
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: _____

N° Gen. Rep. **79/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/07/2025 ore 10,20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Landolfi**
Custode Giudiziario : **Avv. Claudia Camilleri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Pietro Costanzo
Codice fiscale: CSTPTR54E29A783I
Studio in: VIA ROSETO 18 - 82100 BENEVENTO
Telefono: 3498793871
Email: ing.costanzopietro@gmail.com
Pec: pietro.costanzo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Umberto I n.59 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 7, particella 61, subalterno 3, scheda catastale T232991, indirizzo Via Umberto I, piano T, comune DURAZZANO, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, superficie 135mq, rendita € 325,37

Corpo: B

Categoria: Deposito [D]

foglio

7, particella 58, subalterno 1, indirizzo Via Umberto Primo n.59, piano T, comune Durazzano, categoria C/2, classe U, consistenza 17, superficie 23, rendita € 22.83

2. Stato di possesso

Bene: Via Umberto I n.59 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Umberto I n.59 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Umberto I n.59 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Creditore Procedente : AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A



5. Comproprietari

Beni: Via Umberto I n.59 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Umberto I n.59 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Umberto I n.59 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Umberto I n.59 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 52.600,00



Beni in **Durazzano (BN)**
Località/Frazione
Via Umberto I n.59

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Umberto I n.59

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 7, particella 61, subalterno 3, scheda catastale T232991, indirizzo Via Umberto I, piano T, comune DURAZZANO, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, superficie 135mq, rendita € 325,37.

Derivante da: Atto del 21/12/2005 Notaio RUGGIERO CARLA sede NOCERA INFERIORE (SA) Rep. n. 13444 - COMPRAVENDITA. Nota presentata con modello unico n. 12563.1/2005 Riparato PI di BENEVENTO in atti dal 03/01/2006.

Confini: P.IIe 57-60 a Nord; P.IIa 932 ad Est; P.IIa 65 a Sud; P.IIa 54 a Nord;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al Piano Terra : Chiusura arco di accesso al forno ; Apertura porta interna di accesso al locale (exforno).

Al Piano Primo : Modifica dimensioni bagno; Spostamento porta ingresso camera; Modifica scala accesso all'immobile; Spostamento porta e modifiche tramezzature interne. Regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria ed aggiornamento scheda catastale mediante procedura Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Al Piano Terra : Chiusura arco di accesso al forno ; Apertura porta interna di accesso al locale (ex forno).

Piano Primo : Modifica superficie bagno; Spostamento porta ingresso camera; Modifica scala accesso all'immobile; Spostamento porta e modifiche tramezzature interne. Aggiornamento catastale mediante Docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Dopo aver regolarizzato le difformità rilevate a mezzo istanza di sanatoria, occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura Docfa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Via Umberto I n.59

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 7, particella 58, subalterno 1, indirizzo Via Umberto Primo n.59, piano T, comune Durazzano, categoria C/2, classe U, consistenza 17, superficie 23, rendita € 22.83

Derivante da: Atto del 21/12/2005 Pubblico Ufficiale RUGGIERO CARLA NOCERA INFERIORE (SA) Rep. n. 13444 - COMPRAVENDITA- Nota presentata con Modello Unico n, 12563.1/2005 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 03/01/2006

Confini: P.lla 55; p.lla 59; p.lla 892; p.lla 56;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Il bene non presenta difformità rilevanti da un punto di vista catastale per quanto attiene le dimensioni in pianta. Presenta un'altezza interna di mt.365 contro i mt.3.50 riportati nella scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni staggiti sono ubicati nel Comune di Durazzano (BN) in zona centrale con costruzioni a tipologia abitativa destinazione residenziale, in via Umberto I civico 59. La zona è dotata dei principali servizi ed è raggiungibile percorrendo via Umberto I e dispone nelle vicinanze dei beni di area di parcheggio.

Caratteristiche zona: centrale normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe: miste Importanti centri limitrofi: Napoli km 27 - Caserta km 10 - Benevento km 30.

Attrazioni paesaggistiche: Ponte della Valle di Durazzano, secondo ponte dell'acquedotto Carolino, che conduce le acque alla cascata di Caserta, inserito nella lista sei patrimoni dell'umanità dall'UNESCO .

Attrazioni storiche: Castello medievale quadriturrito- Resti di antica Villa Romana.

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti con i principali centri limitrofi con Caserta, Napoli, Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Durazzano (BN), Via Umberto I n.59

Libero

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Durazzano (BN), Via Umberto I n.59



Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro ; Derivante da: Contratto di mutuo; A rogito di RUGGIERO CARLA in data 21/12/2005 ai nn. 13445/972; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/12/2005 ai nn. 20583/5366; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ; Derivante da: Contratto di mutuo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Durazzano (BN), Via Umberto I n.59

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di immobile non condominiale.

