
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro:

N° Gen. Rep. **37/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
08-01-2014

Giudice delle

esecuzioni: **Dott. MICHELE CUOCO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **Ing. Luigi Varricchio**

Codice fiscale: VRRLGU83A24A783R

Partita IVA: 02473450696

Studio in: Via Vardaro snc - 82010 San Leucio del Sannio (BN)

Telefono: 389 144 12 94

Email: luigi.varricchio@yahoo.it

Pec: luigi.varricchio@ingpec.eu

Beni in **Carife (Avellino)**
Località/Frazione
via del Battista N.42 (in catasto n°44)

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Altro:** La documentazione risulta completa.

Successivamente ad una rettifica effettuata dall'Agenzia del Territorio di Avellino in data 7/10/2014, l'Ente Urbano: p.lla n.294 del foglio 3 del Catasto Terreni del Comune di Carife, richiamato negli atti del procedimento, risulta avere una superficie di 83mq e non più di 48mq come riportato nella documentazione.

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 Carife (Avellino), via del Battista N.42 (in catasto n°44)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DERIVANTE DA:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n.18709 /1/2009 in atti dal 04/12/2009 Repertorio n.: 31144 Rogante: PESIRI FABRIZIO.

Foglio 3, particella 294, indirizzo: VIA DEL BATTISTA n.44, categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € Euro 371.85

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:

Ad Est con l'abitazione identificata al catasto fabbricati dalla particella n.296. del fg.3 sub.1 intestata a

Ad ovest con l'abitazione identificata al catasto fabbricati al fg.3, p.lla 1912 sub.1 e 2 intestata a:

A sud con il vicolo del Battista;

A nord con la particella n.928 fg.3 del catasto terreni intestata a:

Note: L'immobile insiste, occupandola per intero, sulla particella n. 294, foglio 3 del catasto terreni classificata ENTE URBANO senza rendita di 83mq.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nessuna intestazione in quanto Ente Urbano senza rendita.

Foglio 3, particella 294 qualità ENTE URBANO, superficie catastale 48mq
Derivante da: Impianto meccanografico del 07/06/1977.

Note: Da rilievi effettuati in loco sull'immobile è risultato che esso occupa per intero anche la superficie della particella n.295 del foglio 3 identificata al Catasto Terreni del Comune di Carife come Ente Urbano di 35mq. Tale incongruenza è dovuta probabilmente ad un errore conseguente alla avvenuta digitalizzazione delle mappe catastali.

Il sottoscritto ha provveduto a segnalare al competente Ufficio del Territorio di Avellino il non corretto allineamento delle particelle nella mappa catastale. L'ufficio stesso, dopo aver effettuato le dovute verifiche, ha provveduto all'allineamento e correzione dei dati catastali, sopprimendo la p.lla n. 295 del C.T. e generando quindi un'unica particella n.294 classificata ENTE URBANO di 83mq e non più di 48mq.

Variazione del 07/10/2014 n.1954.1/2014 in atti dal 07/10/2014 (protocollo n. AV0175046) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Dopo la variazione del 07/10/2014 l'ENTE URBANO in oggetto risulta essere di 83mq.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato occupava per intero la p.lla n.295 del fg.3 relativa al Catasto Terreni del Comune di Carife, identificata come Ente Urbano di 35mq.

Tale difformità è stata segnalata dal sottoscritto, al competente Ufficio del Territorio di Avellino, che ha provveduto ad allineare e correggere l'incongruenza, sopprimendo la p.lla n 295 del C.T. e fondendola con la 294 del C.T., generando di conseguenza una sola particella n.294 classificata ENTE URBANO di 83mq.

Variazione del 07/10/2014 n.1954 .1/2014 in atti dal 07/10/2014 (protocollo n. AV0175046) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Regolarizzabili mediante: regolarizzazione avvenuta d'ufficio da parte del Catasto di Avellino.

Note: Il sottoscritto avendo ravvisato l'incongruenza si è recato più volte presso l'Ufficio del Territorio di Avellino per segnalare e regolarizzare la difformità riscontrata.

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto si compone di un'unica abitazione unifamiliare, indipendente, a destinazione d'uso residenziale identificata catastalmente alla particella 294, foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Carife AV. Essa insiste, occupandola per intero, sulla particella n.294 del foglio 3 dello stesso Comune, classificata ENTE URBANO di Catasto Terreni.

