
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
(C.F.: [REDACTED])
[REDACTED]
(C.F.: [REDACTED])

N° Gen. Rep. **95/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/09/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento e garage sito in San Giorgio del Sannio alla Via Aldo Moro n. 36, identificati catastalmente al F. 27 p.lle 471 sub 39 e sub 23

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Vitulano 79 – 82016 Montesarchio
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it

Beni in **San Giorgio Del Sannio (BN)**

Località/Frazione

Via Aldo Moro n. 36

Lotto: 1 - Appartamento e garage sito in San Giorgio del Sannio alla Via Aldo Moro n. 36, identificati catastalmente al F. 27 p.lle 471 sub 39 e sub 23

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 giugno 2023 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile ai sigg. [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale [REDACTED], in data 17 luglio 2023 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: appartamento F. 27 p.la 471 sub 39 (ex sub 34).****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro n. 36****Quota e tipologia del diritto****Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] E

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED], foglio 27, particella 471, subalterno 39, indirizzo Via Aldo Moro n. 36, piano 3, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 573,27

Identificativo corpo: B: garage F. 27 p.la 471 sub 23.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Aldo Moro n. 36****Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED], foglio 27, particella 471, subalterno 23, indirizzo Via Aldo Moro n. 36, piano S1, comune San Giorgio del Sannio, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 69,41

Confini: L'immobile confina

nord: Mappale 457 e 458;

sud: Mappale 456, 393;

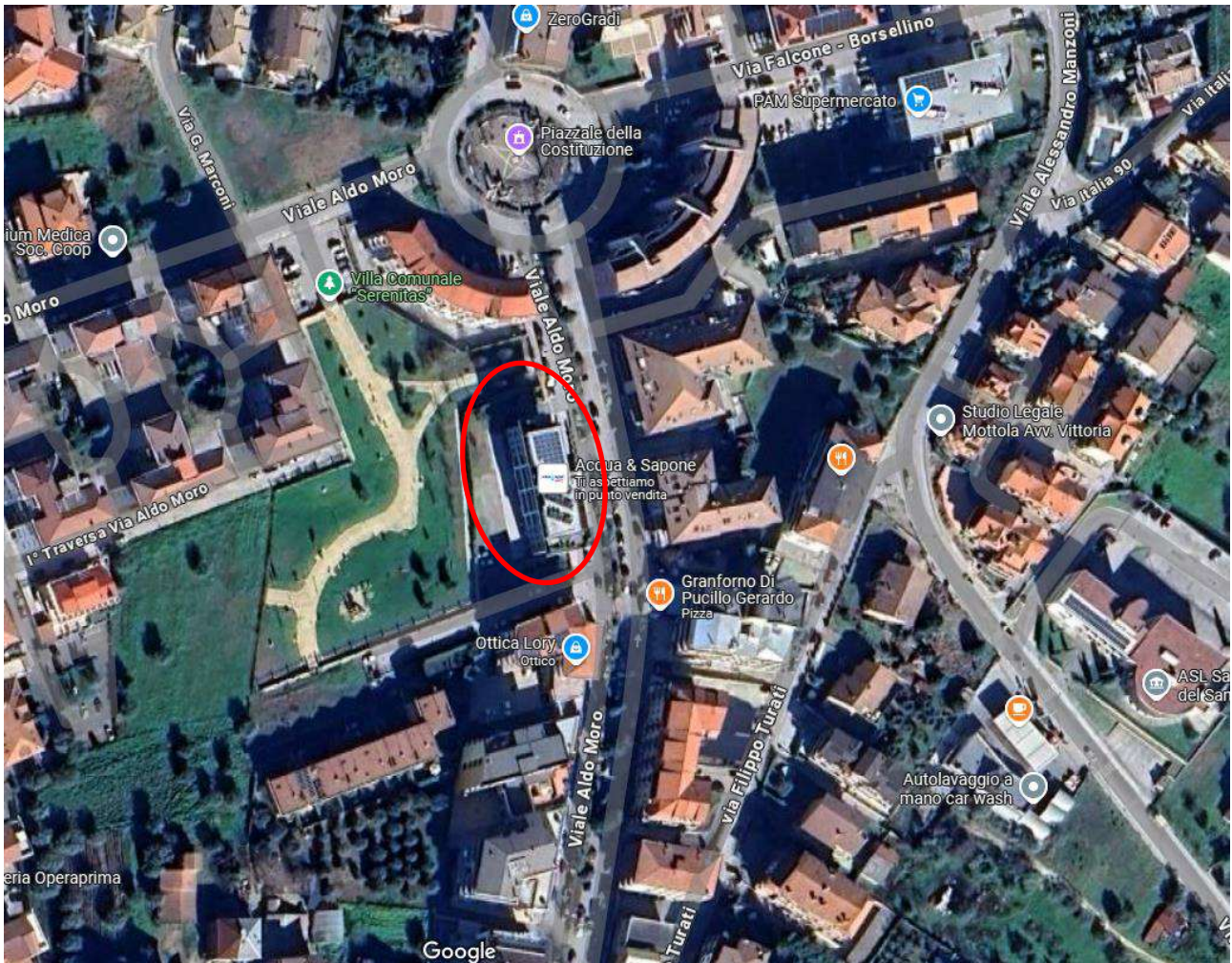
ovest: Mappale 453;

est: Mappale 398

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

NORD 41°3'59.58"

