

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **154/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - F. 15 p.lla 530-**  
**529-528-531**

**Esperto alla stima:** Arch. Rita Maio  
**Codice fiscale:** MAIRTI72R48A783C  
**Studio in:** Via Adelperga 9 - Benevento  
**Email:** architetto.ritamaio@gmail.com  
**Pec:** rita.maio@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe Verli 18 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531

**Corpo:** F.15 p.lla 530-529-528-531

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 15, particella 530-529-528-531, indirizzo Via Giuseppe Verli,18, piano T-1, comune Airola, categoria A/4, classe 6, consistenza 8 vani, superficie Tot. 146mq/Tot. escluse aree scoperte 138mq, rendita € 404,90

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giuseppe Verli 18 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531

**Corpo:** F.15 p.lla 530-529-528-531

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Giuseppe Verli 18 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531

**Corpo:** F.15 p.lla 530-529-528-531

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giuseppe Verli 18 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531

**Corpo:** F.15 p.lla 530-529-528-531

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giuseppe Verli 18 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531

**Corpo:** F.15 p.lla 530-529-528-531

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giuseppe Verli 18 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531

**Corpo:** F.15 p.lla 530-529-528-531

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giuseppe Verli 18 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531

**Corpo:** F.15 p.lla 530-529-528-531

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giuseppe Verli 18 - Airola (BN) - 82011

**Lotto:** 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531

**Valore complessivo intero:** 108.272,51

Beni in **Airola (BN)**  
Località/Frazione  
Via Giuseppe Verli 18

**Lotto: 001 - F. 15 p.lla 530-529-528-531**

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: F.15 p.lla 530-529-528-531.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Giuseppe Verli 18**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 15, particella 530-529-528-531, indirizzo Via Giuseppe Verli,18, piano T-1, comune Airola, categoria A/4, classe 6, consistenza 8 vani, superficie Tot. 146mq/Tot. escluse aree scoperte 138mq, rendita € 404,90

Derivante da: Atto del 08/05/2007 Pubblico Ufficiale CAPONE MARINA sede Airola (BN) Repertorio n. 82498

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: NORD EST con la p.lla 533 - OVEST con la strada comunale Verli - SUD EST con le p.lle 527- 1536 - SUD con la p.lla 525 - SUD EST con la p.lla 524

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non vi è conformità tra la planimetria catastale del 1940 e lo stato di fatto. La planimetria catastale non risulta aggiornata rispetto al progetto assentito leggi n. 119/86 e 219/81 Richiesta contributo (vedi conformità edilizia).

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE PLANIMETRIE DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi

DOCFA VARIAZIONE CATASTALE E SPESE AGENZIA DELLE ENTRATE: € 150,00

ONORARIO TECNICO: € 600,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale dell'immobile staggito, riportato al NCEU del comune di Airola (BN) al F. 15 p.lle 530-529-528-531 Categoria catastale A/4, Classe 6, Consistenza 8 vani con una Superficie Castale Totale di mq 146, dalle ricerche emerse dall'Ufficio Territoriale di Benevento dell'Agenzia delle Entrate, risulta essere intestato alla ditta: F

proprietà 1/1. Da una prima verifica fatta confrontando la planimetria catastale in atti del 1940 e lo stato di fatto non vi è corrispondenza. In quanto, rispetto al progetto assentito Richiesta contributo leggi n. 119/86 e 219/81 e i lavori realizzati, gli atti catastali non sono stati aggiornati.

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

L'immobile pignorato è ubicato alla via Giuseppe Verili, ricade in zona storica del Comune di Airola. Il quartiere dispone di attività commerciali oltre che di servizi essenziali, la posizione permette di poter accedere agevolmente alle arterie principali di collegamento del paese e con le zone limitrofe. L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dalla presenza di edifici storici di notevole valore architettonico, situati nel centro storico.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi commerciali - Alimentari - Uffici - Chiese

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento - Caserta - Sant'Agata De' Goti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Taburno, Parco Regionale Taburno - Camposauro -Giardino segreto.

**Attrazioni storiche:** Chiesa Dell'Annunziata - Il Castello di Airola-Museo Civico-Chiesa e Monastero di S. Gabriele - Padri Passionisti-Chiesa e Monastero Regina Coeli - Sorelle Clarisse.

