



TRIBUNALE DI BENEVENTO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 63/2023

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE DELEGATO
Dott. Luigi Galasso

CURATORE
Avv. Vincenzo Gatti

Esperto alla stima: arch. Saverio Parrella
Codice fiscale: PRRSVR70L12A783C
Studio in: via Annunziata 129 - 82100 Benevento
Telefono: 082425461/3889464679
Fax: 082425461
Email: saverio.parrella@libero.it
Pec: saverio.parrella@archiworldpec.it



Sommario

1.	PREMESSE E FINALITA'	2
2.	DESCRIZIONE DEL CONTESTO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI	2
	2.1 Descrizione generale (zona)	2
	2.2 Identificazione dei Beni	4
	2.3 Quota e tipologia del diritto	5
3.	IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI	5
	3.1 Conformità catastale	10
4.	PRATICHE EDILIZIE	10
	4.1 Conformità edilizia.....	11
	4.2 Conformità urbanistica	12
5.	STATO DI POSSESSO.....	13
6.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
7.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
8.	INFORMAZIONI PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	14
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	15

Allegato 1 – Documentazione catastale

Allegato 2 – Estratto Titoli Edilizi

Allegato 3 – Visure ipotecarie

Allegato 4 - Contratto di locazione

Allegato 5 – Rilievo ai fini della verifica di conformità catastale edilizia urbanistica

Allegato 6 – Repertorio fotografico



1. PREMESSE E FINALITA'

Su incarico del Curatore, avv. Vincenzo Gatti, come da richiesta di autorizzazione alla nomina ex art. 195 c.2 C.C.I.I. cui seguiva presa d'atto da parte del Giudice Delegato, dott. Luigi Galasso, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica di stima al fine di quantificare il valore commerciale di un opificio per la lavorazione della carne identificato al catasto fabbricati del Comune di Sant'Arcangelo Trimonte (BN) al Foglio 3 particella 266, sub 3 cat. D/1, sub 4 cat. D/1, sub 5 cat. D/1, sub 6 cat. A/3, sub 7 cat. A/3, sub 8 cat. A/3, sub 9 cat. D/1

Ai fini dell'adempimento dei compiti assegnati, lo scrivente ha quindi proceduto ad effettuare sopralluoghi presso il complesso immobiliare e delle opportune indagini presso gli uffici competenti, al fine di acquisire, per il tramite di opportuni rilievi geometrici e fotografici e di analisi della documentazione tecnico-urbanistica disponibile, le informazioni utili alla esaustiva identificazione, descrizione e quantificazione dei beni, come riportato nel prosieguo della presente.

2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione generale (zona):

Area fortemente degradata, contraddistinta da un'elevata frammentarietà ed eterogeneità del tessuto urbano che vede alternarsi spazi dedicati all'industria. zone agricole, manufatti che connotavano l'originario paesaggio agrario, spazi liberi o in corso di dismissione, una fitta rete infrastrutturale (strade – fognature – illuminazione) in stato di totale abbandono sì da costituire una pesante criticità sul piano dell'impatto ambientale e di invasività sul territorio.

Caratteristiche zona: Zona P.I.P. degradata

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi quantitativamente adeguati.

Urbanizzazioni presenti nella zona: la zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria in pessime condizioni di uso e di manutenzione.

Servizi offerti dalla zona: Assenza di servizi adeguati ad un'area industriale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Sant'Arcangelo Trimonte.

Attrazioni paesaggistiche: valli dell'Ufita e del Miscano.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Maggiore, ruderi del Castello di Montemalo, Ponte Latrone.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 90 bis collegamenti con Benevento, Ariano Irpino e Foggia

Di seguito inquadramento su foto satellitare





2.2 Identificazione dei Beni

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da opificio realizzato con struttura prefabbricata in c.a.p. composto da spazi destinati alle lavorazioni comprensivi di relative attrezzature e macchine di tipo fisso precipuamente connesse al ciclo di produzione e non removibili se non con smontaggio e trasporto a discarica, connessi uffici e servizi, annesso spazio pertinenziale esterno.

L'opificio - destinato alla lavorazione di carni - è composto dai piani seminterrato, terra e primo (soppalcato): al piano seminterrato trovano spazio locali destinati all'accettazione di persone e merci, mensa e servizi per i lavoratori, celle frigo ed aree lavorazione; al piano terra sono ubicate celle frigo, aree lavorazione, confezionamento ed imballaggio; al piano primo soppalcato sono presenti aree lavorazione, spogliatoi, locali riposo e ristoro ed uffici.



