pio, Via Nove, 9**

Note: Il locale in questione è sito nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN). Si trova zona periferica, lungo la Strada Statale 369, denominata "Viale Padre Pio". Zona prevalentemente commerciale. Trattasi di un locale commerciale, al pian terreno di un complesso immobiliare di più piani.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di proprietà - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Cato nato a SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) il 0. luglio 1911, particella 237, subalterno 1, indirizzo Via Nove, 9, piano T, comune SAN BARTOLONEO IN GALDO (BN), categoria C/1, consistenza 76 mq, superficie 107 mq, rendita € 969.49

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA E RELATIVE TRASFORMAZIONI (EDIFICAZIONE E VARI-AZIONE DELLA PARTICELLA ORIGINARIA)

Confini: NORD con la strada statale 396, denominata "VIALE PADRE PIO"; EST con la p.lla 668; SUD con la p.lla 451; OVEST con le p.lle 238-589.

*Note generali: Il locale, oggetto d'esecuzione, sito nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN), risulta collegato, mediante due porte d'accesso, ad un'altra unità immobiliare urbana non oggetto d'esecuzione. Si dispone di murare l'accesso all'unità non eseguita prima dell'Atto di compravendita.*

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

Il locale in questione è sito in periferia, rispetto al centro di San Bartolomeo in Galdo (BN), in zona prevalentemente commerciale, nei pressi di complessi turistici e commerciali. Precisamente si trova lungo la Strada Statale 369, denominata "Viale Padre Pio".

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato



**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** BENEVENTO a 37,3 km; Baselice a 4,5 km; Castelvetere in Val Fortore a 6,9 km; Foiano di Val Fortore a 7,9 km; .

**Attrazioni paesaggistiche:** Posto all'estremo nord est della regione Campania, San Bartolomeo in Galdo è uno dei quattro comuni campani (insieme a San Pietro Infine, Mignano Monte Lungo e Lacedonia) il cui territorio comunale co.

**Attrazioni storiche:** Chiesa dell'Annunziata, con portale del 1498, non è più adibita al culto dalla fine degli anni cinquanta. • Portali di alcune abitazioni del centro storico che conservano gli stemmi gentilizi delle fa.

**Principali collegamenti pubblici:** LINEE EXTRAURBANE ETAC S.R.L. (BASELICE - BENEVENTO 4km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO, LINEA BENEVENTO - POMIGLIANO D'ARCO (TUFARA - BENE 9 km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO, LINEA BENEVENTO - NAPOLI (TUFARA - BENEVENTO) 9 km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO, LINEA BONEA - MONTESARCHIO- BENEVENTO 9 km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO, LINEA MOIANO - BENEVENTO 9 km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO, LINEA S. AGATA DE GOTI - MONTESARCHIO - BENEVENTO 9 km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO , LINEE EXTRAURBANE ETAC S.R.L. (BASELICE - PIETRELC 4 km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO, LINEE EXTRAURBANE ETAC S.R.L. (MOLINARA - BENEVENTO 16 km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO, LINEE EXTRAURBANE ETAC S.R.L. (SAN MARCO DEI CAVOTI 16 km ca. da SAN BARTOLOMEO IN GALDO

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato c** ..... con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2017 per l'importo di euro 150,00 con cadenza mensile

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 12/01/2022

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Il contratto è opponibile alla procedura. Il ..... stato reso edotto dell'obbligo di continuare a versare il suddetto importo in favore della procedura, su conto che gli sarà comunicato dalla scrivente; al contempo è stato ammonito sull'ulteriore obbligo di tenere il bene in buono stato di conservazione e di avvertire il custode in caso di problematiche.

