

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **195/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Ripagallo - Ponte
Email: viucci@tin.it
Pec: vittoria.ucci@geopec.it

INDICE SINTETICO

1.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]+Negozio /botteghe C/1

Dati Catastali: FG.11 part.IIa 464 sub.1 Cat.A/4 classe 2 Cons.2.5 vani rend.68,43

FG.11 part.IIa 464 sub.3 Cat. C/1 classe 2 Cons.18mq. rend.171,05

Corpo: B

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali: FG.11 part.IIa 456 semin.arbor. classe 1 superf.200mq. rend.dom.1.34 rend.

Agra.0.98

Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: FG.11 part.IIa 470 sub.4 Cat. C/2 classe 2 Cons.45mq. rend.69,72

Corpo: D

Categoria: Porzione Rur fp

Dati Catastali: FG.11 part.IIa 1295 sub.3 FG.11 part.IIa 1295 sub.4

2. Stato di possesso

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Possesso: Altro senza alcun titolo.

Corpo: C

Possesso: Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: D

Possesso: Altro libero senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001

5. Comproprietari

Lotto: 001

Corpo: A

Non presenti

Corpo: B

Non presenti

Corpo: C

Non presenti

Corpo: D

Non presenti

6. Misure Penali

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

Corpo: C

Misure Penali: Non specificato

Corpo: D

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Buonalbergo (BN)**
Località/Frazione **centro paese**

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 + locale bottega : Via Luigi Perrelli

Dati Catastali: FG.11 part.IIa 464 sub.1 Cat.A/4 classe 2 Cons.2.5 vani rend.68,43

FG.11 part.IIa 464 sub.3 Cat. C/1 classe 2 Cons.18mq. rend.171,05

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Al Catasto non è riportato la stanza mansardata all'ultimo piano

La part.IIa FG.11 part.IIa 464 sub.1 è stata unita con la part.IIa FG.11 part.IIa 464 sub.3 è formato un unico piano

Identificativo corpo: B.

Terreno agricolo pertinenza di un fabbricato di rilevante valore storico : Via Luigi Perrelli

FG.11 part.IIa 456 semin.arbor. classe 1 superf.200mq. rend.dom.1.34 rend. Agra.0.98

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] : via Emanuele Caggiano n°13

FG.11 part.IIa 470 sub.4 Cat. C/2 classe 2 Cons.45mq. rend.69,72

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Porzione di fabbricato rurale : via Luigi Perrelli

FG.11 part.IIa 1295 sub.3 FG.11 part.IIa 1295 sub.4

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La part.IIa 1295 sub.3 e sub.4 non risultano accatastati.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di pignoramento si trovano tutti nel centro del paese di Buonalbergo.

Caratteristiche zona: centrale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Buonalbergo (BN),

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Buonalbergo (BN),

Altro senza alcun titolo (familiare).

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Buonalbergo (BN),

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: D

Porzione di fabbricato rurale sito in Buonalbergo (BN),

Altro libero senza alcun titolo (figlio).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Elenco delle formalità Fg.11 part.IIa 464 sub.1 Comune di Buonalbergo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1734 reg. Generale 9348

Pubblico ufficiale Tribunale

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1735 reg. Generale 9349

Pubblico ufficiale Tribunale

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1736 reg. Generale 9350

Pubblico ufficiale Tribunale

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Trascrizione del 07/10/2016 reg. Particolare n°8072 reg. Generale 9912

Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Benevento

Atto Esecutivo –Verbale pignoramento immobili

Elenco delle formalità Fg.11 part.IIa 464 sub.3 Comune di Buonalbergo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1734 reg. Generale 9348
Pubblico ufficiale Tribunale
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1735 reg. Generale 9349
Pubblico ufficiale Tribunale
Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1736 reg. Generale 9350
Pubblico ufficiale Tribunale
Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Trascrizione del 07/10/2016 reg. Particolare n°8072 reg. Generale 9912
Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Benevento
Atto Esecutivo –Verbale pignoramento immobili

Elenco delle formalità Fg.11 part.IIa 470 sub.4 Comune di Buonalbergo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1734 reg. Generale 9348
Pubblico ufficiale Tribunale
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1735 reg. Generale 9349
Pubblico ufficiale Tribunale
Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1736 reg. Generale 9350
Pubblico ufficiale Tribunale
Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Trascrizione del 07/10/2016 reg. Particolare n°8072 reg. Generale 9912
Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Benevento
Atto Esecutivo –Verbale pignoramento immobili

Elenco delle formalità Fg.11 part.IIa 456 Comune di Buonalbergo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1734 reg. Generale 9348
Pubblico ufficiale Tribunale
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1735 reg. Generale 9349
Pubblico ufficiale Tribunale
Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1736 reg. Generale 9350

Pubblico ufficiale Tribunale

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Trascrizione del 07/10/2016 reg. Particolare n°8072 reg. Generale 9912

Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Benevento

Atto Esecutivo –Verbale pignoramento immobili

Elenco delle formalità Fg.11 part.IIa 1295 sub.3 e sub.4 Comune di Buonalbergo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1734 reg. Generale 9348

Pubblico ufficiale Tribunale

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1735 reg. Generale 9349

Pubblico ufficiale Tribunale

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Iscrizione del 07/07/2009 reg. Particolare n°1736 reg. Generale 9350

Pubblico ufficiale Tribunale

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

Trascrizione del 07/10/2016 reg. Particolare n°8072 reg. Generale 9912

Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Benevento

Atto Esecutivo –Verbale pignoramento immobili

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Buonalbergo (BN) in via Luigi Perrelli,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No sono presenti spese condominiali

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: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Buonalbergo (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono presenti spese condominiali

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: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Buonalbergo (BN) in via Emanuele Caggiano n°13,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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

Identificativo corpo: D

Porzione di immobile [P] sito in Buonalbergo (BN) in via Luigi Perrelli,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono presenti spese condominiali

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le part.ile oggetto di pignoramento sono situate in un edificio antico dove di trova la sede del Municipio di Buonalbergo.

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:

Part.lla 464 sub.1 e sub.3 e part.lla 470 sub.4 Fg.11 di Buonalbergo sono stati acquistati in data 05/7/1968 dalla sig.ra _____ dai sig.ri _____

Part.lla 1295 sub.3 e sub.4 e part.lla 456 Fg.11 Comune di Buonalbergo sono state acquistate in data 13/08/1984 dai sig.ri _____ e _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]+ locale bottega

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
 note: Richiesta Concessione edilizia relativa al progetto di costruzione di un tetto al fabbricato sito in via Luigi Perrelli (23/01/1979)
 Autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione ordinaria (13/05/1987)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo pertinenziale a fabbricato di particolare interesse storico

Secondo PRG Vigente:sito in aree private destinate a verde, inedificabili
 Secondo la variante del PDR vigente:in parti edilizie emergenti,di rilevante valore storico-architettonico

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Porzione di fabbricato rurale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
 Sono vani situati in un fabbricato di particolare interesse storico e architettonico

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]+ locale bottega

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:E' necessario fare un cambio di destinazione d'uso da locale bottega a civile abitazione e il deposito della nuova planimetria del primo e dell'ultimo piano.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	si

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Secondo il P.R.G. Vigente il terreno si trova in aree private destinate a verde inedificabili.

Note generali sulla conformità: In data 19/01/1985 è stata rilasciata la concessione per l'esecuzione dei lavori di restauro di un muro in pietrame sulla part.Illa 456 Fg.11 del Comune di Buonalbergo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

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: C

Porzione di fabbricato rurale

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	La part.Illa 456 Fg.11 è zona pertinenziale a un fabbricato di particolare interesse storico-architettonico-ambientale.Fa parte del fabbricato adibito a Municipio. Accesso comune allo stesso.

Note sulla conformità:e' necessario procedere all'accatastamento dei due sub.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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

Il fabbricato identificato al Fg.11 part.Illa 464 sub.1 nel corso degli anni è stato unito alla part.Illa 464 sub.3 Fg.11

Il fabbricato ha due ingressi uno da via Luigi Perrelli e l'altro da via Emanuele Caggiano. E' composto al piano terra cucina e soggiorno e un piccolo bagno, si accede ai piani superiori tramite una scala dove si trovano due camere da letto e all' altro piano si trova una stanza ricavata nel sottotetto.

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30 m. mentre la stanza situata all'ultimo piano ha un'altezza max 2.40 m. e min.1.75 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Piano terra circa 40 mq. Primo piano circa 24 mq. Secondo piano circa 22 mq. Tot. circa 86 mq.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Il terreno oggetto di pignoramento si trova in una zona sottoposta a vincolo geologico. Tutto il terreno oggetto di pignoramento è una pertinenza di un fabbricato di particolare interesse storico-architettonico-ambientale, è stato adibito a giardino ed è stato pavimentato. Si accede attraverso un cancello.

Il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno oggetto di pignoramento risulta pavimentato ed è adibito a giardino.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	
--	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	
Esiste certificato prevenzione incendi	

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno ha una superficie di circa 200 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto C

La part.lla 470 sub.4 Comune di Buonalbergo è un locale adibito a deposito/ripostiglio si trova in via Emanuele Caggiano.

E' posto al piano: Piano terra e

si accede direttamente dalla strada.

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.60 m.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il locale viene utilizzato come ripostiglio e deposito pertanto è privo di impianti e di pavimentazione.

E' presente solo un solo un finestrone per l'areazione del locale, il portone di ingresso è un vecchio portone in legno chiuso con un lucchetto esterno.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
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 locale oggetto di pignoramento è di circa 45 mq.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Porzione di fabbricato rurale** di cui al punto **D**

Le part.ile 1295 sub. 3 e sub.4 del Comune di Buonalbergo situate al piano terra fanno parte del cassone di un vecchio fabbricato di particolare interesse storico – architettonico e ambientale oggi adibito al Municipio del Comune di Buonalbergo. Le due part.ile porz. di fabbricato rurale al momento del sopralluogo erano state oggetto di manutenzione ordinaria non completata, questi due sub. insieme formano un lungo corridoio che prosegue nel resto del palazzo. Questi immobili sono privi di servizi e di impianti.

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio antico

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30 m.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato dove sono situati i due sub. oggetto di pignoramento è in buono stato ed è un edificio storico.

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

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

successive	
Note	Al momento del sopralluogo era in corso una manutenzione ordinaria

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le part.ile 1295 sub.3 e sub.4 sono unite e formano un unico ambiente di 34 mq. circa.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI e dalle Agenzie Immobiliari locali

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Buonalbergo.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]+ Negozio /bottega

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

B. Terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

D. Porzione di Fabbricato rurale immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

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]+ex bottega	86 mq.	€ 77.400,00	€ 0,00
B	Terreno agricolo	200 mq.	€ 1.800,00	€ 0,00
C	Magazzini e locali	45 mq.	€ 13.500,00	€ 0,00

	di deposito [C2]			
D	Porzione di fabb. rurale	34 mq.	€ 17.000,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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: € **107.700,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Data generazione:
09-06-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Vittoria Ucci