Superficie complessiva di circa mq **7.642,00**

È posto al piano: seminterrato, terra, primo (spazio soppalcato all'interno della struttura)

L'edificio è stato costruito nel: 2003/2005

L'edificio è stato ristrutturato: No

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di: max 8 m (lavorazioni); minima 2,8 m (area soppalcata)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessime condizioni di stato d'uso e manutenzione negli elementi di finitura (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, ecc.), nei servizi igienici, negli infissi interni ed esterni sì da rendere ineludibile, urgente ed indifferibile un intervento di manutenzione straordinaria tale da assicurarne l'adeguamento agli standard contemporanei ed alle vigenti norme; a tal guisa si presentano le attrezzature ed i macchinari presenti caratterizzati da deterioramento fisico ed



obsolescenza funzionale.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Gli impianti presenti versano in condizioni di degrado: la cura e la manutenzione ordinaria e straordinaria risultano del tutto insufficienti; pertanto, si rendono necessari interventi specifici di riattazione ed adeguamento. Lo scrivente evidenzia che presso i competenti uffici comunali non è stata reperita documentazione e/o certificazione relativa alla conformità alle norme vigenti né essa è stata fornita dalla proprietà

2.3 Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale: 07836380639 - Residenza: Zona Industriale PIP c.da Casavecchia

Eventuali comproprietari: Nessuno

3. IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

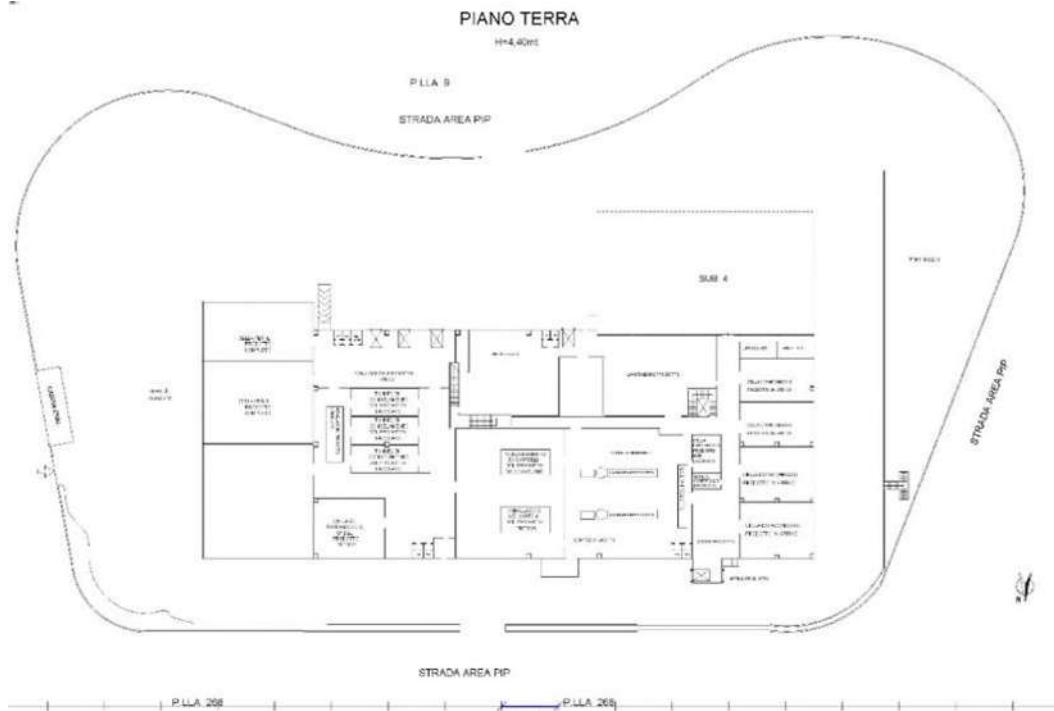


Intestazione: , foglio 3, particella 266, subalterno 3, indirizzo CONTRADA CASAVECCHIA, piano Terra, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria D/1, rendita € 44900,00

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/2021 Pratica n. BN0018216 in atti dal 15/04/2021 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4344.1/2021) VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. BN0182647 in atti dal 19/12/2014 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL78/2010 (n. 75378.1/2014)



