
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DEL MEZZOGIORNO/MEDIOCREDITO CENTRALE**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **9/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Ciro Romeo
Codice fiscale: RMOCRI65C23A509N
Email: ciroeromeo@libero.it
Pec: ciro.romeo@archiworldpec.it



INDICE

- Relazione tecnica;
- Verbale di sopralluogo;
- Allegati;
- Documentazione varia;
- Spese vive;



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Appia, 57 - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestazione catastale è a nome di [REDACTED] in quota pari a 1/2 ciascuno, foglio 1, particella 674, subalterno 1, indirizzo Via Appia 57, piano T-1, comune Paolisi, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 143 mq., rendita € 356,36 €

Corpo: B

Categoria: Deposito [D]

Intestazione catastale è a nome di [REDACTED] in quota pari a 1/2 ciascuno., foglio 1, particella 674, subalterno 4, indirizzo Via Appia 57, piano terra, comune Paolisi, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 53 mq., rendita € 185,92 €

Corpo: C

Categoria: Gazebo. Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestazione catastale è a nome di [REDACTED] in quota pari a 1/2 ciascuno., foglio 1, particella 674, subalterno 1, indirizzo Via Appia 57, piano terra, comune Paolisi, categoria A/4, classe 4, consistenza 45,60 mq.

Corpo: D

Categoria: Pergolato. Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestazione catastale a nome di [REDACTED] in quota pari a 1/2 ciascuno, foglio 1, particella 674, subalterno 1, indirizzo Via Appia 57, piano terra, comune Paolisi, categoria A/4, classe 4

Corpo: E

Categoria: Piscina. Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestazione catstale a nome di [REDACTED] in quota pari a 1/2 ciascuno., foglio 1, particella 674, subalterno 1, indirizzo Via Appia 57 comune Paolisi, categoria A/4, classe 4

2. Stato di possesso

Bene: Via Appia, 57 - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B



Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Appia, 57 - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, limitatamente al piano terra.

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Appia, 57 - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 001

Banca del mezzogiorno/medio credito centrale SPA.

5. Comproprietari

Beni: Via Appia, 57 - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: No

Corpo: B

Comproprietari: No

Corpo: C

Comproprietari: No

Corpo: D

Comproprietari: No

Corpo: E

Comproprietari: : No



6. Misure Penali

Beni: Via Appia, 57 - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

Corpo: B

Misure Penali: Nessuna

Corpo: C

Misure Penali: Nessuna

Corpo: D

Misure Penali: Nessuna

Corpo: E

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Appia, 57 - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Appia, 57 - Paolisi (BN) - 82011

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 116.070,00 €



Beni in Paolisi (BN)
Località/Frazione
Via Appia, 57

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Paolisi (BN) CAP: 82011, Via appia 57

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: [REDACTED] rispettivamente in quota pari ad 1/2 ciascuno.

Note: Il bene immobile catastalmente risulta intestato con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni tra [REDACTED] entrambi eseguiti nella seguente procedura. (V. allegato n. 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Intestazione è a nome di [REDACTED] con quota pari a 1/2 e alla moglie [REDACTED] con quota pari a 1/2., foglio 1, particella 674, subalterno 1, indirizzo Via Appia 57, piano T-1, comune Paolisi, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 143 mq., rendita € 356,36 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con beni intestati a [REDACTED] e p.lla 655 del fg. 1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano il mancato accatastamento di alcuni beni immobili presenti e non dichiarati presso il catasto, quali il pergolato distinto con la lettera D, e la piscina contraddista con la lettera E. Questo ha comportato la soppressione dell'iniziale sub 1 del fabbricato ad uso abitazione con il costituito sub 5. (V. allegato n. 2).

Regularizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Le opere che sono state accatastate come detto poc'anzi, sono il pergolato e la piscina, che insieme al fabbricato ad uso abitazione, il deposito e il gazebo, hanno tutti e quattro preso il sub 5.

Il deposito ha mantenuto il sub 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Paolisi (BN), Via Appia, 57

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: [REDACTED] in quota pari a 1/2 ciascuno.



