

## Tribunale di Benevento

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **43/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001-002-003-004

**Esperto alla stima:** Geom. Vittoria Ucci  
**Codice fiscale:** CCUVTR73C70a783k  
**Studio in:** Via Del Sole n.40 - 82030 Ponte  
**Email:** vittoriaucci1@gmail.com  
**Pec:** vittoria.ucci@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Dei Cedri snc - Area P.I.P. - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11 Comune di San Bartolomeo in Galdo

**Categoria:** Opifici [D1]

██████████ sede San Bartolomeo in Galdo (BN), foglio **34**, particella **318**, subalterno **11**, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria **D/1**, rendita € 5.447,20

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12 Comune di San Bartolomeo in Galdo

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

ITE s.r.l., foglio **34**, particella **318**, subalterno **12**, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria **D/7**, rendita € 3.036,20 Euro

**Lotto:** 003

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13 Comune di San Bartolomeo in Galdo

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

ITE s.r.l. sede San Bartolomeo in Galdo (BN), foglio **34**, particella **318**, subalterno **13**, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria **D/1**, rendita € 2.747,20

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15 Comune di San Bartolomeo in Galdo

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

foglio **34**, particella **318**, subalterno **15**, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria **D/7**, rendita € 6.479,00 Euro

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Dei Cedri snc - Area P.I.P. - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11 comune San Bartolomeo in Galdo

**Possesso:** Occupato da ██████████ qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12 comune San Bartolomeo in Galdo

**Possesso:** Occupato da ██████████ (lavorazione marmo) solo un deposito, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 per l'importo di euro 3.600,00 Registrato a Benevento il 30/09/2022 ai nn.4842/3T Tipologia contratto: 1 anno

**Lotto:** 003



**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13 comune San Bartolomeo in Galdo

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] contratto di locazione stipulato in data 1/08/2022 al 31/07/2023 per l'importo di euro 8.400,00 annuo Registrato a Benevento 30/08/2022 ai nn.3945/3T Tipologia contratto: 1 ANNO

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15 comune San Bartolomeo in Galdo

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** via Dei Cedri snc - Area P.I.P. - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11 comune San Bartolomeo in Galdo

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12 comune San Bartolomeo in Galdo

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

**Lotto:** 003

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13 comune San Bartolomeo in Galdo

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15 comune San Bartolomeo in Galdo

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

### 4. Creditori Procedenti

**Bene:** via Dei Cedri snc - Area P.I.P. - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001-002-003-004

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Titolo esecutivo posseduto: Sentenza Corte d'Appello di Napoli n.1841 del 04/05/2011



## 5. Misure Penali

**Beni:** via Dei Cedri snc - Area P.I.P. - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11 San Bartolomeo In Galdo (BN)

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12 San Bartolomeo In Galdo (BN)

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13 San Bartolomeo In Galdo (BN)

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15 San Bartolomeo In Galdo (BN)

**Misure Penali:** NO

## 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Dei Cedri snc - Area P.I.P. - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11 comune San Bartolomeo in Galdo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:**002

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12 comune San Bartolomeo in Galdo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:**003

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13 comune San Bartolomeo in Galdo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15 comune San Bartolomeo in Galdo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7. Prezzo

**Bene:** via Dei Cedri snc - Area P.I.P. - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 462.500,00 Euro

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 337.500,00 Euro



**Lotto: 003**

**Valore complessivo intero: 225.000,00 Euro**

**Lotto: 004**

**Valore complessivo intero: 675.000,000**



Beni in **San Bartolomeo In Galdo (BN)**  
Località/Frazione **Area P.I.P.**  
via Dei Cedri snc

**Lotto: 001- 002- 003-004**

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

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11. comune San Bartolomeo in Galdo**

**Opifici [D1] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN) CAP: 82028 frazione: Area P.I.P., via Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] sede San Bartolomeo in Galdo (BN) 1000/1000 proprietà, foglio **34**, particella **318**, subalterno **11**, comune san Bartolomeo in Galdo, categoria **D/1**, rendita € 5.447,20

Confini: Confina con il Fg.34 part.IIa318 sub.12-13-14 del Comune di San Bartolomeo in Galdo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Lotto: 002**

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12. comune San Bartolomeo in Galdo**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN) CAP: 82028 frazione: Area P.I.P., via Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] sede San Bartolomeo in Galdo (BN) 1000/1000 proprietà, foglio **34**, particella **318**, subalterno **12**, indirizzo Via Dei Cedri, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria **D/7**, rendita € 3.036,20 Euro

