

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **151/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Domenico Romano, 69 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 5, particella 1441, subalterno 17, indirizzo Via Domenico Romano, 69, scala A, interno 6, piano 2, comune Airola, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie 145 mq., rendita € 639,12 (V. allegato n.1)

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 5, particella 1441, subalterno 11, indirizzo Via Domenico Romano, 69, scala A, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq., superficie 17 mq., rendita € 45,65 (V. allegato n. 1)

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 5, particella 1441, sub 7, indirizzo Via Domenico Romano, 69, scala A, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq., superficie 21 mq., rendita € 56,40 € (V. allegato n. 1)

2. Stato di possesso

Bene: Via Domenico Romano, 69 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Domenico Romano, 69 - Airola (BN) - 82011

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: SI

4. Creditori Iscritti
Soc. PRISMA s.r.l.

Bene: Via Domenico Romano, 69 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

5 Comproprietari

Beni: Via Domenico Romano, 69 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Domenico Romano, 69 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Domenico Romano, 69 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Domenico Romano, 69 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 123.460,00

Beni in **Airola (BN)**
Località/Frazione
Via Domenico Romano, 69

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 civile [A2] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Domenico Romano, 69

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 5, particella 1441, subalterno 17, indirizzo Via Domenico Romano, 69, scala A, interno 6, piano 2, comune Airola, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie 145 mq., rendita € 639,12

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

Confini: Confina a nord con area in comune fabbricato p.lla 1441 scala B, a sud con p.lla 2714 ad est con p.lla 581.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità catastali (V. allegato n. 1)

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Domenico Romano, 69

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1441, subalterno 11, indirizzo Via Domenico Romano, 69, scala A, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale 17 mq., superficie catastale 17 mq., rendita € 45,65

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

Confini: Confina a nord con area in comune fabbricato scala B, a sud con p.lla 2714, ad est con p.lla 581.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Domenico Romano, 69

Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 1441, subalterno 7, indirizzo Via Domenico Romano, 69, scala A, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale 21 mq., superficie catastale 21 mq., rendita € 56,40 €

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

Confini: Come il bene precedente

Conformità catastale:

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

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima ricadono secondo il vigente strumento urbanistico P.R.G. (piano regolatore generale) in zona urbana "B1". la zona per la maggior parte è adibita a residenza con la presenza di fabbricati condominiali di media grandezza.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN), Via Domenico Romano, 69

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento, non sono risultati contratti di locazione sul bene staggito. (V. allegato n. 2).

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Airola (BN), Via Domenico Romano, 69

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, non sono risultati contratti di locazione sul bene staggito. (V. allegato n. 2)

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Airola (BN), Via Domenico Romano, 69

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Benevento, non sono risultati contratti di locazione (V. allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria etc. (V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria etc. (V. allegato n. 3).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria etc. (V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria etc. (V. allegato n. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN), Via Domenico Romano, 69

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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: Da quanto dichiaratomi in fase di sopralluogo, le spese condominiali calcolate in modo forfettario, ammontano a circa 60,00 € al mese. Non ci sono spese condominiali scadute o insolute.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica: Classe energetica "E", quella redatta dal sottoscritto.

Note Indice di prestazione energetica: Quella redatta dal sottoscritto (V. allegato n. 4).

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

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Airola (BN), Via Domenico Romano, 69

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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: la spese forfettaria, da quanto mi è stato dichiarato verbalmente ammonta a circa 60,00 € al mese. Comprensiva di spese luce condominiale e pulizia scala condominiale.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Airola (BN), Via Domenico Romano, 69

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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: Le spese condominiali forfettarie, ammontano a circa 60,00 € al mese, non ci sono spese insolute.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 5)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 5)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: (V. allegato n. 5)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN) CAP: 82011, Via Domenico Romano, 69

Numero pratica: Permesso di costruire n. 79/2000 e successive

Intestazione: COGEMIM srl

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato da adibire a civile abitazione. (V. allegato n. 6).

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

LE STESSE AUTORIZZAZIONE PER IL CORPO B e C.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono risultate irregolarità edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono risultate difformità edilizie.

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono risultate irregolarità edilizie.