Note: Il bene immobile catastalmente risulta intestato con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni tra [redacted] entrambi eseguiti nella seguente procedura. (V. allegato n. 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] per 1/2 ciascuno., foglio 1, particella 674, subalterno 4, indirizzo Via Appia 57, piano terra, comune Paolisi, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 51,30 mq., rendita € 185,92 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con beni di proprietà [redacted] e p.lla 655 del fg. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo popolare [A4] Gazebo sito in Paolisi (BN) CAP: 82011, Via Appia 57

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: [redacted] in quota pari a ½ ciascuno.

Note: Il bene immobile catastalmente risulta intestato con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni tra [redacted] entrambi eseguiti nella seguente procedura. (V. allegato n. 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] rispettivamente in quota pari a 1/2 ciascuno., foglio 1, particella 674, subalterno 5, indirizzo Via Appia 57, piano terra, comune Paolisi, categoria A/4, classe 4, superficie 45,60 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con gli stessi beni del corpo A e B

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Abitazione di tipo popolare [A4] Pergolato sito in Paolisi (BN) CAP: 82011, Via Appia 57

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: [redacted] in quota pari a ½ ciascuno

Note: Il bene immobile catastalmente risulta intestato con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni tra [redacted] entrambi eseguiti nella seguente procedura. (V. allegato n. 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] rispettivamente in quota pari a 1/2 ciascuno., foglio 1, particella 674, subalterno 5, indirizzo Via Appia 57, piano terra, comune Paolisi, categoria A/4, classe 4 superficie 36 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni

Confini: Confina con gli stessi beni del corpo A ,B e C.

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono state sanate con l'accatastamento (V. allegato n. 2) da me redatto, considerato che il bene immobile pergolato non era presente in mappa.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono consistite nel riportare in mappa il pergolato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

Abitazione di tipo popolare [A4]. Piscina sita in Paolisi (BN) CAP: 82011, Via Appia 57

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: [REDACTED] in quota pari a ½ ciascuno

Note: Il bene immobile catastalmente risulta intestato con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni tra [REDACTED] entrambi eseguiti nella seguente procedura. (V. allegato n. 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] in quota pari a 1/2 ciascuno., foglio 1, particella 674, subalterno 5, comune Paolisi, categoria A/4, classe 4, superficie di 50 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina come confinano i beni immobili precedenti A, B, C e D.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono state sanate con l'accatastamento (V. allegato n. 2) da me redatto, considerato che il bene immobile piscina non era presente in mappa.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento (V. allegato n. 2).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili che saranno oggetto di stima nella seguente procedura, sono in prossimità della via Appia (stada provinciale), distanti pochi chilometri dal centro storico di Paolisi comune in provincia di Benevento. La particella in questione numero 674 del Fg. 1 è interamente recintata dal conteso limitrofo, ha una superficie pari a circa 1.800 mq. e si compone di un fabbricato ad uso abitazione contraddistinto sulla planimetria generale corpo A, di un deposito contraddistinto con corpo B, di un gazebo corpo C, di un pergolato corpo D e di una piscina corpo E. (V. allegato n. 3). La superficie di terreno pianeggiante è ampia e ben distribuita, i percorsi di accesso ai cinque corpi elencati, avviene percorrendo un lastricato in pietra calcarea largo circa 1 mt. Diversi alberi sono presenti all'interno del lotto, aiuole alte circa tre metri delimitano i confini con le proprietà limitrofe.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico limitato 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Commerciali

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: naturali del paesaggio.



Attrazioni storiche: Chiesa della Madonna del Santissimo rosario.