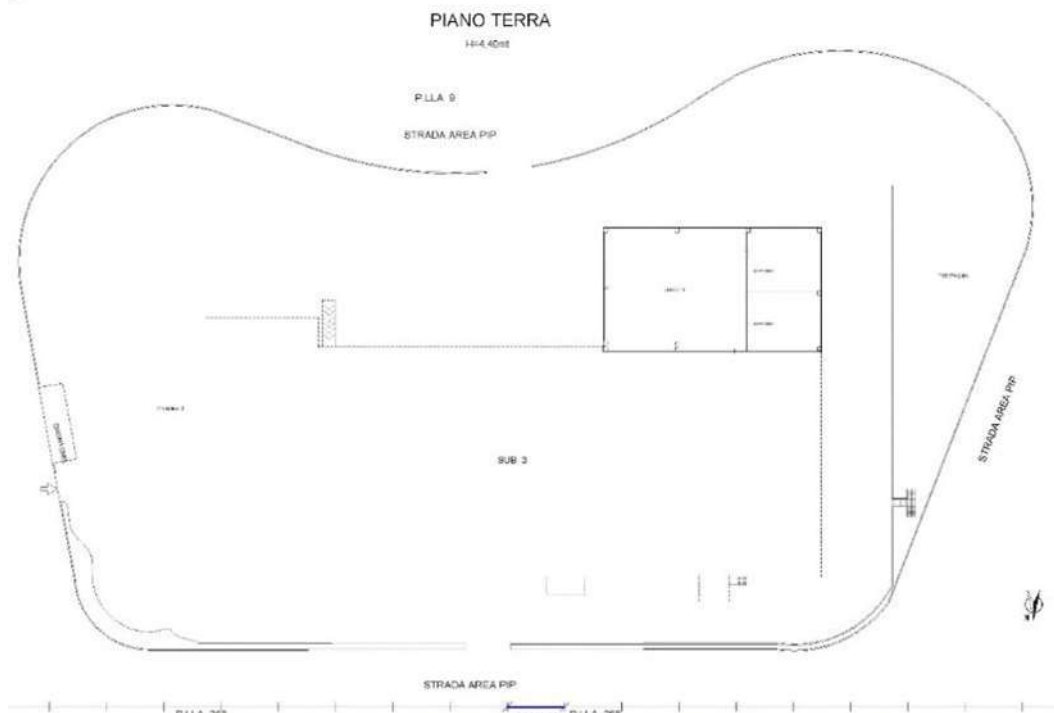
Confini: EST confinante col sub 4; per i rimanenti tre lati ricompresa nella particella 266 sub 10



Intestazione: .., foglio 3, particella 266, subalterno 4, indirizzo CONTRADA CASAVECCHIA, piano Terra, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria D/1, rendita € 7005,20

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/2021 Pratica n. BN0018216 in atti dal 15/04/2021 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4344.1/2021) VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. BN0182647 in atti dal 19/12/2014 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL78/2010 (n. 75378.1/2014)

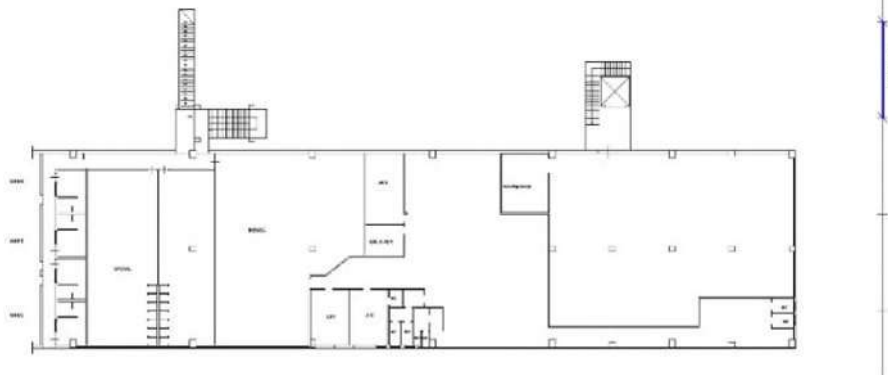
Confini: OVEST confinante col sub 3; per i rimanenti tre lati ricompresa nella particella 266 sub 10



Intestazione: **foglio 3, particella 266, subalterno 5**, indirizzo CONTRADA CASAVECCHIA, piano 1, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria D/1, rendita € 13149,52

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/2021 Pratica n. BN0018216 in atti dal 15/04/2021 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4344.1/2021) VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. BN0182647 in atti dal 19/12/2014 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL78/2010 (n. 75378.1/2014)

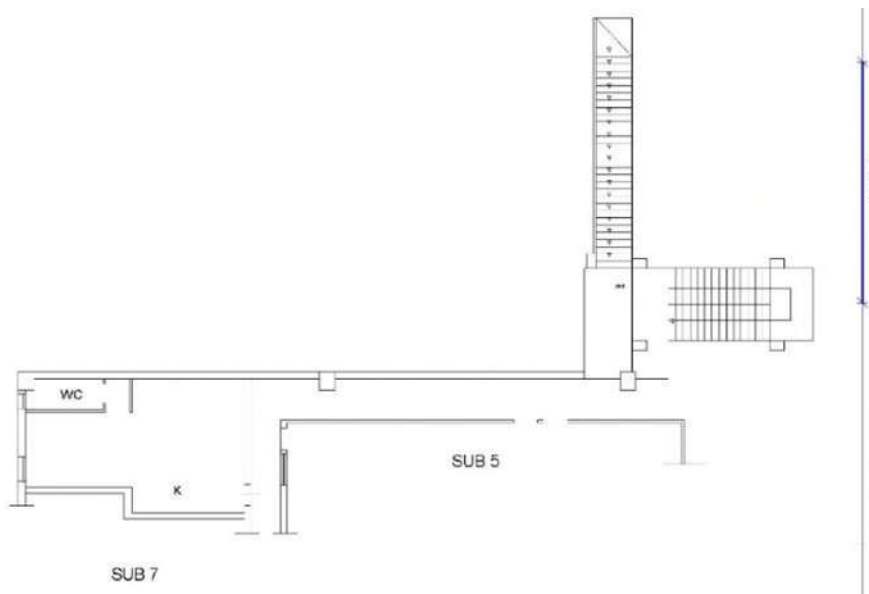
Confini: ricompresa nella particella 266 sub 10