Note: I dati del contratto di fitto, sono stati estrapolati dall'atto di primo accesso stilato dall' Avv. Ilaria Iammarino, custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 108/2021

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP PER AZIONI contro ..... A rogito di ..... in data 09/08/2021 ai nn. 2983 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/09/2021 ai nn. 9090/7251.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP PER AZIONI contrc ..... A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 19/03/2018 ai nn. 393; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 12/06/2018 ai nn. 6475/451; Importo ipoteca: € 10231,39; Importo capitale: € 7569,11.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**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:**

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ... NA nata a San Bartolomeo in Galdo(BN) ...  
... nato a San Bartolomeo in Galdo(BN); ...  
... to a San Bartolomeo in Galdo(BN) ... dal 05/... oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di PUBBLICO UFFICIALE LETTIERI ERNESTO, in data 05/08/1976, ai nn. 1393; registrato a SAN BARTOLOMEO IN GALDO, in data 19/08/1976, ai nn. 465676; trascritto a BENEVENTO, in data 11/04/1989, ai nn. .

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. 210 del 1988 e n. 17 del 1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di modifiche interne ed esterne al fabbricato urbano

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/09/1988 al n. di prot. 6491

Rilascio in data 24/01/1989 al n. di prot. 22

NOTE: AGLI ATTI DEL COMUNE NON E' STATA TROVATA LA PRATICA ORIGINALE DI CONCESSIONE DELL'INTERO EDIFICIO. L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI E' STATA COMUNICATA IN DATA 25-10-1989.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.



**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 27 del 14-03-2017 approvazione definitiva BURC n.30 del 10-04-2017
Zona omogenea:	B2AU
Norme tecniche di attuazione:	Zone tipo B2au: B2 in ambito urbano Sono le parti del territorio urbano con connotazione commerciale/artigianale, caratterizzate da un impianto irregolare a densità alternata. COMPRENDONO aree prive di vero tessuto nonché di vera caratterizzazione urbana. Sono zone tipo B2au: i tessuti di recente formazione con prevalenza di attività commerciali, artigianali, direzionali. In dette aree si applica il regime della trasformabilità urbana di primo livello Atu1.
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:	0.60 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	7.00ml

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Il locale oggetto d'esecuzione, sito nel comune di San Bartolomeo in Galdo (BN), si trova al piano terra di un fabbricato. Attualmente è adibito a locale di ristorazione, costituito da un'unica area, molto ampia, in fondo alla quale si trova un piccolo corridoio che conduce ai due bagni, rispettivamente con un antibagno ognuno. Sono presenti due entrate: una a nord ed una ad Est. Il locale è collegato mediante due porte, poste nel corridoio dei bagni, ad un'unità immobiliare non oggetto d'esecuzione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il locale in questione, nel complesso, risulta essere in condizioni buone.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>MURATURA IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura di tufo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>LEGNO E VETRO</b> protezione: <b>saracinesca</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento e tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle bicottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>scarti riciclati</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b>



Fognatura

tipologia: **fogna comunale**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **scarti riciclati**  
rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori:  
**termocamino** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Locale commerciale costituito da ingresso più sala, con annessi locali pertinenziali ed aria pertinenziale esclusiva coperta sita all'ingresso del locale .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
area pertinenziale esterna	sup reale lorda	45,00	0,10	4,50
		135,00		94,50

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile



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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN BARTOLOMEO IN GALDO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: COMUNE DI SAN BARTOLOMEO IN GALDO E COMUNI LIMITROFI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): MIN 820 €/mq - MAX 910 €/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONE E COMUNI LIMITROFI.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.655,38.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	90,00	€ 865,00	€ 77.850,00
area pertinenziale esterna	4,50	€ 865,00	€ 3.892,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.742,50
VETUSTA' detrazione del 5.00%			€ -4.087,13
Valore corpo			€ 77.655,38
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.655,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.655,38

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	94,50	€ 77.655,38	€ 77.655,38



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.648,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.007,07
---	-------------

**Allegati**

VISURA STORICA FG.91 P.LLA 237 SUB.1; VISURA STORICA FG.91 P.LLA 351; STRALCIO PLANIMETRICO; STRALCIO DI MAPPA; PLANIMETRIA CATASTALE; RILIEVO FOTOGRAFICO; CONCESSIONE EDILIZIA; ISPEZIONE IPOTECARIE.

Data generazione:  
25-03-2024

L'Esperto alla stima  
Ing. Patrizia Lanni