EST 14°51'19.259"



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento unifamiliare sito al piano terzo di un condominio immobiliare d sito in Via Aldo Moro n. 36 del comune di San Giorgio del Sannio (BN), identificato catastalmente al F. 27 p.la 471 sub 39 categoria A/2 classe 6, consistenza 6 vani, rendita 573,27 €. Al piano semi interrato dell'intero fabbricato è posto un garage identificato catastalmente al F. 27 p.la 471 sub 23 categoria C/6 classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 191,71.

L'appartamento è composto da: cucina soggiorno, disimpegno, 3 camere da letto, 2 bagni oltre che da un balcone. La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in blocchi di argilla; la copertura è piana, le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in gres porcellanato. L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- permesso di costruire n. 11 del 22/04/2013;
- SCIA n. reg. 88 del 25/07/2014;

- variante al permesso di costruire n. 1/2015 del 03/04/2015

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento a circa 12 Km.

Attrazioni storiche: Centro storico: la Chiesa Madre di San Giorgio Martire con annesso il Monastero della Visitazione, le chiese del Carmelo, Santa Maria, San Francesco e diverse altre dislocate nelle frazioni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A: appartamento F. 27 p.lla 471 sub 39

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Aldo Moro n. 36

Occupato da debitore con il proprio nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B: garage F. 27 p.lla 471 sub 23

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Giorgio Del Sannio (BN), Via Aldo Moro n. 36

Occupato da debitore con il proprio nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

Identificativo corpo: A: appartamento F. 27 p.lla 471 sub 39

Identificativo corpo: B: garage F. 27 p.lla 471 sub 23

- ISCRIZIONE del 08/04/2016 - Registro Particolare 336 Registro Generale 3504
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 93461/21742 del 24/03/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali

- ANNOTAZIONE del 14/04/2016 - Registro Particolare 340 Registro Generale 3706
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 93504/21770 del 06/04/2016
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 850 del 2015

- TRASCRIZIONE del 06/09/2023 - Registro Particolare 8120 Registro Generale 10197
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1597 del 23/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie sono state richieste all'avv. Vincenzo Gatti quale amministratore del Condominio di Via Aldo Moro n. 36, che in data 10 giugno 2025 ha trasmesso i seguenti dati a carico dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] proprietari dell'immobile oggetto della presente perizia.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'importo annuale delle spese di gestione del condominio è di € 11.000,00.

La quota annuale relativa ai sub 39 e 23 è di € 624,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risultano debiti dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti del condominio

Cause in corso: non sono in corso cause

Tabelle millesimali:

TABELLA A DI PROPRIETA'

SUB 39 MILL 46,187

SUB 23 MILL 3,134

TABELLA B SCALE

TABELLA B1

SUB 39 MILL 68,426

TABELLA B2

SUB 39 MILL 105,435

TABELLA C GARAGE

SUB 23 MILL 49,566

TABELLA D

SUB 39 MILL 49,305

TABELLA E FOTOVOLTAICO

SUB 39 MILL 49,305

Attestazione Prestazione Energetica: Presente con classe energetica A3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Identificativo corpo: A: appartamento F. 27 p.IIa 471 sub 39

Situazione degli intestati dal 17/12/2015:

ICECO COSTRUZIONI S.R.L. - sede in BENEVENTO (BN) 01256000001 Proprietà 1000/1000 fino al 01/03/2016

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 17/12/2015 Pratica n. BN0112930 in atti dal 17/12/2015 COSTITUZIONE (n. 1720.1/2015)

Situazione degli intestati dal 01/03/2016:

24/03/2016

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/03/2016 Pratica n. BN0015665 in atti dal 01/03/2016 AM-
PLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2207.1/2016)

Situazione degli intestati dal 24/03/2016:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà 1/2 in
regime di separazione dei beni

██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 24/03/2016 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO
(BN) Repertorio n. 93460 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2843.1/2016
Reperto PI di BENEVENTO in atti dal 08/04/2016

Identificativo corpo: B: garage F. 27 p.lla 471 sub 23

Situazione degli intestati dal 17/12/2015:

██████████ ██████████ Proprietà 1000/1000 fino al
01/03/2016

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 17/12/2015 Pratica n. BN0112930 in atti dal 17/12/2015 COSTI-
TUZIONE (n. 1720.1/2015)

Situazione degli intestati dal 24/03/2016:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà 1/2 in regime
di separazione dei beni

██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprietà 1/2 in
regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 24/03/2016 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN)
Repertorio n. 93460 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2843.1/2016
Reperto PI di BENEVENTO in atti dal 08/04/2016

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) si rileva che il fabbri-
cato è stato edificato con:

- permesso di costruire n. 11 del 22/04/2013 rilasciata dal Comune di San Giorgio del Sannio;
- SCIA n. reg. 88 del 25/07/2014 rilasciata dal Comune di San Giorgio del Sannio;
- variante al permesso di costruire n. 1/2015 del 03/04/2015 rilasciata dal Comune di San Giorgio del Sannio;
- Certificato di agibilità n. 1048 del 22/02/2016.