Intestazione: **foglio 3, particella 266, subalterno 6**, indirizzo CONTRADA CASAVECCHIA, piano 1, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 53 mq, rendita € 142,03

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/2021 Pratica n. BN0018216 in atti dal 15/04/2021 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4344.1/2021) VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. BN0182647 in atti dal 19/12/2014 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL78/2010 (n. 75378.1/2014)

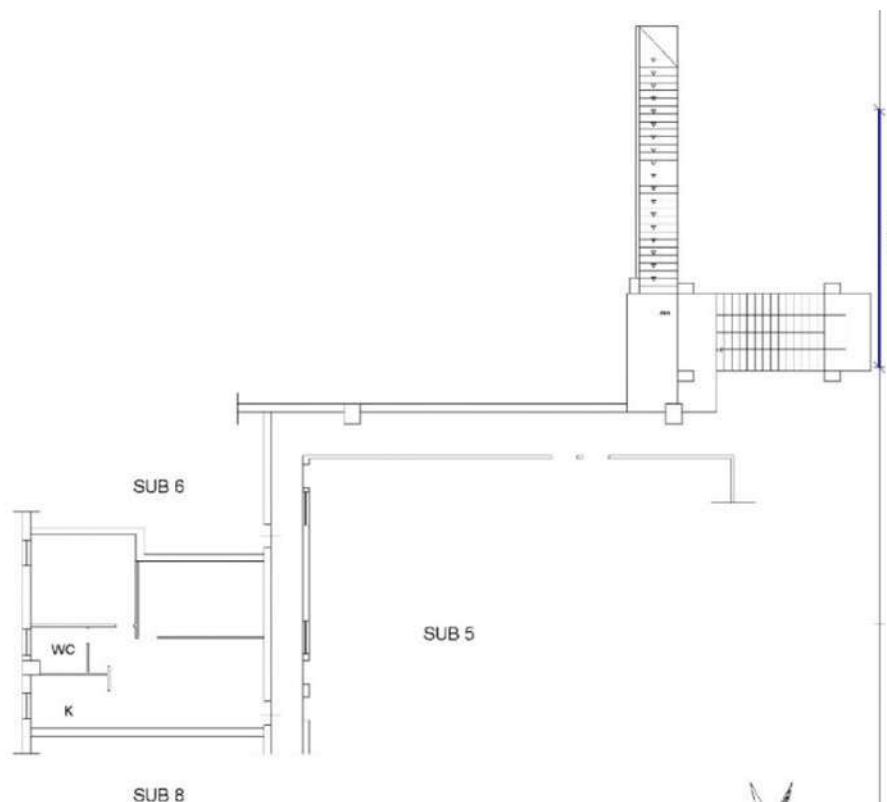
Confini: NORD confinante col sub 7; per i rimanenti tre lati ricompresa nella particella 266 sub 10



Intestazione: , **foglio 3, particella 266, subalterno 7**, indirizzo CONTRADA CASAVECCHIA, piano 1, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 70 mq, rendita € 170,43

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/2021 Pratica n. BN0018216 in atti dal 15/04/2021 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4344.1/2021) VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. BN0182647 in atti dal 19/12/2014 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL78/2010 (n. 75378.1/2014)

Confini: NORD confinante col sub 8; SUD confinante col sub 6; per i rimanenti due lati ricompresa nella particella 266 sub 10