Caratteristiche zona: in centro storico normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Grottaminarda a circa 16 Km, Distanza dal capoluogo Avellino: 52 Km, si trova a 12 km dall'autostrada A16 Napoli-Bari, con uscita di casello di Vallata, oppure è raggiungibile mediante la nazionale S.S.91 e la Fondovalle Ufita.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: dorsale collinare dominante la valle dell'Ufita; Bosco demaniale, esteso per circa 97 ettari, in località Montagna.

Attrazioni storiche: palazzo Marchesale, Chiesa del Purgatorio, Convento di San Francesco, Chiesa Colleggiata S.Giovanni Battista. Carife fa parte della "Baronia di Vico" ed ha origini antichissime; infatti recenti scavi archeologici hanno riportato alla luce, vicino al perimetro urbano, eccezionali testimonianze che hanno fatto risalire la presenza abitativa al III millennio a.C. In località "Aia di Cappitella", sono state rinvenute alcune fornaci del Neolitico finale che gli esperti hanno assimilato alla "Facies di Diana-Bellavista". Da quella epoca Carife ha avuto un ruolo importante per la Baronia e per la Valle dell'Ufita. Numerosi sono i reperti e la documentazione archeologica, risalente in massima parte ai secoli IV e III a.C. a testimonianza che l'area fu occupata dai Sanniti ed ebbe contatti con Apuli, Etruschi, Greci e Lucani.

Principali collegamenti pubblici: autobus di autolinee pubbliche linea Grottaminarda – Ariano – Avellino - Napoli, Vi sono collegamenti giornalieri per Benevento – Napoli - Roma, per Foggia e Bari. La stazione FS più vicina è quella di Ariano Irpino sulla linea Benevento – Foggia.

Servizi offerti dalla zona: presenza di scuole: materna, elementare e media, presenza di farmacia, presenza di ufficio postale.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carife (Avellino),
Libero

Note: Attualmente l'immobile è sotto la Custodia Giudiziaria del Dott. Antonio Signoriello con studio in via F. Paga 65, 82100 Benevento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1 *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 254.441,00 - Importo capitale: € 127.220,57
iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 04/12/2009 ai nn. 23958 3110.
Dati precedenti relativi ai corpi: A
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro
iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 12/07/2012 ai nn. 11713 10038.
Dati precedenti relativi ai corpi: A
- 4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.
- 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna, l'immobile è indipendente.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carife (Avellino).

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: considerata l'età dell'immobile, esso non presenta alcun accorgimento atto alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: nessuna certificazione

Note Indice di prestazione energetica: nessuna certificazione

Avvertenze ulteriori: l'immobile presenta un ingresso secondario sul lato posteriore, ubicato sul prospetto nord, con affaccio su particella di proprietà di altra ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **03/12/2009 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Avellino in data 04/12/2009 ai nn. 23957/18709.

Titolare/Proprietario:

----- e
dal **15/07/1970 al 03/12/2009** In forza di denuncia di successione trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 07/11/1970 ai nn. 15088/13980.

Note: Alla coniuge

----- I del de cuius ----- fu
l'usufrutto uxorio. Alla morte di quest'ultima avvenuta il ----- usufrutto si
è consolidato in piena proprietà a favore di

e

Titolare/Proprietario:

----- dal **11/08/1929 al
15/07/1970** In forza di atto di donazione a rogito Notaio Pasquale Santoro in data 11/08/1929, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 04/09/1929 ai nn. 12947/10645.

Note: I ----- riceve in dono da

Titolare/Proprietario:

----- dal **10/11/1938 al
15/07/1970** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Calabrese Francesco in data 10/11/1938, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 01/12/1938 ai nn. 17659/12447

Note: -----

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carife (Avellino), via del Battista N.42
(in catasto n°44)**

Identificativo: Legge n. 1431 del 5/10/1962 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione post sisma dell'agosto 1962

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/10/1966

Rilascio in data 01/12/1966

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carife (Avellino), via del Battista N.42 (in catasto n°44)

Identificativo: Legge 219/81 e 12/88

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: Riparazione post evento sismico del 23/11/1980

Per lavori: di riparazione del fabbricato sito alla via del Battista

Presentazione in data 09/05/1991.