**Principali collegamenti pubblici:** Treni e Autobus da e per Napoli 45 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Ufficio del territorio Servizio in data 30/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: Ipoteca volontaria a favore di Macquarie Banl Limited contro Ferraro Domenico a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 8 maggio 2007 n. 82499/14651.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Pignoramento; Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Benevento n. 3080/2023 di repertorio in data 14 novembre 2023 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 27 novembre 2023 ai n.ri 13424/10664 a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F.15 p.lla 530-529-528-531

## 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:** Nessuna. Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 1/1

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**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:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/11/1999 al . In forza di -.

Note: VARIAZIONE del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999 ERR.IMP.MECC. (n. 2801.7/1999)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Richiesta contributo Leggi n.119/86 e 219/81

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Progetto di Riparazione e Rafforzamento ( ai sensi della Legge 219/81 e succ.mod. ed integrazioni art. della Legge 119/86)

Presentazione in data 29/06/1988 al n. di prot. 5853

Rilascio in data 15/12/1993 al n. di prot.

NOTE: Richiesta contributo ai sensi e per gli effetti delle Leggi n. 119/86 e 219/81 e successive modifiche ed integrazioni - PIANI DI RECUPERO.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I grafici riportati nel progetto di richiesta contributo Leggi n. 119/86 e 219/81 sono conformi a quanto è stato rinvenuto durante il sopralluogo di accesso all'immobile ad eccezione delle seguenti difformità al piano terra: 1) Gli ambienti posizionati a SUD-EST del cortile originariamente non erano collegati tra di loro. Sono state realizzate delle aperture per avere un accesso diretto tra gli ambienti. Tali aperture sono difformi dal progetto assentito. 2) Diverso accesso per i vani post a NORD-EST del cortile 4) Sulle planimetrie di progetto non vi è l'individuazione delle destinazioni d'uso.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

DIRITTI SEGRETERIA: € 93,50

SANZIONI: € 1.000,00

SPESE TECNICHE: € 3.000,00

Salvo conguaglio da parte dell'amministrazione: € 0,00

Oneri Totali: € 4.093,50

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato oggetto della procedura danneggiato dal sisma del 23.11.1980 e del 14.02.1981, ed è stato inserito nel Piano di Recupero con interventi di risanamento consolidamento ristrutturazione da recuperare. I grafici riportati nel progetto assentito (Richiesta Contributi leggi n. 119/86 e 219/81) non sono conformi a quanto è stato rinvenuto durante il sopralluogo di accesso all'immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	A - Residenziale di risanamento e restauro conservativo piani particolareggiati
Norme tecniche di attuazione:	Allegate alla presente relazione
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:	$IF \leq 3,00$ mc/mq - $IF \leq$ del 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, superiore a 5 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	$\leq 12,00$ mt. e in ogni caso non superiore a quelle dei fabbricati circostanti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per le difformità edilizie rilevate non si dichiara la Conformità Urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **F.15 p.IIa 530-529-528-531**

L'immobile oggetto della procedure esecutiva, consiste in un fabbricato identificato catastalmente al F. 15 p.IIa 530-529-528-531, per uso abitazione ma attualmente inutilizzabile. Trattasi di antica costruzione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. E' ubicata nel paese ed è formato da un piano livello strada ed un piano primo, il cui ingresso principale prospetta direttamente sulla strada comunale via Giuseppe Verli n.18, attraverso un androne e successivo cortile. Il piano terra si compone di un vano/ambiente con camino posizionato sul lato SUD-OVEST e sul lato SUD-EST del cortile 4 vani comunicanti tra di loro. Al primo piano si accede attraverso una scala interna, si compone di 5 vani, di cui due comunicanti tra di loro e di una loggia che conduce ai vari vani. Proseguendo dalla scala interna si accede al sottotetto, non praticabile ed in pessime condizioni di conservazione, la struttura di copertura è composta da travi in legno di sezione circolare. Tutti gli elementi in legno sono in pessime condizioni e totalmente da ripristinare. L'immobile allo stato attuale è disabitato e versa in uno stato di abbandono, necessita di una ristrutturazione completa sia all'interno che all'esterno, anche dal punto di vista strutturale, in quanto risulta essere danneggiato dal sisma del 1980 e 1981.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **288,77**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperito

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non reperito

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di ristrutturazione completa anche dal punto di vista strutturale, stato di manutenzione e conservazione pessimo.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Fondazioni	materiale: <b>muratura di pietrame calcareo e malta idraulica</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro privi di rete</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Strutture verticali	materiale: <b>murature di tufo e di pietrame</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