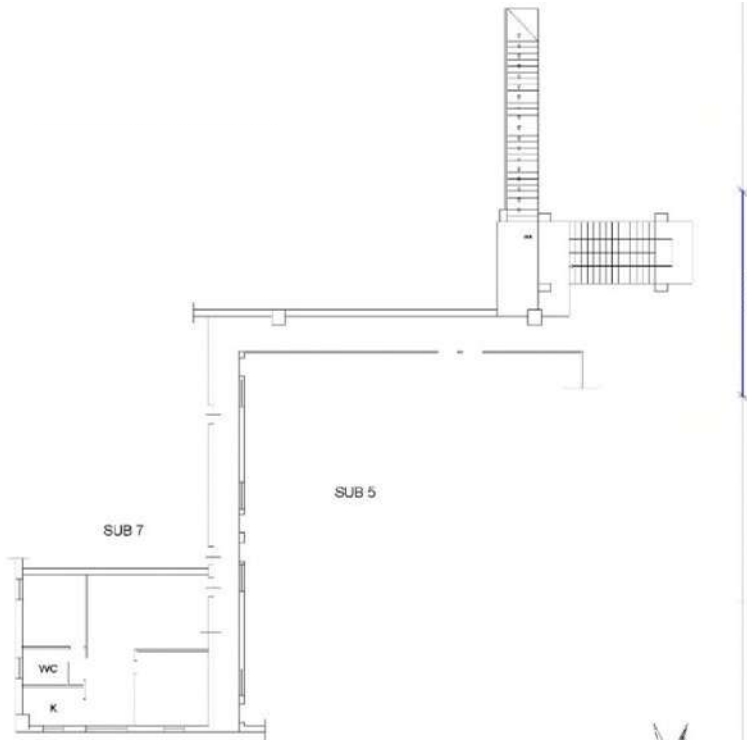


Intestazione: , **foglio 3, particella 266, subalterno 8**, indirizzo CONTRADA CASAVECCHIA, piano 1, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 76 mq, rendita € 198,84

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/2021 Pratica n. BN0018216 in atti dal 15/04/2021 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4344.1/2021) VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. BN0182647 in atti dal 19/12/2014 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL78/2010 (n. 75378.1/2014)

Confini: SUD confinante col sub 7; per i rimanenti tre lati ricompresa nella particella 266 sub 10

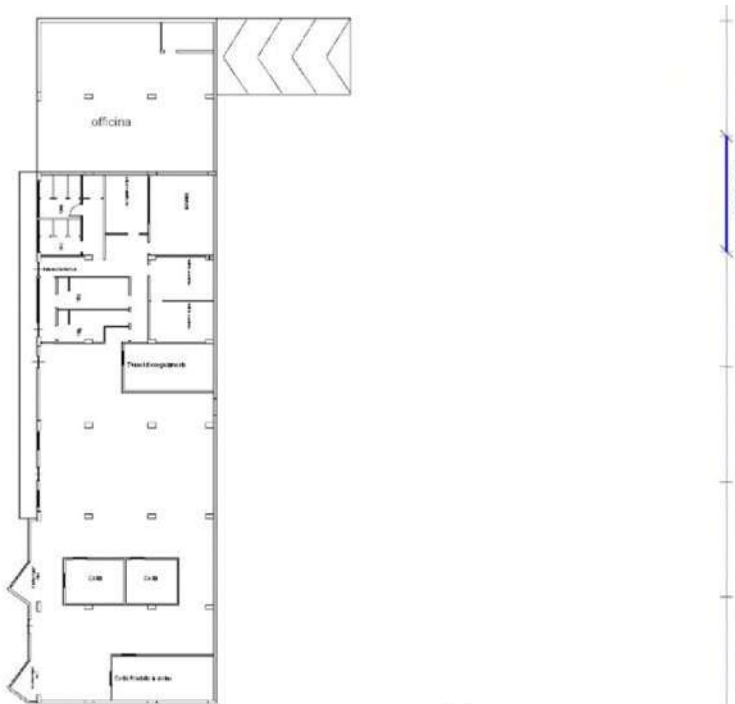




Intestazione: SRL, foglio 3, particella 266, subalterno 9, indirizzo CONTRADA CASAVECCHIA, piano S1, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria D/1, rendita € 8034,88

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/2021 Pratica n. BN0018216 in atti dal 15/04/2021 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 4344.1/2021) VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. BN0182647 in atti dal 19/12/2014 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL78/2010 (n. 75378.1/2014)

Confini: interamente ricompresa nella particella 266 sub 10



Intestazione: , foglio 3, particella 266, subalterno 10, indirizzo
CONTRADA CASAVECCHIA, piano S1, comune Sant'Arcangelo Trimonte, categoria BCNC

Note: Bene Comune Non Censibile indicante le scale e l'area pertinenziale destinata a parcheggi e viabilità. Superficie area 8498,08 mq

3.1 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: Diversa configurazione degli spazi interni implementata a mezzo differente disposizione planimetrica e delle aperture

Diritti, spese tecniche: € 5.500,00

Oneri Totali: € 5.500,00

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

4. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 715/1999

Intestazione: C.D.C. CENTRO DISOSSO CAMPANO SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione opificio ad uso produttivo destinato a centro carni con relativo mattatoio

Oggetto: nuova costruzione

Note: La pratica è stata integralmente sostituita dalla 730/2001

Numero pratica: 730/2001

Intestazione: C.D.C. CENTRO DISOSSO CAMPANO SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione opificio ad uso produttivo destinato a centro carni con relativo mattatoio

Oggetto: nuova costruzione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 749/2004

Intestazione: C.D.C. CENTRO DISOSSO CAMPANO SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di variante per modifica linea produttiva

Oggetto: variante



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni Modeste modifiche configurazione planovolumetrica, in particolare a mezzo copertura parziale dello spazio terrazzato sovrastante il piano seminterrato implementata a protezione degli elementi impiantistici - Assenza agibilità

Regularizzabili mediante: Titolo edilizio in Sanatoria - SCAGib in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni implementata a mezzo differente disposizione planimetrica e delle aperture Configurazione planovolumetrica