Principali collegamenti pubblici: regionali su gomma

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Paolisi (BN), Via appia 57

Occupato dal debitore e i suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento, non sono risultati contratti di locazione sul bene immobili. (V. allegato n. 4)

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Paolisi (BN), Via Appia, 57

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuata presso l'agenzia delle entrate della provincia di Benevento, non sono risultati contratti di locazione. (V. allegato n. 4)

Identificativo corpo: C

Gazebo sito in Paolisi (BN), Via Appia 57

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuata presso l'agenzia delle entrate della provincia di Benevento, non sono risultati contratti di locazione. (V. allegato n. 4)

Identificativo corpo: D

Pergolato sito in Paolisi (BN), Via Appia 57

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuata presso l'agenzia delle entrate della provincia di Benevento, non sono risultati contratti di locazione. (V. allegato n. 4)

Identificativo corpo: E

Piscina sita in Paolisi (BN), Via Appia 57

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuata presso l'agenzia delle entrate della provincia di Benevento, non sono risultati contratti di locazione. (V. allegato n. 4)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizione e ipoteca (V. allegato n. 6) Visure ipocatastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Paolisi (BN), Via Appia 57

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 ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, solo al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli e/o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Sì

Indice di prestazione energetica: Classe energetica "G".

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è quello redatto dal sottoscritto. (V. allegato n. 8).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Paolisi (BN), Via Appia 57

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 risultano spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: C

Gazebo [A4] sito in Paolisi (BN), Via Appia 57

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 ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

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 ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: D

Pergolato [A4] sito in Paolisi (BN), Via Appia 57

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 ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli.

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 ci sono vincoli di prelazione dello stato.
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: E

Piscina [A4] sito in Paolisi (BN), Via Appia 57

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni in forza di atto di assegnazione.

Note: (Vedi allegato n. 7) relazione notarile del Notaio Alessandro Taddei.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni in forza di atto di assegnazione.

Note: Vedi allegato n. 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Note: Vedi allegato n. 7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni in forza di atto di assegnazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Note: Vedi allegato n. 7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni in forza di atto di assegnazione.

Note: Vedi allegato n. 7.



Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni in forza di atto di assegnazione.

Note: Vedi allegato n. 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione. [A4] di tipo popolare sita in **Paolisi (BN) CAP: 82011, Via appia 57**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 15 del 11.08.2009 protocollo n. 2979.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito. [D] sito in **Paolisi (BN), Via Appia, 57**

Numero pratica: N. 10 del 10.06.2013, protocollo n. 2262

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Costruzione di un deposito

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Gazebo [A4] sito in **Paolisi (BN) CAP: 82011, Via Appia 57**

Numero pratica: N. 10 del 10.06.2013, protocollo n. 2262

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di un gazebo adibito a ricovero delle auto

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Pergolato [A4] sito in **Paolisi (BN) CAP: 82011, Via Appia 57**

NOTE: Per sanare il bene immobile contraddistinto dal sottoscritto con la lettera D, sarà necessario presentare presso il comune di Paolisi, (considerata la fattibilità avallata dal vigente strumento urbanistico P.R.G.) "Permesso di costruire in sanatoria".

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Piscina [A4] sita in **Paolisi (BN) CAP: 82011, Via Appia 57**

NOTE: Per sanare il bene immobile contraddistinto dal sottoscritto con la lettera E, sarà necessario presentare presso il comune di Paolisi, (considerata la fattibilità avallata dal vigente strumento urbanistico P.R.G.) "Permesso di costruire in sanatoria".

Dati precedenti relativi ai corpi: E



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Non sono state rilevate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]

Non sono state rilevate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Gazebo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Pergolato

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica sanabile con il "Permesso di costruire in sanatoria"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Piscina

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica sanabile con il "Permesso di costruire in sanatoria"

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.
In forza della delibera:	del C.C. n. 03 del 09.03.1999