Confini: Confina con il Fg.34 part.IIa 318 sub.11-13 del Comune di San Bartolomeo in Galdo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



## Lotto: 003

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13 comune San Bartolomeo in Galdo**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN) CAP: 82028 frazione: Area P.I.P., via Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] sede San Bartolomeo in Galdo (BN ) 1000/1000 proprietà, foglio **34**, particella **318**, subalterno **13**, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria D/7, rendita € 2.747,20

Confini: Confina con il Fg.34 part.IIa318 sub.11-12-14 del Comune di San Bartolomeo In Galdo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Lotto : 004

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15 comune San Bartolomeo in Galdo**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN) CAP: 82028 frazione: Area P.I.P., via Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [redacted] sede San Bartolomeo in Galdo (BN )1000/1000 proprietà , foglio **34**, particella **318**, subalterno **15**, indirizzo Via Dei Cedri, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria **D/7**, rendita € 6.479,00 Euro

Confini: Confina con il Fg.34 part.IIa318 sub.11-14 del Comune di San Bartolomeo In Galdo

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Gli immobili si trova nella zona P.I.P. del Comune di San Bartolomeo in Galdo.

**Caratteristiche zona:** periferica adibita a zona P.I.P. del comune di San Bartolomeo in Galdo

**Area urbanistica:** industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti, si precisa che ci sono circa 2200 mq.di terreno adibito a parcheggio che circonda l'intero complesso dei fabbricati industriali

**Servizi presenti nella zona:** Non sono presenti servizi nella zona



### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Lotto: 001

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11**

**Opifici [D1] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN), via Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile 1000/1000 proprietà**

#### Lotto: 002

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN), via Aia Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**Occupato da** [REDACTED] **solo deposito, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 per l'importo di euro 3.600,00 annuo**

**Registrato a Benevento il 30/09/2022 ai nn.4842/3T**

**Tipologia contratto: 1 anno**

#### Lotto: 003

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN), via Aia Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**Occupato da** [REDACTED] **con contratto di locazione stipulato in data 1/08/2022 al 31/07/2023 per l'importo di euro 8.400,00 annuo Registrato a Benevento**

**30/08/2022 ai nn.3945/3T Tipologia contratto: 1 ANNO**

#### Lotto: 004

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN), via Aia Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile 1000/1000 proprietà**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### Lotto: 001

**- Trascrizione del 25/06/2010:**

Atto tra vivi - Assegnazione a socio di soc. consortile - ai nn. 7696/5476.

**- Trascrizione del 31/12/2014:**

Atto tra vivi - Trasformazione di società- ai nn. 11812/9867.

**- Trascrizione del 29/03/2017:**

Domanda giudiziale- Revoca atti soggetti a trascrizione - ai nn. 3048/2424.

**- Trascrizione del 05/06/2020:**

Atto esecutivo -Verbale Pignoramento Immobile- ai nn. 3865/2887.



**Lotto: 002**

**- Trascrizione del 25/06/2010:**

Atto tra vivi - Assegnazione a socio di soc. consortile - ai nn. 7695/5475.

**- Trascrizione del 29/03/2017:**

Domanda giudiziale- Revoca atti soggetti a trascrizione - ai nn. 3048/2424.

**- Trascrizione del 05/06/2020:**

Atto esecutivo -Verbale Pignoramento Immobiliare- ai nn. 3865/2887.

**Lotto: 003**

**- Trascrizione del 25/06/2010:**

Atto tra vivi - Assegnazione a socio di soc. consortile - ai nn. 7695/5475.

**- Trascrizione del 29/03/2017:**

Domanda giudiziale- Revoca atti soggetti a trascrizione - ai nn. 3048/2424.

**-Iscrizione del 19/09/2019:**

Agenzia delle Entrate – Riscossione Ipoteca Conc. Amministrativa /riscossione RP. 596 Rg 8226

**- Trascrizione del 05/06/2020:**

Atto esecutivo -Verbale Pignoramento Immobiliare- ai nn. 3865/2887.

**Lotto: 004**

**- Trascrizione del 25/06/2010:**

Atto tra vivi - Assegnazione a socio di soc. consortile - ai nn. 7698/547.

**- Trascrizione del 29/03/2017:**

Domanda giudiziale- Revoca atti soggetti a trascrizione - ai nn. 3048/2424.

**- Trascrizione del 30/07/2019:**

Atto esecutivo -Verbale Pignoramento Immobiliare- ai nn. 8572/6998.

**Trascrizione del 05/06/2020:**

Atto esecutivo -Verbale Pignoramento Immobiliare- ai nn. 3865/2887.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Lotto: 001**

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 34 part.IIIa 318 sub.11**

**Opifici [D1] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN), via Aia Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**



**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:** Non presenti

**Millesimi di proprietà:** non presenti

**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

#### **Lotto: 002**

**Identificativo corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN), via Aia Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**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:** Non presenti

**Millesimi di proprietà:** non presenti

**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

#### **Lotto: 003**

**Identificativo corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN), via Aia Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**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:** Non presenti

**Millesimi di proprietà:** non presenti

**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

#### **Lotto: 004**

**Identificativo corpo:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN), via Aia Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**

**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:** Non presenti

**Millesimi di proprietà:** non presenti

**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:

**Lotto: 001**

**Attuali proprietari:** [redacted] con sede legale in San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via dei Cedri (Area P.I.P.) 1000/1000 proprietà

**Precedenti proprietari:** [redacted] sede in San Bartolomeo in Galdo (BN)

**Lotto: 002**

**Attuali proprietari:** [redacted] con legale rappresentante [redacted]

[redacted] 1000/1000 proprietà

**Precedenti proprietari:** [redacted] sede in San Bartolomeo in Galdo (BN)

**Lotto: 003**

**Attuali proprietari:** [redacted] con legale rappresentante [redacted]

[redacted] 1000/1000 proprietà

**Precedenti proprietari:** [redacted] sede in San Bartolomeo in Galdo (BN)

**Lotto: 004**

**Attuali proprietari:** [redacted] con sede legale in San Bartolomeo in Galdo (BN) dei Cedri (Area P.I.P.) 1000/1000 proprietà

**Precedenti proprietari:** [redacted] sede in San Bartolomeo in Galdo (BN)

## 7. PRATICHE EDILIZIE: Lotto: 001 - 002- 003 - 004

**Opifici [D1] sito in San Bartolomeo In Galdo (BN) CAP: 82028, via Dei Cedri snc (Zona P.I.P.)**



Numero pratica: C.E. 19 del 9/04/1997

Intestazione [REDACTED] qualità di Presidente de [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di una struttura consortile da adibire ad Ufficio e opifici nei lotti n.28-29-30-31-32

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1997 al n. di prot. 2004/1997

Rilascio in data 09/04/1997

Deposito al Genio Civile di Benevento n.3635 del 22/05/1997 e deposito integrativo del 09/10/1997

**Solo per il LOTTO:001****Certificato di AGIBILITA' N.6 /2008 prot. 5234****7.1 Conformità edilizia:****Tutti i fabbricati rispettano la conformità edilizia.****7.2 Conformità urbanistica:****Lotto:001****Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11

**Lotto:002**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12

**Lotto:003**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13

**Lotto:004**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**



Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11**  
**Lotto:001**

L'unità immobiliare risulta appartenere in piena proprietà alla società [REDACTED] e fa parte delle opere relative alla costruzione di uno stabilimento Industriale ubicato nel P.I.P di San Bartolomeo in Galdo.

E' un opificio industriale sviluppato su due livelli fuori terra.  
 E' una struttura in Cemento armato realizzato:  
 Cemento Rck 200 MPa per magroni e platee non armate o in fondazione;  
 Cemento Rck 250 MPa per calcestruzzi armati in elevazione;  
 Armature in acciaio a barre ad aderenza migliorata non controllato FeB 44K;  
 Cemento R'bk 300-400-450-500 per le opere prefabbricate

**1. Quota e tipologia del diritto**

E' posto al piano: piano terra e primo piano

ha un'altezza utile interna di circa m. 6.5 m.

di cui fuori terra n. 2 piani

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	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	Estintori
-----------------------------	-----------

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'opificio è composto dal laboratorio e un salone per esposizione al piano terra. Mentre al primo piano si trovano gli uffici. Dal piano terra al primo piano si accede attraverso una scala in legno. Piano terra 750 mq. adibito a laboratorio altezza 6.50 metri +125 mq. esposizione altezza 3.00 metri. Primo piano adibito a ufficio, archivio ecc. 125 mq. altezza 3.00 metri.

Destinazione d'uso: Commerciale

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12 Lotto:002**

L'unità immobiliare risulta appartenere in piena proprietà [redacted] fa parte delle opere relative alla costruzione di uno stabilimento Industriale ubicato nel P.I.P di San Bartolomeo in Galdo. E' un opificio industriale sviluppato su due livelli fuori terra. E' una struttura in Cemento armato realizzato: Cemento Rck 200 MPa per magroni e platee non armate o in fondazione; Cemento Rck 250 MPa per calcestruzzi armati in elevazione; Armature in acciaio barre ad aderenza migliorata non controllato FeB 44K; Cemento R'bk 300-400-450-500 per le opere prefabbricate

**1. Quota e tipologia del diritto**

E' posto al piano: piano terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m.

di cui fuori terra n. 2 piani

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Solo una parte di fabbricato è occupato da un laboratorio per la lavorazione del marmo. Mentre il primo piano non è occupato. Dal piano terra al primo piano si accede attraverso una scala. Piano terra 250 mq. adibito a laboratorio altezza 3.00 metri + 125 mq. libero  
Primo piano libero 375 mq. altezza 3.00 metri

Destinazione d'uso: Commerciale

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13 Lotto: 003**

L'unità immobiliare risulta appartenere in piena proprietà all' [REDACTED] e fa parte delle opere relative alla costruzione di uno stabilimento Industriale ubicato nel P.I.P di San Bartolomeo in Galdo. E' un fabbricato industriale sviluppato su un livello fuori terra. E' una struttura in Cemento armato realizzato: Cemento Rck 200 MPa per magroni e platee non armate o in fondazione; Cemento Rck 250 MPa per calcestruzzi armati in elevazione; Armature in acciaio barre ad aderenza migliorata non controllato FeB 44K; Cemento R'bk 300-400-450-500 per le opere prefabbricate

**1. Quota e tipologia del diritto**

E' posto al piano: piano terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 6.5 m.

di cui fuori terra n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

il fabbricato industriale è composto da un solo piano Piano terra 500 mq. adibito a deposito altezza 6.50 metri.

Destinazione d'uso: Commerciale

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15 Lotto: 004**

L'unità immobiliare risulta appartenere in piena proprietà alla società [REDACTED] fa parte delle opere relative alla costruzione di uno stabilimento Industriale ubicato nel P.I.P. di San Bartolomeo in Galdo. E' un fabbricato industriale sviluppato nella parte centrale su due livelli fuori terra. E' una struttura in Cemento armato realizzato: Cemento Rck 200 MPa per magroni e platee non armate o in fondazione; Cemento Rck 250 MPa per calcestruzzi armati in elevazione; Armature in acciaio barre ad aderenza migliorata non controllato FeB 44K; Cemento R'bk 300-400-450-500 per le opere prefabbricate

**1. Quota e tipologia del diritto**

E' posto al piano: piano terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 6.5 m. Deposito e 3.00 m. laboratorio centrale primo piano 5.12/4.06 m.

di cui fuori terra n. 2 piani e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone



**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

Il fabbricato è composto un laboratorio centrale e due depositi. Al primo piano si trova un deposito sovrastante il laboratorio centrale. Dal piano terra al primo piano si accede attraverso una scala . Piano terra 250 mq. adibito a deposito altezza 6.50 metri +500 mq. laboratorio lavorazione tessuti altezza 3.00 metri+250 mq. di deposito con altezza 6.50m. Primo piano adibito a deposito 500 mq. altezza 3.00 metri

Destinazione d'uso: Commerciale

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

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall' Osservatorio OMI di Benevento  
Agenzia immobiliare locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Bartolomeo in Galdo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **350/550 Euro/mq.**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **400/600 Euro/mq.** Solo per gli uffici e la sala esposizione della [REDACTED]

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Lotto:001

##### Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11. Opifici [D1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 462.500,00.

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di San Bartolomeo in Galdo.

Agenzie Immobiliari locali

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 462.500,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 462.500,00

#### Lotto:002

##### Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 337.500,00.

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di San Bartolomeo in Galdo.

Agenzie Immobiliari locali

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 337.500,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 337.500,00

#### Lotto:003

##### Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 225.000,00.

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di San Bartolomeo in Galdo.

Agenzie Immobiliari locali

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 225.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 225.000,00

#### Lotto:004



**Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 675.000,00.

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di San Bartolomeo in Galdo.

Agenzie Immobiliari locali

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 675.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 675.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.11	Opifici [D1]	0,00	€ 462.500,00	€ 0,00
Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.12	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	0,00	€ 337.500,00	€ 0,00
Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.13	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	0,00	€ 225.000,00	€ 0,00
Fabbricato Fg. 34 part.IIa 318 sub.15	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	0,00	€ 675.000,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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: € 0,00

**Allegati Lotto: 001-002-003-004**

Planimetria immobili

Visura storica

ispezione ipotecaria

Foglio di mappa Fg.34 part.IIa 318 Comune di San Bartolomeo in Galdo

Foto degli immobili

Data generazione:

15-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Vittoria Ucci**