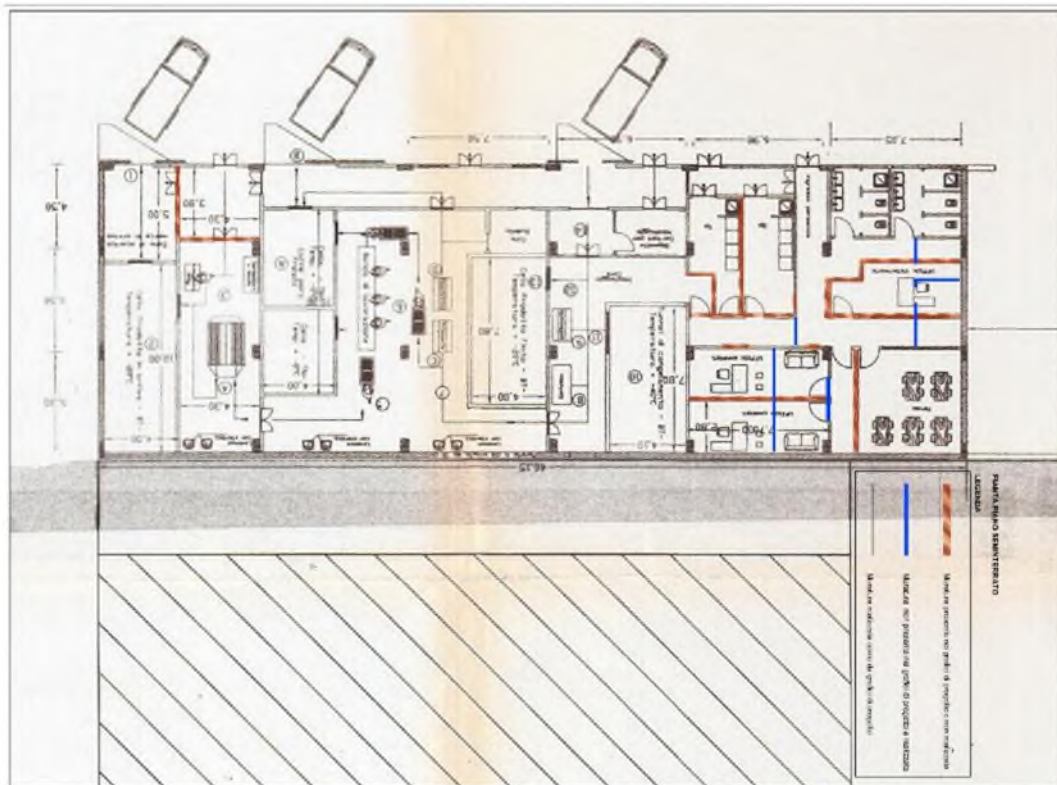
Diritti, sanzioni, Spese tecniche: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Note: Assenza di documentazione degli elementi impiantistici presenti ad eccezione del depuratore

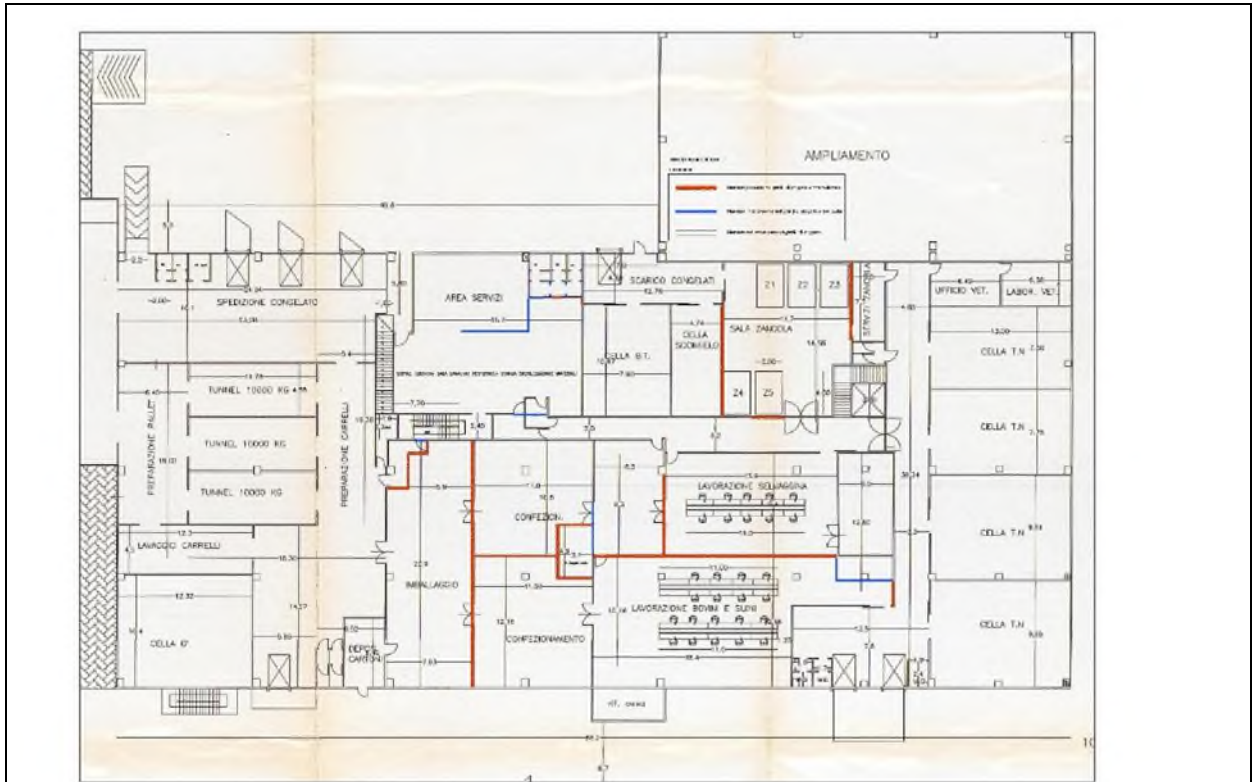
PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

Di seguito si riporta estratto del rilievo operato al fine della verifica di rispondenza ai titoli rilasciati.

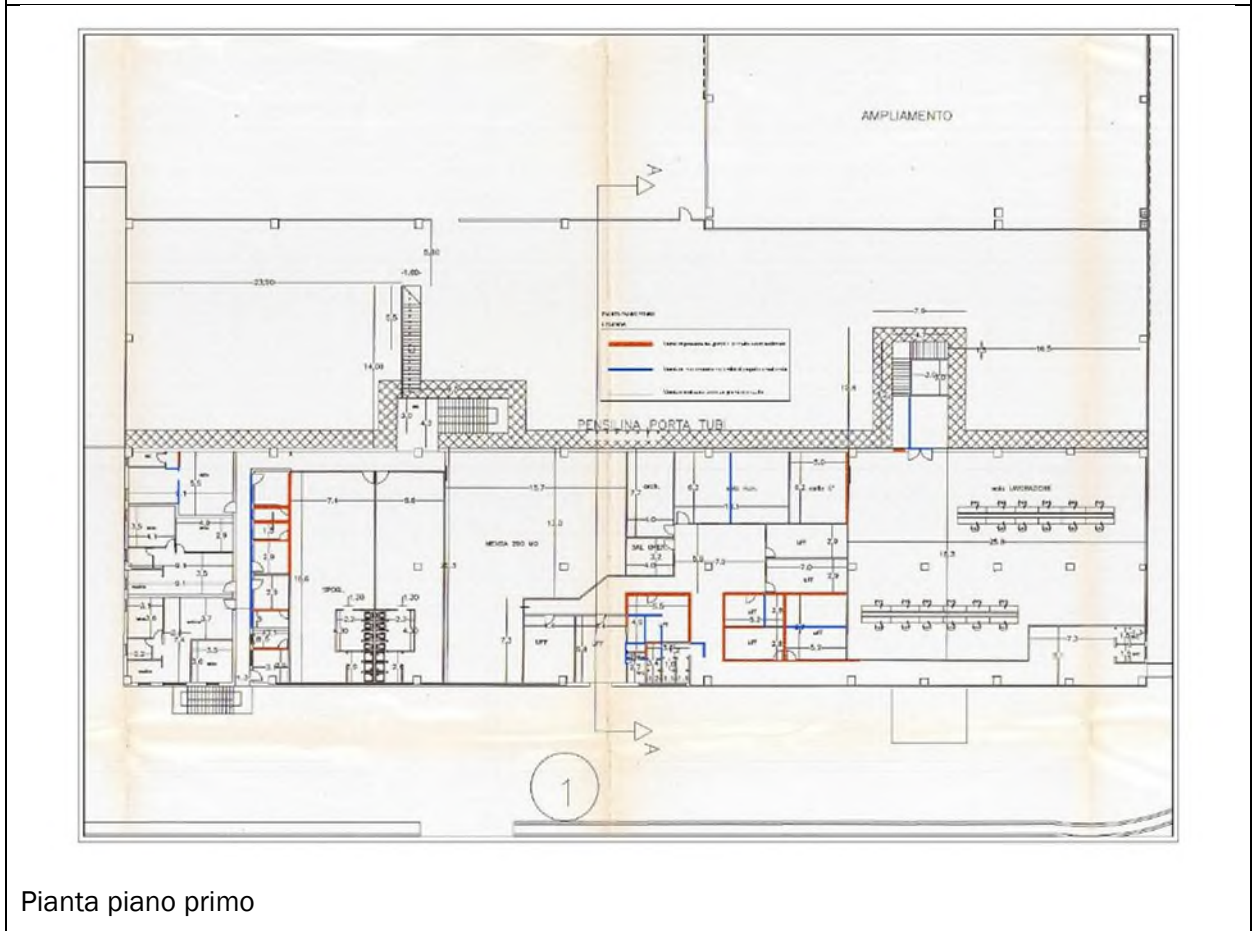


Pianta piano seminterrato





Pianta piano terra



Pianta piano primo

4.2 Conformità urbanistica



Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza di:	Decreto Presidente Provincia di Benevento n.44/2009
Zona omogenea:	D1
Norme tecniche di attuazione:	Zona Industriale infrastrutturata sottoposta alla disciplina del P.I.P. vigente
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:	It 0,75 mc/mq If 3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	1:2
Altezza massima ammessa:	8 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