Zona omogenea:	"Zona D2 Commerciale/direzionale"
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:	minore o uguale a 1,50 mc/mq.
Rapporto di copertura:	minore o uguale a 30% slm
Altezza massima ammessa:	minore o uguale a 10,00 mt., minore o uguale a 7.50 mt. per residenze
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	82 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
 Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Deposito [D]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.
In forza della delibera:	del C.C. n. 03 del 09.03.1999
Zona omogenea:	"Zona "D2" Commerciale/direzionale"
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:	minore o uguale a 1,50 mc/mq.
Rapporto di copertura:	minore o uguale a 30% slm
Altezza massima ammessa:	minore o uguale a 10,00 mt., minore o uguale a 7.50 mt. per residenze.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	82 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Gazebo. Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.
In forza della delibera:	del C.C. n. 03 del 09.03.1999
Zona omogenea:	"Zona D2, Commerciale/direzionale"
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:	minore o uguale a 1,50 mc/mq.
Rapporto di copertura:	minore o uguale a 30% slm
Altezza massima ammessa:	minore o uguale a 10.00 mt., minore o uguale a 7.50 mt. per residenze
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	82 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ci sono irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Pergolato. Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.
In forza della delibera:	del C.C. n. 3 del 09.03.1999
Zona omogenea:	"Zona "D2" Commerciale/direzionale"
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:	minore o uguale a 1,50 mc/mq.



Rapporto di copertura:	minore o uguale a 30% slm
Altezza massima ammessa:	minore o uguale a 10.00 mt., minore o uguale a 7.50 mt. per residenze
Residua potenzialità ammessa:	SI
Se si, quanto:	82 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le irregolarità riscontrate riguardano la mancanza di autorizzazione rilasciata dal comune per la realizzazione del pergolato.

Regularizzabili mediante: Sarà necessario presentare permesso di costruire in sanatoria per sanare la costruzione del pergolato

Note: Il costo necessario per sanare tale abuso sarà calcolato prendendo in considerazione l'art. 36 del DPR 380 del 06.06.2001 art. Pertanto sarà applicato il doppio degli oneri per il costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione con l'aggiunta di € 276,70 per diritti di segreteria:

Oneri di urbanizzazione: mq. 36,00 x 2.50 H = 90 mc. x 1.78 €/mc. = 160,2 € x 2 = 320,40 €;

Costo di costruzione: 254,34 €/mq. x 36 mq. = 9.156,24 € x 0,065 = 595,15 € x 2 = 1.190,31 €

Totale: 276,70 € + 320,40 € + 1.190,31 € = € 1.787,41

Dati precedenti relativi ai corpi: D**Piscina. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.
In forza della delibera:	adottato con delibera comunale C.C. n. 3 del 09.03.1999
Zona omogenea:	"Zona "D2" commerciale/direzionale"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	minore o uguale a 1,50 mc/mq.
Rapporto di copertura:	minore o uguale a 30% slm
Altezza massima ammessa:	minore o uguale a 10,00 mt, minore o uguale a 7.50 mt. per residenze.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	82 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il costo necessario per sanare tale abuso sarà calcolato prendendo in considerazione l'art. 36 del DPR 380 del 06.06.2001 art. Pertanto sarà applicato il doppio degli oneri per il costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione con l'aggiunta di € 276,70 per diritti di segreteria:



Oneri di urbanizzazione: mq. 50,00 x 2.00 H = 100 mc. x 1.78 €/mc. = 178,00 € x 2 = 356,00 €;
 Costo di costruzione: 254,34 €/mq. x 50 mq. = 12.717,00 € x 0,065 = 826,60 € x 2 = 1.653,21 €
 Totale: 276,70 € + 356,00 € + 1.653,21 € = € 2.279,91
 Regularizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: Piscina avente dimensione pari a 5.00 mt. x 10.00 mt. x h= 2.00 mt.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Il fabbricato contraddistinto con la lettera A, è stato realizzato su due livelli, piano terra e primo piano al quale si accede esclusivamente tramite una scala interna in ferro con pedate rivestite con mattonelle in gress. Il piano terra si compone di un ampio salone a doppia altezza, una cucina e un bagno di servizio. Il primo piano di un disimpegno/ballatoio dove smonta la scala in ferro, due camere da letto interposte un bagno al quale si accede sia dalla camera letto matrimoniale, sia dalla camera letto figli. Esternamente al piano terra ci sono due portici uno sul lato nord/ovest, l'altro sul lato nord/est. La superficie utile totale dell'abitazione su due piani è pari a mq. 107,30 mq. (V. allegato n. 3) La struttura portante è stata realizzata in murature di tufo, quella dei solai in cemento armato con travi precomprese.