Rilascio in data 24/05/1991.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carife (Avellino), via del Battista N.42 (in catasto n°44)

Identificativo: legge 219/81 e 12/88

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: variante tecnica n.1

Per lavori: di riparazione di fabbricato urbano

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/07/1991.

Rilascio in data 30/08/1991 al n. di prof. 3340

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Altro:	Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato potranno essere eseguiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro, nonché gli interventi di edilizia residenziale pubblica già approvati alla data di adozione del presente P.R.G. e connessi alla riqualificazione urbana di cui agli stanziamenti regionali per l'eliminazione di

	baracche, container ed alloggi precari realizzati conseguentemente agli eventi sismici.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	Quella media degli edifici esistenti al contorno.
Volume massimo ammesso:	Sono ammessi incrementi volumetrici, nei limiti del 10% della cubatura esistente, per l'eventuale necessità di adeguamenti igienici, da comprovare a norma di legge.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Carife, il tessuto edificato è composto prevalentemente da edifici costruiti in aderenza, la viabilità è caratteristica dei centri storici di borghi antichi, con strade e vicoli stretti in alcuni casi collegati anche mediante rampe pedonali. L'ingresso principale dell'immobile si trova sul prospetto sud dell'edificio con affaccio sul vicolo del Battista. Ad est ed ovest esso confina in aderenza con altrettanti fabbricati. L'edificio si articola su tre livelli con medesimo ingombro in pianta. A piano terra troviamo l'ingresso principale da cui si diparte la rampa di scale che porta ai livelli superiori e da cui è possibile accedere all'ampio soggiorno-pranzo (superficie utile 33,60mq), alla cucina (superficie utile 20,67mq) con annesso ripostiglio (Superficie Utile 10,14mq) e ad un angusto bagno, ricavato nel vano al di sotto del primo pianerottolo del vano scala (superficie utile 2,00mq). Nel ripostiglio e nel soggiorno-pranzo sono presenti due porte di accesso ad un volume tecnico "intercapedine" che protegge i locali interni dall'umidità proveniente dal muro contro terra. Al piano primo sono invece presenti quattro ampie camere da letto con superfici utili rispettivamente di: 15.60mq, 16.38mq, 15.60mq e 15.20mq, due delle quali sono dotate di altrettanti balconi che si affacciano sul vicolo del Battista. Sempre al piano primo c'è anche un bagno (Superficie Utile 5mq), provvisto di finestra. Al terzo ed ultimo piano si trovano due camere (Superficie Utile 16mq ciascuna), ed un ampio terrazzo di circa 30mq, chiuso superiormente da una tettoia sostenuta da una struttura in acciaio. Da segnalare, che l'immobile è situato nella zona alta del paese che ne fa caratteristica di pregio, in particolare il terrazzo ha una veduta panoramica, da esso è possibile osservare il sottostante paese e la caratteristica valle dell'Ufita.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **· Piena proprietà**Superficie complessiva di circa mq **245**

L'edificio è stato costruito nel 1967 ristrutturato nel 1992

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile risulta ristrutturato nel 1992 a seguito del sisma del 23/11/1980, usufruendo dei benefici della legge n°219 del 14/05/1981 con successive modifiche ed integrazioni. Le condizioni generali risultano sufficienti, l'edificio è ben conservato, seppur versa in stato di abbandono e necessita di lavori di ristrutturazione principalmente interni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da normalizzare
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: la struttura portante in elevazione del fabbricato è costituita Telai in C.A.
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	materiale: legno protezione: persiane condizioni: pesse - Note: Tutte le aperture, (finestre e balconi), presenti sul prospetto sud dell'immobile con affaccio sul vicolo del battista sono protette esternamente da persiane evidentemente degradate e da sostituire.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti - Note: Le due finestre a piano terra che si affacciano sul vicolo del Battista sono dotate di doppio infisso esterno ed interno. Gli infissi esterni presentano struttura in alluminio anodizzato color oro e chiusura in vetro trasparente.
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti - Note: Tutte le finestre e le luci presenti sul prospetto nord dell'edificio sono protette con inferriate verniciate di rosso il cui stato manutentivo è discreto.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: lamiera di alluminio coibentazione: guaina bituminosa - Note: Le condizioni sono da verificare.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare - Note: La pavimentazione dell'intero edificio, ad eccezione del bagno posto al primo piano, è

costituita da marmette granigliate di discreto stato manutentivo migliore al piano primo e secondo rispetto al piano terra.