5. STATO DI POSSESSO

Occupato da Italy Carni srl CF e P.IVA 01591580624, con contratto di locazione stipulato in data 07/01/2023 per l'importo di euro 9.600,00 con cadenza annuale.

Registrato a Aversa (CE) il 06/02/2023 ai nn.3T-001326 cod. TEG23T001326000AA prot. 23020638455.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/01/2029.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: Non applicabile

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: Non applicabile.

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non applicabile

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non disponibile
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Registro generale n. 6768
 Registro particolare n. 564
 Presentazione n. 29 del 05/05/2015
 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 28/04/2015 Numero di repertorio 135436/36754
 Notaio MAFFEI NICOLA Codice fiscale MFF NCL 55A07 F052 N
 Sede SAN MARTINO DI LUPARI (PD)
 Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 0162 CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
 Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese - Totale € 1.000.000,00
 Elenco macchinari e pertinenze - Numero titoli di credito garantiti 10

Registro generale n. 15670
 Registro particolare n. 1361
 Presentazione n. 50 del 20/10/2015
 Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
 Data 15/10/2015 Numero di repertorio 3/2015
 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Codice fiscale 112 106 61002
 Sede ROMA (RM)
 Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
 Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
 Capitale € 70.961,27 Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese - Totale € 141.922,54

Richiedente EQUITALIA SUD SPA

8. INFORMAZIONI PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza sono stati utilizzati i seguenti parametri:

Definizioni

Superficie commerciale

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.



b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

FONTE: Glossario O.M.I.

Superficie ponderata

Rappresenta la superficie virtuale (commerciale o utile) di un'unità immobiliare ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessorie delle pertinenze accessorie e di ornamento che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria (pertinenza esclusiva).

Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

FONTE: Agenzia del Territorio - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio	sup lorda di pavimento	7.642,00	1,00	7.642,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

Al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento al metodo della stima comparativa. Il metodo della stima comparativa è basato su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione degli immobili: in pratica, si parte dal prezzo a metro quadro dei beni oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso nonché del loro stato contestuale, derivante dai requisiti del comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e



con gli altri centri limitrofi, ecc., scelti in base all'esperienza.

Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Sant'Arcangelo Trimonte;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - FUTUROCASA servizi immobiliari Apice (BN) - Re/Max the wall Benevento (BN) ;

Altre fonti di informazione: notizie desunte da colloqui tenuti presso studi tecnici professionali, da riviste specializzate, da indagine presso imprese di costruzione..

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2024

Zona: Provincia: BENEVENTO Comune: SANT"ARCANGELO TRIMONTE

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 240

Valore di mercato max (€/mq): 305

Parametri di zona per destinazione principale (€/mq.): 240,00;

Accessori

A1. Cabina Enel	Valore a corpo: € 5.000,00
A2. Area scoperta circostante (sub 10)	Sviluppa una superficie complessiva di 8498,08 mq Destinazione urbanistica: D1 Valore a corpo: € 46.000,00 Note: L'area si presenta in stato di incuria ed abbandono



A. Opificio con annessa Cabina Enel ed area scoperta circostante (sub 10)

Stima comparativa parametrica



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Opificio	7.642,00	€ 240,00	€ 1.834.080,00
Stima comparativa parametrica del corpo			€ 1.834.080,00
degrado manutentivo opificio detrazione del 20,00%			€ -366.816,00
degrado impiantistico, macchine ed attrezzature ed assenza agibilità detrazione del 20,00%			€ -293.452,80
Valore corpo			€ 1.173.811,20
Valore Accessori			€ 51.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.224.811,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.224.811,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opificio con annessa Cabina Enel, area scoperta circostante (sub 10)	7.642,00	€ 1.224.811,20	€ 1.224.811,20

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta alle condizioni della vendita giudiziaria € - 244.962,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € - 13.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Data la natura e le precipue caratteristiche dei beni in oggetto, non è stato possibile ipotizzare alcuna comoda divisione alternativa dei beni stimati

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 966.348,96

L'Esperto
arch. Saverio Parrella

Allegato 1 - Documentazione catastale

Allegato 2 - Estratto Titoli Edilizi

Allegato 3 - Visure ipotecarie

Allegato 4 - Contratto di locazione

Allegato 5 - Rilievo ai fini della verifica di conformità catastale edilizia urbanistica

Allegato 6 - Repertorio fotografico