L'altezza media della sala al piano terra è pari a 4.70 mt. quella della cucina e del bagno pari a 2.90 mt. Al piano primo l'altezza netta è risultata pari a mt. 2.80.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: XXXXXXXXXX in quota pari a ½ ciascuno

Superficie complessiva di circa mq **107,30**

E' posto al piano: terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: nel 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 al primo piano, 2.90 al piano terra.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali esterne dell'immobile sono accettabili, considerato che la struttura portante è in muratura di tufo, non ci sono segni di degrado. Internamente la situazione cambia, copiose macchie di umidità sono presenti sotto il solaio di copertura, sia nelle camere da letto che nel bagno. Stesso discorso riguardo la presenza di muffa va fatto anche al piano terra, particolarmente nel bagno e sotto la falda di copertura della sala a tutta altezza. Tale fenomeno determinato dall'alto tasso di umidità presente all'interno dei vani rende gli ambienti malsani e insalubri (V. allegato n. 5).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna** servoscala: **presente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **plastica** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **tufo a faccia vista** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di pietra calcarea** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**



Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL per i fuochi della cucina** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, con split a parete.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, con split a parete
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'abitazione si compone di uno split a parete nella camera da letto figli, uno split nella camera da letto matrimoniale, ed uno split nella sala al piano terra.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie netta equivalente
Abitazione	sup reale netta	170,30 mq.	1	170,30 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: Deposito [D] di cui al punto B

Il piccolo immobile destinato a deposito poco distante dall'abitazione, si compone di un porticato antistante con due ingressi separati. Il primo dà accesso ad un disimpegno, due vani e un piccolo bagno di servizio. Il secondo ingresso adiacente dà accesso ad un unico vano. Questo al contrario dei locali limitrofi è privo di rifiniture quali gli intonaci e le pavimentazioni, due aperture a circa 2.00 mt di altezza dal piano di calpestio sul lato destro del vano, favoriscono l'illuminazione naturale e il ricambio dell'aria. I locali adiacenti invece sono completi e rifiniti in ogni parte, manca solo l'impianto di riscaldamento. Sia internamente che esternamente non vi sono criticità, gli ambienti interni sono risultati asciutti e salubri. L'altezza netta interna è risultata pari a mt. 2.80, la superficie utile totale di mq. 51,30. La struttura portante è stata realizzata in muratura di tufo, la copertura in alluminio con pannelli in plastica.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari [REDACTED] in quota pari a ½ ciascuno.

Superficie complessiva di circa mq **51,30 mq.**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ha mai subito lavori di ristrutturazione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 mt.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile deposito possono esser definite sufficienti.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di tufo a faccia vista condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamiera di alluminio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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



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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie netta equivalente
Deposito	sup reale netta	51,30 mq.	1,00	51,30 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Deposito

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: Gazebo di cui al punto C

Il manufatto nello specifico gazebo ha struttura portante con pilastratura in tufo e copertura con tetto a quattro falde in ferro, è stato oggetto di sanatoria nel 2013 insieme al deposito contraddistinto dal sottoscritto con la lettera B. Il gazebo di forma rettangolare è aperto su tutti e quattro i lati, l'altezza in mezzera è pari a 3.40 mt, l'altezza sui lati perimetrale pari a 2.40 mt. Al momento del sopralluogo, sotto il gazebo è risultata la presenza di alcuni piani di appoggio in muratura e di un lavandino incassato pure in muratura. Poco distante due forni in muratura e alimentati a legna.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari [REDACTED] in quota pari a ½ ciascuno

Superficie complessiva di circa mq 45,60 mq.