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	materiale: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare - Note: Rivestimento intero: le pareti interne sono intonacate e imbiancate. Le pareti disposte sul lato nord contro terra risultano particolarmente degradate e danneggiate dall'umidità.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: da ristrutturare - Note: Rivestimento cucina piano terra: è in parte piastrellata con mattonelle in klinker di qualità piuttosto scadente.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti - Note: Rivestimento bagno al primo piano: piastrelle di color azzurro.
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: Il marmo di rivestimento delle scale è stato sostituito probabilmente in epoca recente.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma -Note: L'impianto elettrico non presenta caratteristiche tali da essere conforme al d.m. 37/2008, non sono presenti dispositivi di sicurezza quali: dispositivi salvavita, interruttori magnetotermici e messa a terra.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare - Note: L'impianto idraulico è vetusto, esso andrebbe revisionato e collaudato. Si segnala la presenza nel disimpegno al terzo piano di una vasca di compenso.
Telefonico	tipologia: con cavi a vista centralino: assente condizioni: scarse conformità: non a norma
Termico	- Note: L'immobile non è dotato di impianto termico,

l'unica fonte di riscaldamento è un tradizionale caminetto a legna posto nel locale cucina al piano terra. Nel bagno al primo piano è presente un boiler elettrico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie dei vani principali e degli accessori diretti (relativa all'intero edificio)	sup reale lorda	232,00	1,00	232,00
Superficie pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali (terrazzo coperto terzo piano)	sup reale lorda	36,38	0,35	12,73
Superficie pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali (balconi al primo piano)	sup reale lorda	3,12	0,30	0,94
Il calcolo si riferisce al valore della superficie commerciale, effettuato secondo le direttive del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138. E facendo riferimento alle istruzioni del Manuale Della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato n.2 redatto dall'Agencia del Territorio.				
		271,50		245,67

Accessori: nessuno

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima utilizzati sono di tipo monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile prezzo di mercato, ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto su base comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino e di Benevento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, Ufficio tecnico di Carife (AV), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Coppola Immobiliare, Sifin immobiliare, valori OMI Agenzia delle Entrate (zona centrale B1, microzona 1), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Il Comune presenta un mercato immobiliare piuttosto statico. Le quotazioni per abitazioni di tipo economico a destinazione d'uso residenziali con stato manutentivo "normale" oscillano fra un valore massimo di 650 €/mq e un valore minimo di 540 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unifamiliare su 3 piani p.lta 294 fg.3 C.F.	245,67	271,50	114.147,64	114.147,64
<p>Le due metodologie adottate hanno permesso di giungere al valore al metro quadro di superficie commerciale.</p> <p>Tale valore è stato ricercato seguendo 2 criteri:</p> <p>1. Secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e giungendo al valore unitario (€/mq), seguendo i dettami del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) (GU Serie Generale n.182 del 7-8-2007);</p> <p>2. Secondo valori unitari (€/mq), proposti dalle agenzie immobiliari in zona.</p> <p>Il valore unitario utilizzato è risultato dalla media aritmetica fra i due criteri su indicati.</p> <p>Il valore dell'immobile è scaturito moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale.</p> <p>Il valore ordinario ha poi subito un aggiustamento in detrazione del 12%, considerato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lo Stato conservativo generale inferiore al valore "normale" (difatti sono necessari lavori di ristrutturazione interna e sostituzione degli infissi); • Vetustà; • Staticità del mercato immobiliare. <p>Il valore ordinario ha poi subito un ulteriore aggiustamento in detrazione del 4%, considerato le scarse condizioni del sistema impiantistico che andrebbe rivisto.</p> <p>A valle di ciò si è giunti a considerare un valore finale dell'immobile di:</p>					

114.147,64

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€
	114.147,64
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€
	114.150,00

Allegati

1. visure catastali e foglio di mappa particelle interessate dal procedimento
2. visure ipo-catastali
3. documentazione fotografica
4. documentazione regolarità edilizia
5. verbali di sopralluogo
6. raccomandata a/r inizio operazioni peritali
7. visure catastali particelle confinanti
8. planimetria catastale
9. piante immobile

Data generazione:
19-10-2014 17:10:47

L'Esperto alla stima
Ing. Luigi Varricchio