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: trattasi di immobile non condominiale.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: non rilevate

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Durazzano (BN), Via Umberto I n.59

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Umberto I n.59

Numero pratica: 64/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di riparazione di un fabbricato per civile abitazione sito in Durazzano (BN) alla via Umberto I° (Legge 219/81)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/04/1989 al n. di prot. (non riportato)

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. (non riportato) . L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: All'Ufficio tecnico del Comune di Durazzano (cui lo scrivente ha formalizzato richiesta di accesso agli atti in data 27/12/2024) non è stato rinvenuto alcun atto autorizzativo, come da comunicazione inviata, **a mezzo pec solo in data 09/05/2025, dall'Ente comunale.** All'Ufficio del Genio civile di Benevento è stato rinvenuto il deposito del progetto di cui alla citata concessione edilizia che è stato possibile reperire in data 02/05/2025. Agli atti depositati al Genio Civile manca la relazione a strutture ultimate ed il certificato di collaudo. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto rispetto al progetto assentito depositato al Genio Civile presenta difformità relative a modifiche interne sia la piano terra che al piano primo . Per quanto riguarda la consistenza dimensionale del bene staggito vi è una sostanziale congruità con lo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Al Piano Terra : Chiusura arco di accesso al forno ; Apertura porta interna di accesso al locale (ex forno). Piano Primo : Modifica superficie bagno; Spostamento porta ingresso camera; Modifica scala accesso all'immobile; Spostamento porta e modifiche tramezzature interne.

Istanza di sanatoria abusi sopraelencati (costi presunti) : **€ 5.000,00**

Note: Si rimanda agli allegati alla perizia per meglio comprendere le irregolarità rilevate confrontando i grafici assentiti con quelli dello stato di fatto rilevato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene in esame risale ad epoca remota in cui non era obbligatorio titolo autorizzativo.



Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
Zonizzazione	Tessuti urbani di impianto storico

Confronta allegati perizia

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: muri (tramezzature) abusive – diversa distribuzione di spazi interni.

Regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

L'immobile è un fabbricato in muratura che si sviluppa su tre livelli. Il piano primo è raggiungibile mediante scala esterna, il piano secondo mediante scala retraibile che immette nel sottotetto e al terrazzo. Presenta in pianta una sagoma irregolare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,60**

E' posto al piano: Terra; Primo;Secondo.



L'edificio è stato ristrutturato nel: negli anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 59; ha un'altezza utile interna H : Piano terra mt.2.60; Piano Primo mt. 3.10 ; Piano secondo (sottotetto mt. 1.50- 2.40)

L'unità immobiliare staggiata è composta 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: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti La copertura in tegole riguarda circa la metà della superficie del fabbricato, l'altra metà della copertura è a terrazzo.
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonacate e tinteggiate condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	condizioni: non vi è pavimentazione esterna
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno, cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	rivestimento: marmo condizioni: sufficienti



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **non presente****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	datato
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
-----------------------------	----

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:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: . In merito alle superfici commerciali, va precisato che sono state determinate sulla base delle indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero aggiungendo all'area calpestabile dei piani o delle porzioni di piano : - lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm; - le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al mq di superficie principale attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

Destinazioni d'uso

Coeff. Immobili ad uso residenziale

- Vani principali: 1,00 -

Pertinenze esclusive di ornamento:

- balconi e terrazzi: 0,30

- Pertinenze esclusive di servizio: locali deposito e simili direttamente comunicanti: 0,35

- Area pertinenziale 0,02÷0,10

Immobili ad uso deposito

- Vani principali : 1,00

- Pertinenze esclusive di ornamento : balconi e terrazze aree scoperte 0,30

- Pertinenze esclusive scoperte : 0,02 – 0.10

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE Fg.7 P-IIa 61 sub3 PIANO TERRA: cucina	sup lorda di pavimento	28,90	1,00	28,90
ripostiglio	sup lorda di pavimento	8,60	1,00	8,60
androne	sup lorda di pavimento	6,20	1,00	6,20
PIANO PRIMO : letto	sup lorda di pavimento	28,90	1,00	28,90
bagno	sup lorda di pavimento	6,70	1,00	6,70
corridoio-scala	sup lorda di pavimento	18,45	1,00	18,45
disimpegno	sup lorda di pavimento	6,90	1,00	6,90
letto	sup lorda di pavimento	17,40	1,00	17,40
letto	sup lorda di pavimento	13,05	1,00	13,05
PIANO SECONDO :terrazzo	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
DEPOSITO : fg.7 P.IIa 58 sub1	sup lorda di pavimento	23,50	0,25	5,88
		203,60		185,98



Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **B**

Trattasi di un vecchio locale deposito -distaccato dal corpo(p.lla 61 sub 3) - con all'interno ricavato un piccolo forno in completo stato di abbandono , risalente ad epoca remota. Il locale è realizzato in muratura di tufi . E' ubicato al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione che comprende altre unità immobiliari estranee alla procedura. Ha un'altezza interna di mt.3.65 diversa da quella di mt.3.50 riportata nella planimetria catastale ,vi si accede percorrendo le antistanti p.lle 57e 59 (corte comune) allo stato in totale abbandono ricoperte di vegetazione spontanea.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **23,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58 SUB1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.65

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scadente , da ristrutturare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	23,50	0,25	5,88
		23,50		5,88

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello del "valore di mercato" basato su due procedimenti :

- 1) sintetico o comparativo, con il quale si raffronta il bene da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto;
- 2) analitico, ovvero di capitalizzazione dei redditi netti, ordinari e continuativi, ritraibili dallo stesso bene, utilizzabile al solo scopo di verificare l'attendibilità dei valori ottenuti con il primo metodo. Per applicare questo criterio sono state svolte indagini nella zona d'interesse al fine di



reperire informazioni in merito a trasferimenti di beni analoghi a quelli in esame avvenuti di recente, nonché offerte di vendita e locazione pubblicate dalle agenzie immobiliari locali, atteso che anche queste ultime possono costituire un utile riferimento. Le indagini hanno fornito pochi risultati, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare. Tuttavia, i dati ottenuti sono stati analizzati e confrontati con quelli pubblicati da fonti indirette per verificarne l'entità degli scostamenti.

Le indagini di mercato per immobili in condizioni di ordinaria fruibilità hanno fornito i seguenti valori medi :

Quotazioni OMI 2° sem. 2024 : Vm omi = 825 €/mq ;

Agenzie immobiliari della zona : Vm ag.imm. = 493 €/mq;

Il più probabile valore di mercato scaturirà dalla media dei valori suindicati moltiplicati per i coefficienti di merito che tengono conto del reale stato dei beni staggiti.

$V_{merc.} = (Vm_{omi} + V_{m\ ag.imm.}) / 2 \times Coeff. merito$. Sono stati considerati i seguenti coefficienti :

a1 : (stato locativo) libero = 100%; a2 : piano primo = -10%; a3 :stato di conservazione (da ristrutturare) = -10% ; a4 : luminosità (poco luminoso) = -5%; a5 : esposizione (interna) = -5% ; a6 : vetustà (oltre 40 anni) = -15% ; a7 :riscaldamento (assente) = -5%; a8 : agibilità (assente) = -3%.

Pertanto, **il valore unitario reale di mercato del compendio staggito** vale : $V_{merc} = (825 + 493) / 2 \times (1 - 0.10 - 0.10 - 0.05 - 0.05 - 0.05 - 0.03) = 349 \text{ €/mq}$.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Durazzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie locali operanti nella zona e zone limotrofe.

Quotazioni O.M.I.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.907,02, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 67.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE Fg.7 P-IIa 61 sub3 PIANO TERRA: cucina	28,90	€ 349,00	€ 10.086,10
ripostiglio	8,60	€ 349,00	€ 3.001,40
androne	6,20	€ 349,00	€ 2.163,80
PIANO PRIMO : letto	28,90	€ 349,00	€ 10.086,10
bagno	6,70	€ 349,00	€ 2.338,30
corridoio-scala	18,45	€ 349,00	€ 6.439,05
disimpegno	6,90	€ 349,00	€ 2.408,10
letto	17,40	€ 349,00	€ 6.072,60
letto	13,05	€ 349,00	€ 4.554,45
PIANO SECONDO :terrazzo	45,00	€ 349,00	€ 15.705,00
DEPOSITO : fg.7 P.IIa 58 sub1	5,88	€ 349,00	€ 2.052,12



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 64.907,02
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 64.907,02
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 67.750,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 67.750,00
Valore corpo	€ 66.328,51
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 66.328,51
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.328,51

B. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.052,12.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	5,88	€ 349,00	€ 2.052,12

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.052,12
Valore Finale	€ 2.052,12
Valore corpo	€ 2.052,12
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.052,12
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.052,12

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	185,98	€ 66.328,51	€ 66.328,51
B	Deposito [D]	5,88	€ 2.052,12	€ 2.052,12

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.257,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
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: € 52.623,54 in c.t. **€ 52.600,00**

9. Precisazioni Finali.

In conclusione, va ricordato che - per evitare impugnazioni delle alienazioni ex art. 2922 c.p.c. - od eventuali richieste di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - I beni staggiti dovranno essere alienati con la precisazione sia nell'avviso di vendita che nel decreto di trasferimento - che tutti i costi e gli oneri inerenti alla regolarizzazione urbanistico-edilizia graveranno sugli aggiudicatari.

Data generazione:
12-05-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Costanzo