E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile, massima di 3.40 mt. in mezzeria

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del gazebo sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **laminati con pannelli in plastica** coibentazione: **inesistente**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in pietra calcarea** condizioni: **buone**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie netta equivalente
Gazebo	sup reale netta	45,60 mq.	1,00	45,60 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Gazebo

Descrizione: Pergolato di cui al punto D

Il pergolato oggetto di accatastamento ha forma rettangolare, con superficie netta pari a mq. 36.00 la copertura è piana ed è aperto su due lati. Un lato è chiuso da un piccolo deposito che non ricade sulla p.lla 674 del fg. 1, quindi non oggetto di stima, l'altro è chiuso da siepe alta circa 3.00 mt. posta sul confine. La



struttura portante del manufatto è realizzato con scatolari in ferro e piastre alla base ancorate nel terreno. La copertura è stata realizzata con profilati lamellari in legno a sezione quadrata ad una altezza netta dal terreno di 2.50 mt.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: [REDACTED] in quota pari a ½ ciascuno.

Superficie complessiva di circa mq **36,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 mt.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di tale manufatto sono sufficienti, anche se in sommità manca qualche profilato in legno lamellare.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie netta equivalente
residenziale	sup reale netta	36,00 mq.	1,00	36,00 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione: Piscina di cui al punto E

La piscina oggetto di accatastamento, ha una dimensione pari a 5.00 mt. x 10.00 mt. x 2.00 mt. di altezza.



Questa è stata realizzata in cemento armato ed in assenza di autorizzazione. L'area tutta intorno è pavimentata in pietra calcarea.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari [REDACTED] in quota pari a ½ ciascuno.

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione del manufatto è buona, anche se è sprovvista di sistema di protezione per i periodi dell'anno sfavorevoli al suo utilizzo. Per riempirla gli esecutati utilizzano l'acqua di un pozzo artesiano presente all'interno del lotto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	sufficiente
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie netta equivalente
residenziale	sup reale netta	50,00 mq.	1,00	50,00 mq.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

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

I criteri di stima che sono stati applicati, sono quelli assegnati dall' OMI (Osservatorio mercato immobiliare), da notizie raccolte presso l'U.T.C. del comune di Paolisi e da agenzie immobiliari della zona. In ultimo per definire il valore di mercato da assegnare ai beni immobili, si è tenuto conto dello stato di manutenzione in cui gli stessi si trovano.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Paolisi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare**

Il criterio di stima applicato è quello riportato presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento (OMI)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	107,30 mq.	700,00 €/mq.	€ 75.110,00
Valore corpo			€ 75.110,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.110,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.110,00

B. Deposito

Il criterio di stima applicato è quello dettato dall'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento (OMI).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	51,30 mq.	400,00 €/mq.	€ 20.520,00
Valore corpo			20.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.520,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 20.520,00

C. Gazebo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	45,60 mq.	150,00 €/mq.	€ 6.840,00
Valore corpo			€ 6.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.840,00

D. Pergolato

Il criterio di stima applicato è quello dettato dall'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento (OMI).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	36,00 mq.	100,00 €/mq.	€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

E. Piscina

Il criterio di stima applicato è quello dettato dall'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento (OMI).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	50,0 mq.0	200,00 €/mq.	€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	107,30 mq.	€ 75.110,00	€ 75.110,00
B	Deposito [D]	51,30 mq.	€ 20.520,00	€ 20.520,00
C	Gazebo [A4]	45,60 mq.	€ 6.840,00	€ 6.840,00
D	Pergolato [A4]	36,00 mq.	€ 3.600,00	€ 3.600,00
E	Piscina [A4]	50,00 mq.	€ 10.000,00	€ 10.000,00
			TOTALE	€ 116.070,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per deposito "Permesso di costruire in sanatoria" corpo D ed E, da tecnico abilitato, onnicomprensivo:

€ 2.500,00

Costi di cancellazione oneri presso il comune di Paoli:

€ 1.787,41 (corpo D) + € 2.279,91 (corpo E)

€ 4.067,32

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 109.500,00**

Data generazione:

Marzo 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Ciro Romeo

