
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 50/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROSARIO MOLINO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento con
cantina e posto auto
scoperto sito in Via Piccinato
n. 5, identificato catastral-
mente al F. 46 p.lle 609 sub
56,73 e 136

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Email:

Pec:

[REDACTED]



Beni in Benevento (BN)

Località/Frazione

Via Piccinato n. 5

Lotto: 1 - Appartamento con cantina e posto auto scoperto sito in Via Piccinato n. 5, identificato catastalmente al F. 46 p.lle 609 sub 56,73 e 136**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 13 aprile 2022 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile ai sigg. [REDACTED] La parte creditrice, tramite il proprio legale [REDACTED] in data 9 maggio 2022 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - F. 46 p.la 609 sub 56.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, Via L. Piccinato n. 5

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 46, particella 609, subalterno 56, indirizzo Via Piccinato 5, scala L, piano 3 - 4, comune Benevento, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie 63 mq, rendita € 392,51

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Derivante da: Atto del 03/12/2008 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 83492 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11671.1/2008 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 11/12/2008

Confini:

Nord: mappale 609 sub 137

Sud: mappale 609 sub 70

Ovest: mappale 609 sub 70

Est: corpo scala

Identificativo corpo: B - F. 46 p.la 609 sub 73.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, Via Luigi Piccinato n. 5



Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 46, particella 609, subalterno 73, indirizzo Via Piccinato 5, scala L, piano S1, comune Benevento, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, Totale 3 mq, rendita € 3,93

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Derivante da: Atto del 03/12/2008 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 83492 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11671.1/2008 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 11/12/2008

Confini:

Nord: mappale 609
Sud: mappale 609 sub 74
Ovest: mappale 609 sub 1
Est: mappale 609

Identificativo corpo: C - F. 46 p.lla 609 sub 136.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Piccinato n. 5

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 46, particella 609, subalterno 136, indirizzo Via Piccinato 5, piano T, comune Benevento, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, Totale 12 mq, rendita 26,03

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Derivante da: Atto del 03/12/2008 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 83492 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11671.1/2008 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 11/12/2008

Confini:

Nord: mappale 609
Sud: mappale 609 sub 137
Ovest: mappale 609 sub 135
Est: mappale 609

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°7'21.18"

EST 14°46'3.504"



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

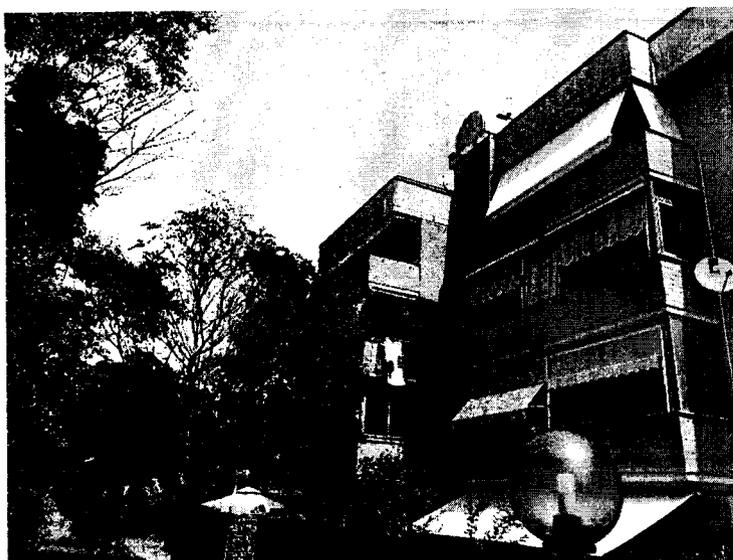
Importanti centri limitrofi: Pietrelcina.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Partenio, Parco regionale Taburno - Camposauro.

Attrazioni storiche: Arco

Traiano, Centro storico, Chiesa di S. Sofia, Teatro Romano, Rocca dei Rottori, Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Ferrovia



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

1. TRASCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 8989 Registro Generale 15448
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 54938 del 29/09/2006
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 2124 del 12/03/2007
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 3544
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 55673 del 09/02/2007
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8989 del 2006
3. ANNOTAZIONE del 02/07/2007 - Registro Particolare 1535 Registro Generale 9818
Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 102574/39778 del 21/05/2007



ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3170 del 2005

Immobili attuali

4. TRASCRIZIONE del 25/07/2007 - Registro Particolare 6390 Registro Generale 11286
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 56624/18462 del 23/07/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

5. ISCRIZIONE del 25/07/2007 - Registro Particolare 3140 Registro Generale 11287
Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 56625/18463 del 23/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 200 del 26/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/12/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 27/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
Immobili attuali

6. TRASCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 11671 Registro Generale 15379
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 83492/14786 del 03/12/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 1953 Registro Generale 15380
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 83493/14787 del 03/12/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 4113 Registro Generale 4860
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 1102 del 13/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie sono state richieste all'arch. [REDACTED]
[REDACTED] quale amministratore del Condominio "Parco Gran Potenza", che ha trasmesso i
seguenti dati a carico dei sigg. [REDACTED] proprietari dell'immo-
bile oggetto della presente perizia.



Punto A) Quota Annuale

Unità	Quota Annuale
Abitazione	€ 360,00
Cantina	€ 12,00
Posto Auto	€ 12,00

Punto B) millesimi

Unità	Tabella A Generale	Tabella B Fabbricato	Tabella C Ascensore	Tabella H Atrio-Scala	Tabella F Rampa
Abitazione	7,56	23,40	63,19	51,69	
Cantina	0,30	0,10		0,26	0,09
Posto Auto	0,13	0,40			

Punto C) Consuntivi maturati

Unità	Consuntivo anno 2022
Abitazione	€ 272,23
Cantina	€ 14,17
Posto Auto	€ 11,30

Le quote insolute sono:

Punto D) quota straordinaria relativa ai lavori di impermeabilizzazione garage € 155,06

Punto E) esiste un contenzioso tra un condomino e il condominio Gran Potenza

Punto F) esiste regolamento di Condominio redatto da costruttore-venditore

Si precisa che è stata versata quota da gennaio ad aprile 2023 per un importo di € 128,00

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato acquistato nel 2008 anno in cui ancora non era entrato in vigore l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. L'obbligo è stato introdotto dal Dlgs 195/2005 art. 6 ed è entrato in vigore dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato acquistato nel 2008.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corpo A: F. 46 p.lla 609 sub 56

Corpo B: F. 46 p.lla 609 sub 73

Corpo C: F. 46 p.lla 609 sub 136

Titolare/Proprietario:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dal 22/09/2006:

DIOMIRA – Fondo residenziale - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso sede



in Milano proprietà 1/1 fino al 23/07/2007

Situazione degli intestati dal 23/07/2007:

[redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
fino al 03/12/2008

Situazione degli intestati dal 03/12/2008:

[redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione
dei beni con [redacted]
[redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione
dei beni con [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Benevento (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato Concessione Edilizia n. 2295 del 18 maggio 1990 rilasciata dal Comune di Benevento, e possiede il Certificato di abitabilità n. 1050/23 del 11/11/1990 rilasciato dal Comune di Benevento.

7.1 Conformità edilizia:

corpo: A - F. 46 p.la 609 sub 56

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Terzo

nella planimetria catastale non è riportato un divisorio interno che divide l'ingresso con una camera da letto.

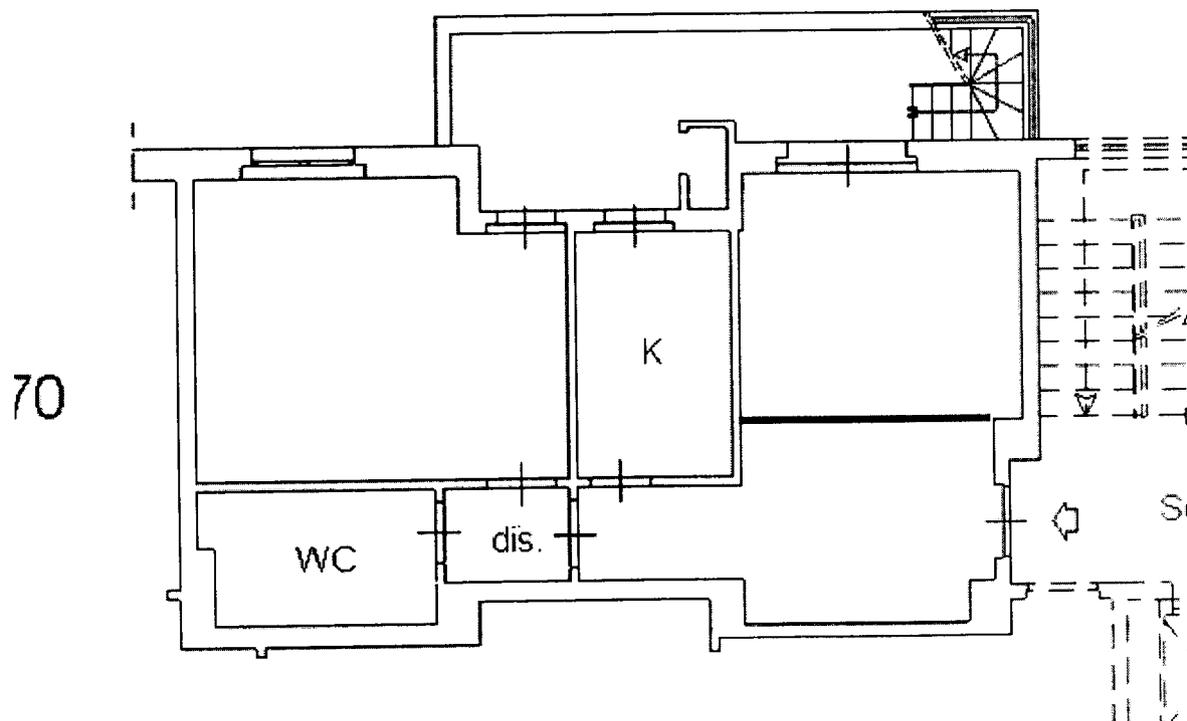


Grafico catasto



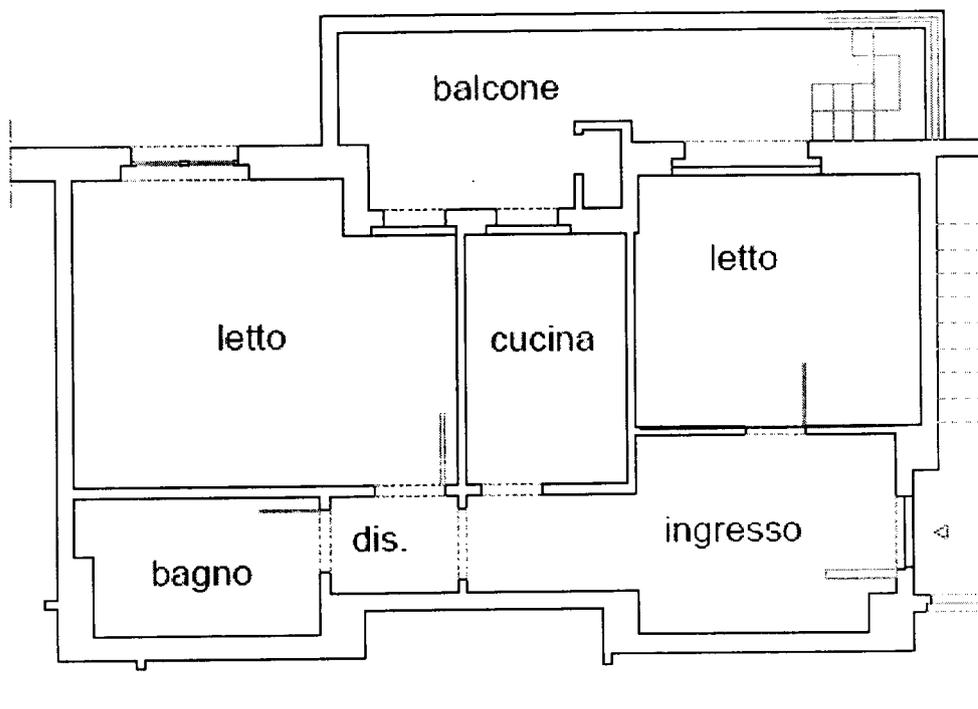


Grafico stato di fatto

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento per diversa distribuzione interna: € 500,00.

corpo: B - F. 46 p.lla 609 sub 73

Non sono presenti difformità

corpo: C - F. 46 p.lla 609 sub 136

Non sono presenti difformità

7.2 Conformità urbanistica:

corpo: A - F. 46 p.lla 609 sub 56

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Terzo

nella planimetria catastale non è riportato un divisorio interno che divide l'ingresso con una camera da letto.



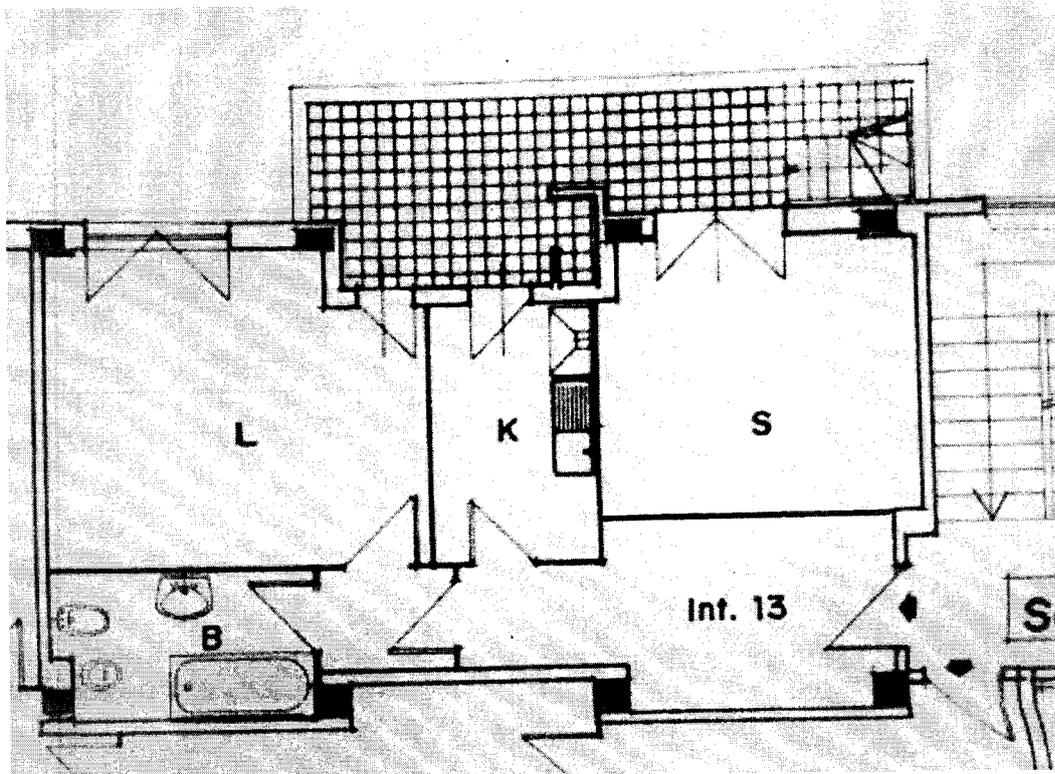


Grafico urbanistica

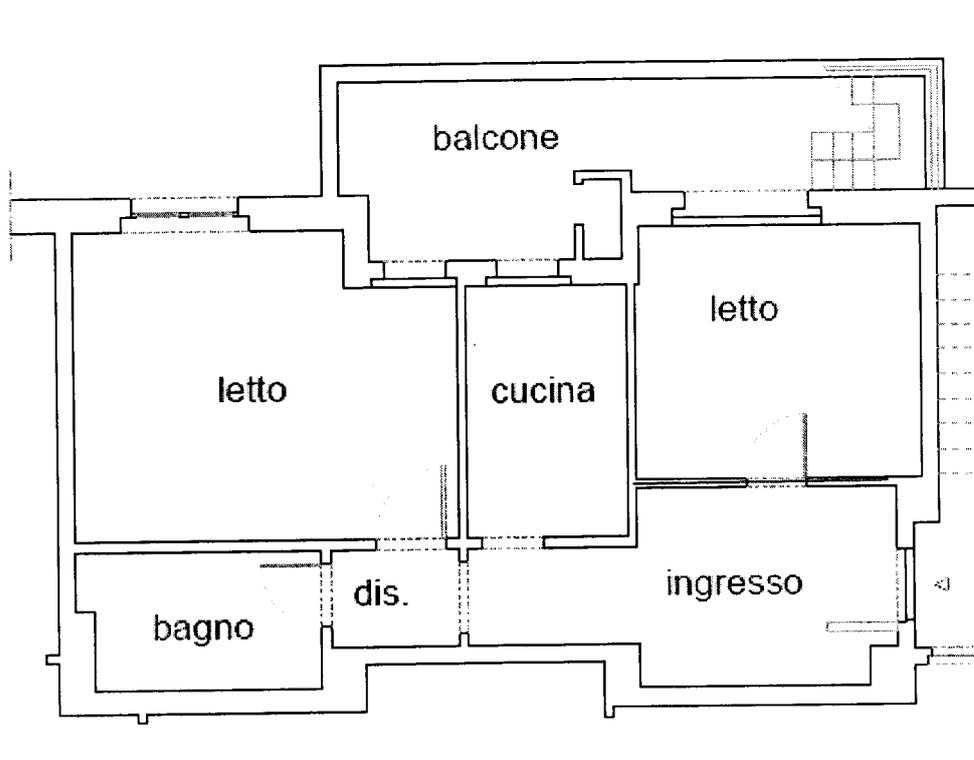


Grafico stato di fatto

Le variazioni urbanistiche sopra rilevate possono essere sanate a mezzo di pratica CILA in sanatoria
I costi complessivi per la regolarizzazione sono stimati in € 2.000,00.



corpo: B - F. 46 p.lla 609 sub 73

Non sono presenti difformità

corpo: C - F. 46 p.lla 609 sub 136

Non sono presenti difformità

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - F. 46 p.lla 609 sub 56

Il Lotto è costituito da un appartamento sito al piano terzo e quarto, cantinola e posto auto scoperto siti in un complesso ed identificati catastalmente come segue:

- Appartamento: F. 46 p.lla 609 subalterno 56, categoria A/3 classe 3, 4 vani, rendita € 392,51;
- Cantinola: F. 46 p.lla 609 subalterno 73, categoria C/2 classe 1, 2 mq, rendita € 3,93;
- Posto auto scoperto: F. 46 p.lla 609 subalterno 136, categoria C/6 classe 1, 12 mq, rendita € 26,03.

L'intero lotto è situato in un complesso residenziale denominato " Parco Gran Potenza" ubicato in Via L. Piccinato n. 5 del Comune di Benevento. Gli immobili oggetto della presente perizia trovano collocazione nell'edificio denominato "A", che si sviluppa per 4 piani in elevazione, collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore, destinato a residenza oltre il piano interrato utilizzato parcheggi, cantine e spazi di sosta. Al parco si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile essendo l'intero parco dotato di recinzione con muro in cemento e sovrastante ringhiera in ferro. L'intero parco è dotato di strade interne asfaltate, posti auto scoperti, spazi verdi.

La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento con paramento a faccia vista di mattoni; i solai sono del tipo gettati in opera in cemento armato e laterizio, la copertura è piano ed è destinata a terrazze.

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, bagno, 2 camere da letto, oltre un balcone dal quale si accede, tramite una scala in ferro coperta in policarbonato alveolare, alla terrazza.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti.

L'unico bagno risulta completo dotato di lavabo, wc, e vasca con sanitari standard, è privo di finestra ma provvisto di aereazione forzata. L'acqua calda è ottenuta con uno scaldacqua elettrico, mentre l'alimentazione della cucina è ad induzione. L'impianto di riscaldamento è ancora esistente ma non funzionante. Ogni camera da letto è fornita di condizionatore.

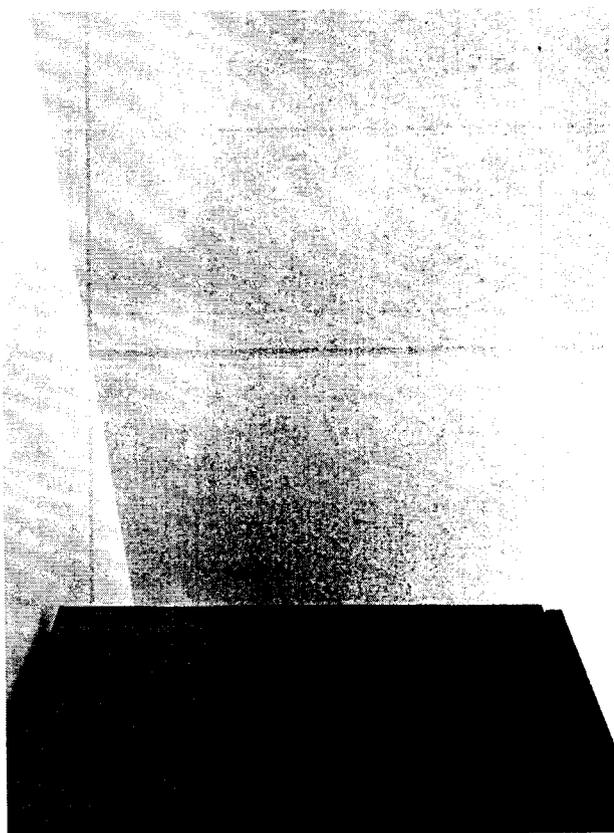
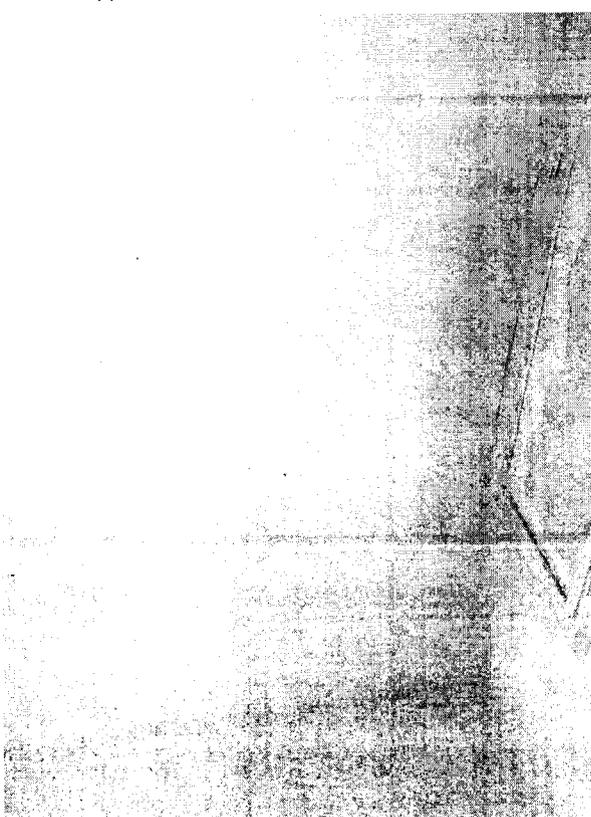
Gli infissi interni sono in legno tamburato, le porte del disimpegno e della cucina sono del tipo a soffietto in pvc, mentre gli infissi esterni sono in legno con persiane avvolgibili in pvc. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza interna è di m. 2,70.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.

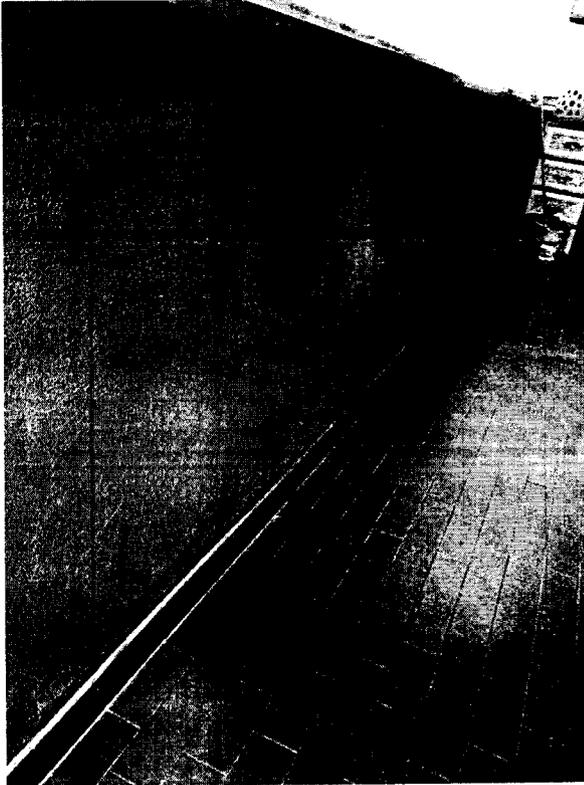
Si rilevano in particolare la presenza di macchie di condensa nella camera da letto matrimoniale e nel bagno. lungo la parete del corridoio si evince un distacco della tinteggiatura.





Lungo le pareti della terrazza e del balcone si rileva la presenza di fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti e macchie di muffa.





Superficie complessiva di circa mq 124,00

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Tipologia di impianto	Impianto con caldaia esistente ma non funzionante, condizionatori nelle due camere da letto

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
------------------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
terrazzo	sup lorda di pavimento	59,00	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	13,60
		124,00		70,20

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto B - F. 46 p.IIa 609 sub 73

Cantinola posta al piano seminterrato. Pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La porta di ingresso è in acciaio.

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
		3,00		1,50

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto C - F. 46 p.IIa 609 sub 136

Posto auto scoperto

Superficie complessiva di circa mq **12,00**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	12,00	0,10	1,20
		12,00		1,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona periferica del comune di BENEVENTO.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

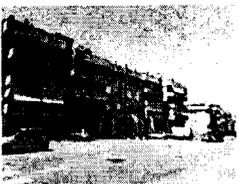
Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi

Bilocale in vendita in via Luigi Piccinato s.n.c
 Libera, Benevento
72.000 €
 60 m² 2 locali 3° piano con ascensore
 Salva Elimir



Caratteristiche specifiche
 60 m² commerciali
 2 locali
 1 bagno
 Terrazzo
 Balcone
 Buono stato
 Cantina
 Riscaldamento autonomo
 Classe energetica: in corso

Trilocale in vendita in via luigi piccinato s.n.c
 Libera, Benevento
120.000 €
 95 m² 3 locali 3° piano con ascensore Garage/Posto
 Salva Elimir



Caratteristiche specifiche
 95 m² commerciali, 85 m² calpestabili
 3 locali
 2 bagni
 Terrazzo
 Balcone
 Garage/posto auto incluso nel prezzo
 Buono stato
 Armadi a muro
 Cantina
 Orientamento sud
 Costruito nel 1990

Indagini di mercato



marginale di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1100,00.

8.3 Valutazione corpi:

A - F. 46 p.IIIa 609 sub 56. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.187,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	53,00	€ 1.100,00	€ 58.300,00
Balcone	3,60	€ 1.100,00	€ 3.960,00
terrazzo	13,60	€ 1.100,00	€ 14.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.220,00

B - F. 46 p.IIIa 609 sub 73. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.650,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	1,50	€ 1.100,00	€ 1.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.650,00

C - F. 46 p.IIIa 609 sub 136. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.320,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	1,20	€ 1.100,00	€ 1.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.320,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - F. 46 p.IIIa 609 sub 56	Abitazione di tipo economico [A3]	70,20	€ 77.220,00	€ 77.220,00
B - F. 46 p.IIIa 609 sub 73	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,50	€ 1.650,00	€ 1.650,00
C - F. 46 p.IIIa 609 sub 136	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	1,20	€ 1.320,00	€ 1.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 77.690,00

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo spettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
18-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. 