### 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
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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: - 100% delle superfici calpestabili; - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); - 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente; - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - 25% dei balconi e terrazze scoperti; - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); - 35% dei patii e porticati; - 60% delle verande; - 15% dei giardini di appartamento; - 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Portico P.T.	sup reale lorda	34,80	0,35	12,18
Area scoperta P.T.	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
Area Scoperta P.T.	sup reale lorda	37,10	0,02	0,74
Vano P.T.	sup reale lorda	9,10	1,00	9,10
Vano P.T.	sup reale lorda	25,80	1,00	25,80
Vano P.T.	sup reale lorda	16,20	1,00	16,20
Vano P.T.	sup reale lorda	16,50	1,00	16,50
Vano P.T.	sup reale lorda	27,80	1,00	27,80
Terrazzo P. 1	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
Loggia P.1	sup reale lorda	20,27	0,25	5,07
Vano P.1	sup reale lorda	9,10	1,00	9,10
Vano P.1	sup reale lorda	18,80	1,00	18,80
Vano P.1	sup reale lorda	17,50	1,00	17,50
Vano P.1.	sup reale lorda	26,80	1,00	26,80
		<b>288,77</b>		<b>211,59</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Airola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

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:**

In generale, per comprendere in che cosa consiste la stima di un bene, è fondamentale evidenziare, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili, nella prassi consolidata si ottiene principalmente, utilizzando il metodo di "stima sintetico - comparativo". Tale procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo numero di beni con determinate caratteristiche, sono venduti a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile affermare che anche il bene da stimare con caratteristiche simili, una volta immesso sullo stesso mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per il bene da stimare, sono state quindi effettuate approfondite ricerche di mercato, al fine di

ottenere una sufficiente quantità di informazioni su beni con caratteristiche simili nella zona in esame. Quindi, sulla base di tali informazioni, tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alle zone di esame e gli opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato possibile ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. È importante evidenziare, inoltre, che prima di procedere alla stima, è stato preventivamente effettuata una approfondita ricerca ipocatastale, urbanistica oltre che accurati sopralluoghi, per valutarne l'effettivo stato di fatto e ogni altro elemento utile, alla corretta valutazione ed alienabilità del bene oggetto di pignoramento.

In riferimento al centro abitato del comune di Airola, L'OMI definisce un valore commerciale delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale compreso tra un minimo di 500,00 €/mq e un massimo 700,00 €/mq, riferiti al semestre 2 anno 2023. Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale dato dalla media dei valori OMI 600,00 €/mq. Tale valore sarà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, detti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo perfettamente rispondente all'immobile oggetto di stima.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore Min. di 500,00 €/mq e un Valore Max. di 700,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, la consulente ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I..

## 8.3 Valutazione corpi:

### F.15 p.IIa 530-529-528-531. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.258,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico P.T.	12,18	€ 600,00	€ 7.308,00
Area scoperta P.T.	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
Area Scoperta P.T.	0,74	€ 600,00	€ 444,00
Vano P.T.	9,10	€ 600,00	€ 5.460,00
Vano P.T.	25,80	€ 600,00	€ 15.480,00
Vano P.T.	16,20	€ 600,00	€ 9.720,00
Vano P.T.	16,50	€ 600,00	€ 9.900,00
Vano P.T.	27,80	€ 600,00	€ 16.680,00
Terrazzo P. 1	1,00	€ 600,00	€ 600,00
Loggia P.1	5,07	€ 600,00	€ 3.042,00

Vano P.1	9,10	€ 600,00	€ 5.460,00
Vano P.1	18,80	€ 600,00	€ 11.280,00
Vano P.1	17,50	€ 600,00	€ 10.500,00
Vano P.1.	26,80	€ 600,00	€ 16.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.954,00
Ristrutturazione detrazione del 10.00%	€ -12.695,40
Valore corpo	€ 114.258,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.258,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.258,60

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F.15 p.lla 530-529-528-531	Abitazione di tipo popolare [A4]	211,59	€ 114.258,60	€ 114.258,60

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.142,59
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.843,50
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:	<b>€ 108.272,51</b>
---	---------------------

**Allegati**

- 1) VISURA STORICA IMMOBILE
- 2) ESTRATTO DI MAPPA
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE
- 4) NORME TECNICHE
- 5) PRATICA EDILIZIA
- 6) PLANIMETRIA DIFFORMITA' STATO DI FATTO
- 7) RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:  
15-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Rita Maio**