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (PIANO REGOLATORE GENERALE)
In forza della delibera:	del C.C. n. 18 del 05.04.2001 – ART. 39 DEL DLGS 33/2013
Zona omogenea:	zona residenziale "B1"
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:	1,67 mc/mq.

Altezza massima ammessa:	10,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Non sono risultate difformità urbanistiche

Dati precedenti relativi ai corpi: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità:

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

LO STESSO PER I CORPI B e C.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'abitazione al secondo piano del fabbricato al fg. 5 p.la 1441 sub 17, fa parte di un fabbricato multipiano con piano seminterrato adibito ad autorimesse costruito nel 2002. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con fondazioni a travi rovesce, l'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto. La superficie utile totale, (assegnando ai balconi un parametro pari al 30% della superficie utile netta interna), è risultata pari a 121,75 mq. Altezza interna pari a mt. 2,80 (V. allegato n. 6). Gli ambienti che compongono l'abitazione al momento dell'ispezione sono risultati tutti asciutti e salubri, ben illuminati grazie anche all'esposizione dell'appartamento che ha su tre lati, nord, sud ed est. (V. allegato n. 7 e 8). All'abitazione è annesso un posto auto antistante l'area di accesso al fabbricato ed in comune con il fabbricato
scala B.

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,75**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 69; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato sono in uno stato di manutenzione sufficiente, sia per la parte condominiale sia per il bene staggito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

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

Fognatura

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

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaia posizionata sul balcone alimentata a bombole GPL
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	25.000 kcal.
Epoca di realizzazione/adequamento	2022
Impianto a norma	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:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato tenuto conto della superficie utile netta, per la superficie esterna dei balconi, è stata applicato un parametro pari al 30% della superficie utile netta interna.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna netta	121,75	1,00	121,75 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Il bene immobile sito al piano seminterrato del fabbricato ha accesso solo dalla scala interna condominiale. Esso è risultato con una superficie utile netta pari a mq. 17,50, con altezza interna di mt.2,55. Le pavimentazioni sono in gres, la porta di ingresso in ferro, inoltre il monolocale è dotato di impianto elettrico aereo. (V. allegato n. 7 e 8)

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,50**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,55

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del locale sono sufficienti, il locale è risultato asciutto e salubre.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002

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

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato realizzato considerando la superficie utile netta.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	superf. interna netta	17,50 mq.	1,00	17,50 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C**

Il bene immobile posto al piano Si, è raggiungibile sia tramite la scala interna condominiale, sia tramite la rampa carrabile esterna. Il monolocale rilevato è risultato pari a mq. 15,30 mq. con un'altezza interna netta pari a 2,55 mt. le pavimentazioni sono in gres, la porta di accesso carrabile è in ferro e vetro, quella interna dalla scala condominiale tutta in ferro. L'impianto elettrico è aereo, come pure quello idraulico. (V. allegato n. 7 e 8)

1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,30 mq.**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizione generale del bene autorimessa sono buono, l'ambiente è risultato asciutto e salubre.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato calcolato come per i corpi precedenti.

Destinazione	Parametro	Superficie utile netta	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa	superf. utile netta	15,30 mq.	1,00	15,30 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

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

I criteri di stima che sono stati applicati, sono quelli riportati presso l'Agenzia delle Entrate sezione OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) della provincia di Benevento, similari a quelli oggetto di stima. Inoltre sulla stima calcolata sarà tenuto in considerazione lo stato di manutenzione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della provincia di Benevento.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari presenti in zona..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	121,75 mq.	€ 900,00/mq.	€ 109.575,00
Valore corpo			€ 109.575,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.575,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	17,50 mq.	€ 400,00/mq.	€ 7.000,00
Valore corpo			€ 7.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.000,00

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	15,30 mq.	€ 450,00/mq.	€ 6.885,00
Valore corpo			€ 6.855,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.885,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.885,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	121,75 mq.	€ 109.575,00	€ 109.575,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,50 mq.	€ 7.000,00	€ 7.000,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,30 mq.	€ 6.885,00	€ 6.885,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 123.460,00**Data generazione:
Aprile 2024L'Esperto alla stima
Arch. Ciro Romeo