7.1 Conformità catastale:

corpo: A - F. 27 p.lla 471 sub 39

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
spostamento di due tramezzi divisori

corpo: B - F. 27 p.lla 471 sub 23

Nessuna difformità

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

7.2 Conformità urbanistica:

corpo: A - F. 27 p.lla 471 sub 39

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

spostamento di due tramezzi divisorii; tali difformità essendo variazioni non essenziali ed inferiori al 2% delle misure indicate nel titolo abilitativo, non sono considerate abusi edilizi e non richiedono sanatorie

corpo: B - F. 27 p.lla 471 sub 23

Nessuna difformità

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A: appartamento F. 27 p.lla 471 sub 39**

Appartamento unifamiliare sito al piano terzo di un condominio immobiliare d sito in Via Aldo Moro n. 36 del comune di San Giorgio del Sannio (BN), identificato catastalmente al F. 27 p.lla 471 sub 39 categoria A/2 classe 6, consistenza 6 vani, rendita 573,27 €. Al piano semi interrato dell'intero fabbricato è posto un garage identificato catastalmente al F. 27 p.lla 471 sub 23 categoria C/6 classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 69,41. Gli immobili oggetto della presente perizia trovano collocazione in un fabbricato che si sviluppa per 4 piani in elevazione destinato a residenza oltre il piano semi interrato utilizzato a garage. 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 spazi verdi e parcheggi. La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in blocchi di argilla; la copertura è piana, le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in gres porcellanato.

L'appartamento è composto da: cucina soggiorno, corridoio, 3 camere da letto, 2 bagni oltre che da un balcone.

L'altezza interna è di m. 2,75.

La pavimentazione è in parquet mentre in ceramica in un solo bagno come anche tutti i rivestimenti, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro con la parte interna in legno e dotati di zanzariere, con persiane esterne avvolgibili in pvc. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

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

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento a pavimento con caldaia esterna
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00
Balconi	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30
		135,00		127,30

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B: garage F. 27 p.IIa 471 sub 23**

Al piano semi interrato dell'intero fabbricato è posto un garage identificato catastalmente al F. 27 p.IIa 471 sub 23 categoria C/6 classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 69,41, adibito a garage e deposito. La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in latero cemento con travetti precompressi e laterizi; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, solo quelle del piano terra sono rivestite in mattoni. L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- concessione edilizia n. 12 del 3 marzo 1996;
- concessione edilizia in sanatoria n. 6 del 6 aprile 1996 relativa a porzione del piano quarto per cambio di destinazione d'uso da deposito-stenditoio ad abitazione.

L'altezza netta è di mt 2,40, la pavimentazione è in cemento industriale, l'accesso al garage avviene tramite una porta basculante in acciaio. E' presente l'impianto elettrico ed idrico realizzato sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

1. 1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **24,00****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	24,00	0,50	12,00
		24,00		12,00

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 apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria 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 centrale del comune di SAN GIORGIO DEL SANNIO, comune della provincia 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 centrale.

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 di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 888,00 €/mq (richiesta € 160.000 – immobile di mq 180,00) fino ad un massimo di 1.583,00 €/mq (richiesta € 285.000 – immobile di mq 180,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.235,50.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2024, per la zona Centrale/ centro abitato Capoluogo - Viale Spinelli restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 900,00 €/mq ed un massimo di 1300,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 1100,00 €/mq).

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di San Giorgio del Sannio (BN),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Giorgio del Sannio (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 888,00 €/mq (richiesta € 160.000 – immobile di mq 180,00) fino ad un massimo di 1.583,00 €/mq (richiesta € 285.000 – immobile di mq 180,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.235,50.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine 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 1300,00.

8.3 Valutazione corpi:

A: appartamento F. 27 p.la 471 sub 39. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	124,00	€ 1.300,00	€ 161.200,00
Balconi	3,30	€ 1.300,00	€ 4.290,00
Valore corpo			€ 165.490,00
Valore complessivo intero			€ 165.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.490,00

B: garage F. 27 p.IIa 471 sub 23. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
Valore corpo			€ 15.600,00
Valore complessivo intero			€ 15.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: appartamento F. 27 p.IIa 471 sub 39	Abitazione di tipo civile [A2]	127,30	€ 165.490,00	€ 165.490,00
B: garage F. 27 p.IIa 471 sub 24i3	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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: **€ 180.590,00**

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 rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
20-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello