

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAUI SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **57/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni

Codice fiscale:

Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio

Email: antoniomataluni65@gmail.com

Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ROMA n. 11 - FRAZIONE DI DENTECANE - - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

nata a _____ il _____, C.F. _____, QUOTA
1/1 P.P., foglio 23, particella 351, subalterno 4, indirizzo VIA ROMA snc, piano T-1, comune
PIETRADEFUSI, categoria A04, classe 06, consistenza 6.5 vani, superficie 223, rendita € 251.77

foglio 23, particella 351, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA snc, piano T-S1, comune PIETRADE-
FUSI, categoria C01, classe 3, consistenza 86 mq, superficie 173, rendita € 1065.97

2. Stato di possesso

Bene: VIA ROMA n. 11 - FRAZIONE DI DENTECANE - - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ROMA n. 11 - FRAZIONE DI DENTECANE - - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ROMA n. 11 - FRAZIONE DI DENTECANE - - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: _____, UNICREDIT SPA, PRISMA SPV S.R.L., BANCA PER LA
CASA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: VIA ROMA n. 11 - FRAZIONE DI DENTECANE - - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ROMA n. 11 - FRAZIONE DI DENTECANE - - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ROMA n. 11 - FRAZIONE DI DENTECANE - - 83030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ROMA n. 11 - FRAZIONE DI DENTECANE - - 83030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 124.534,40

Beni in
 Località/Frazione **FRAZIONE DI DENTECANE**
 VIA ROMA n. 11

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 frazione: FRAZIONE DI DENTECANE, VIA ROMA n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a il , C.F.

, QUOTA 1/1 P.P., foglio 23, particella 351, subalterno 4, indirizzo VIA ROMA snc, piano T-1, comune PIETRADEFUSI, categoria A04, classe 06, consistenza 6.5 vani, superficie 223, rendita € 251.77

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2009 prot. n. AV0208110 in atti dal 08/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29104.1/2009); dette p.lle derivano dalla p.lla 351/1 giusta VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/08/2008 prot. n. AV0158527 in atti dal 08/08/2008 ABITAZIONE NEGOZIO (n. 14432.1/2008); VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; invariata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: E' sprovvisto di tabelle millesimali, pur avendo parti in comune con la p.lla 351 sub 2.

Confini: Confina a nord-ovest con la strada Via Roma e p.lla 412 (marciapiede), a nord-est con la p.lla 350, a sud con la p.lla 421 e sud-ovest con la p.lla 772.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a il , C.F.

, QUOTA 1/1 P.P., foglio 23, particella 351, subalterno 3, indirizzo VIA ROMA snc, piano T-S1, comune PIETRADEFUSI, categoria C01, classe 3, consistenza 86 mq, superficie 173, rendita € 1065.97

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/08/2009 prot. n. AV0208110 in atti dal 08/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29104.1/2009); dette p.lle derivano dalla p.lla 351/1 giusta VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/08/2008 prot. n. AV0158527 in atti dal 08/08/2008 ABITAZIONE NEGOZIO (n. 14432.1/2008); VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; invariata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: E' sprovvisto di tabelle millesimali, pur avendo parti in comune con la p.lla 351 sub 2.

Confini: Confina a nord-ovest con la strada Via Roma e p.lla 412 (marciapiede), a nord-est con la p.lla 350, a sud con la p.lla 421 e sud-ovest con la p.lla 772.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presenti presso l'Agenzie delle Entrate di Avellino, nonché la mappa catastale, si nota che parte della costruzione sul fronte posteriore, ovvero w.c., portico, a P.T., ricade sulla p.lla 421, la quale anche se non esplicitamente inclusa nel pignoramento, la stessa è correlata alla p.lla 351 del NCEU. Si precisa che nella planimetria catastale sono inseriti il w.c. e il porticato, mentre non sono rappresentati sulla mappa catastale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento mappa catastale, ed eventuale tipo mappale

Come sopra: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella frazione di Dentecane del Comune di Pietradefusi, è a destinazione residenziale, distante dal centro del Comune circa 2 km, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Giorgio del Sannio (BN).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è allo stato disabitato, in possesso del Custode Giudiziario Dott.ssa Moretti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. contro ; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAR FRANCESCO PASTORE in data 20/10/2008 ai nn. 42289; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO in data 03/11/2008 ai nn. 25375/4126; Importo ipoteca: € 135000; Importo capitale: € 90000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BENEVENTO in data 23/05/2012 ai nn. 1204 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO in data 10/07/2012 ai nn. 11592/9927.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE

DI BENEVENTO in data 22/12/2014 ai nn. 4806 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO in data 31/07/2015 ai nn. 11730/9900.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 19/01/2017 ai nn. 78 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO in data 16/02/2017 ai nn. 2512/2135.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro ; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 22/06/2020 ai nn. 6044 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO in data 26/08/2020 ai nn. 11336/9125.

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: L'immobile è sprovvisto di tabelle millesimali, pur avendo parti in comune con la p.lla 351 sub 2 (piano terra), appartenente ad altra ditta.

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: L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non è stato possibile verificare se ci fossero cause in corso, poiché l'esecutata non ha partecipato ai sopralluoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nato a il , C.F. , QUOTA 1000/1000 P.P. **proprietario/i ante ventennio** al **15/11/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 03/08/1989, ai nn. 10285; trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO, in data 31/08/1989, ai nn. 10675/9168.

Titolare/Proprietario: nato a il , C.F. , QUOTA 4/6 P.P. nato a (AV) il , C.F. , QUOTA 1/6 P.P. nato a il , C.F. , QUOTA 1/6 P.P. **proprietario/i ante ventennio** al **26/08/2007** . In forza di denuncia di successione; registrato a UFFICIO REGISTRO DI AVELLINO, in data 12/06/2007, ai nn. 68; trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO, in data 06/03/2008, ai nn. 4687/3452.

Titolare/Proprietario: _____ nata a _____ il _____, C.F. _____
 _____, QUOTA 1/2 P.P. IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI
 _____, QUOTA 1/2 P.P. IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI **proprietario/i ante ventennio al 19/10/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR PIROLI NICOLA VIRGILIO, in data 27/08/2007, ai nn. 35166; trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO, in data 04/09/2007, ai nn. 18941/12820.

Titolare/Proprietario: _____ nata a _____ il _____, C.F. _____
 _____, QUOTA 1/1 P.P. dal 20/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR PASTORE FRANCESCO, in data 20/10/2008, ai nn. 42288; trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO, in data 03/11/2008, ai nn. 25374/19266.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 01/07

Intestazione: _____ E

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA DA LOCALI ABITATIVI A LOCALI PER SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE FG. 23 P.LLA 351

Oggetto: Riparazione e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 05/12/2006 al n. di prot. 5326

Rilascio in data 11/06/2007 al n. di prot. 5326

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2008 al n. di prot. 4786

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra il Permesso di Costruire n. 01 del 11/06/2007, acquisito presso l'UTC del Comune di Pietradefusi (AV), e lo stato di fatto dell'immobile, non si rilevano difformità edilizie e urbanistiche sostanziali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	delibera C.C. n. 6 del 05/05/2022, pubblicato sul BURC n. 48 del 06/06/2022
Zona omogenea:	"B" RIORDINO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO

Norme tecniche di attuazione:	In tale zona, gli interventi di nuova costruzione avvengono mediante Intervento Edilizio Diretto, con l'applicazione dei seguenti indici: If = 1,75 mc/mq; H= 10,50 m (o media preesistente al contorno); Df= 10 m (per pareti finestrate); Dc= 5 m (o a confine per pareti non finestrate); Ds= si applica l'art. 1.2.5 delle Norme.
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:	If= 1.75 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra il Permesso di Costruire n. 01 del 11/06/2007, acquisito presso l'UTC del Comune di Pietradefusi (AV), e lo stato di fatto dell'immobile, non si rilevano sostanziali difformità edilizie e urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Trattasi di una porzione di fabbricato per civile abitazione di antica costruzione, inserita in un fabbricato in linea, posta alla frazione di Dentecane del Comune di Pietradefusi (AV), a confine con la strada comunale via Roma n. 11 (S.P. n. 243). Essa è composta di un piano interrato, terra, primo e soffitta, con struttura in muratura, copertura a due falde inclinate ricoperta con coppi in argilla. È collocata su un lotto di forma irregolare di superficie catastale mq 190 (p.lla 351), con retrostante corte pertinenziale (p.lla 421 di mq 40), delimitata questa con muri di recinzione di antica costruzione e sovrastante paletti in ferro e rete metallica. La corte p.lla 421 ai terreni, è correlata alla mappa fabbricati p.lla 351, come si evince dalle visure storiche allegate.

La giacitura del lotto è leggermente acclive. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale via Roma, attraverso il marciapiede (p.lla 412). La corte retrostante il fabbricato (p.lla 421) è pavimentata, ed è invasa da una folta vegetazione spontanea, come si evince dal rilievo fotografico. Il fabbricato confina a nord-ovest con la strada comunale via Roma, mentre a nord-est e a sud-ovest con altri fabbricati e a sud con la corte p.lla 421; la parete principale dell'immobile è rivestita in parte con scaglie di marmo irregolari a faccia vista e parte con mattonelle in gres di colore celeste, mentre internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il piano interrato si compone : di tre locali di cui due comunicanti tra loro, accessibili dalla scala esterna, posta sul lato sud ricadente sulla p.lla 421, mentre l'altro locale dell'interrato è accessibile da una botola ubicata all'interno del piano terra. Questi locali sono invasi da rifiuti misti nonché di materiali di risulta derivati dai lavori di ristrutturazione, come si evince dal rilievo fotografico; Il piano terra si compone : di quattro locali, forno, due w.c. e portico; in passato, i detti locali prospicienti la strada erano adibiti ad attività commerciale - bar; il piano primo è accessibile da una scala interna rivestita in marmo tipo Carrara, con accesso anche dalla

strada, e si compone: cinque camere, disimpegno, w.c., lavanderia e balconi, come si evince dal rilievo planimetrico allegato.

Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico, TV, idrico e scarico, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia murale, come si evince dal rilievo fotografico. Gli impianti allo stato sono disattivati e non funzionanti.

Al piano terra si notano macchie di umidità di risalita sulle pareti e macchie d'infiltrazioni d'acqua sui soffitti. Inoltre, al piano primo, vi sono copiose infiltrazioni d'acqua nei soffitti dei locali e circostante agli infissi, nonché infiltrazioni nei balconi.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici e scuri in legno. Alcune finestre a piano terra sono dotate di inferriate all'esterno.

L'intero immobile si presenta in precarie condizioni di manutenzione, dovute allo stato di abbandono. Si osservano lavori di ristrutturazione all'interno dell'immobile, oramai sospesi da diversi anni. I pavimenti sono alcuni in ceramica mentre altri in cemento brecciato e cemento colorato, come si evince dal rilievo fotografico.

I w.c. sono dotati dei servizi igienici in porcellana e le pareti rivestite in maiolica. I solai del piano terra sono a volta a botte e a crociera, mentre quelli del piano primo sono piani controsoffittati, realizzati con profilati in ferro e tavelle.

La superficie utile dell'immobile è pari a circa:
 - piano interrato: mq 45,31;
 - piano terra: mq 94,94; portico : mq 7,09;
 - piano primo: mq 139,48; sup. balconi mq 24,39;

L'altezza interna del piano interrato max. m 2,50, al piano terra varia da m 3,50 a m 3,75 (altezza max. volta), mentre al piano primo è di circa m 3,40. I solai del piano primo sono per la maggior parte controsoffittati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **485,62**

E' posto al piano: Interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,50 a m 3,40

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non si ha conoscenza della realizzazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA MURALE E RADIATORI IN GHISA
Stato impianto	FUORI SERVIZIO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato	superf. esterna lorda	89,78	0,35	31,42
Piano terra	superf. esterna lorda	138,52	1,00	138,52
Piano terra - portico	superf. esterna lorda	7,09	0,35	2,48
Piano terra - corte p.lla 421	superf. esterna lorda	25,00	0,10	2,50
Piano terra - corte p.lla 421, eccedenza	superf. esterna lorda	15,00	0,02	0,30
Piano primo	superf. esterna lorda	185,84	1,00	185,84
Piano primo - balconi	superf. esterna lorda	24,39	0,25	6,10
		485,62		367,16

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: PIETRADEFUSI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 425

Valore di mercato max (€/mq): 530

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

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Pietradefusi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pietradefusi;

Altre fonti di informazione: Tecnici del luogo.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 146.864,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano interrato	31,42	€ 400,00	€ 12.568,00
Piano terra	138,52	€ 400,00	€ 55.408,00
Piano terra - portico	2,48	€ 400,00	€ 992,00
Piano terra - corte p.lla 421	2,50	€ 400,00	€ 1.000,00
Piano terra - corte p.lla 421, eccedenza	0,30	€ 400,00	€ 120,00
Piano primo	185,84	€ 400,00	€ 74.336,00
Piano primo - balconi	6,10	€ 400,00	€ 2.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.864,00
Valore corpo			€ 146.864,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 146.864,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.864,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	367,16	€ 146.864,00	€ 146.864,00

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%)	€ 22.029,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile viene venduto nella sua interezza, non necessita di frazionamenti, quindi non ci sono problemi sulla divisibilità.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 124.534,40
---	---------------------

Data generazione:
15-06-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni