

STUDIO TECNICO

GEOM. ROBERTO ZOLLO

VIA LANDOLFO DELLA GRECA N° 18/22

82100-BENEVENTO

TEL./FAX: 0824 – 50287

ROBERZOL@TIN.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Riunione dei procedimenti _____ e “Che Banca S.p.a.” contro XXXXXXXX
e XXXXXXXXXXXX – *Esecuzioni nn. 104/11 e 127/11 R.G.E.* –

G.E. Dr. M. Cuoco – udienza del 21.11.2014

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente
Geom. Roberto Zollo

L'incarico conferitomi dal Dr. M. Cuoco, nell'udienza del 20.06.2014, consiste nella riunione delle due procedure di cui alle esecuzioni n. 104/2011 e n. 127/2011 tendente alla formazione di un unico lotto, comprendente sia fabbricati che terreni, attesa la unicità sia funzionale che economica dei beni oggetto di pignoramento, delle due seguenti procedure:

Esecuzione n. 104/11 R.G.E. tra _____ contro XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Esecuzione n. 127/11 R.G.E. tra Che Banca S.p.a. contro XXXXXXXX e XXXXXXXX.

A) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto della riunione delle due procedure esecutive, sono ubicati in San Lupo, in provincia di Benevento, lungo la strada vicinale Chiusa di S. Antonio, costituenti un solo lotto e formato dai seguenti cespiti:

- Appezamento di terreno esteso mq. 2038, formante area pertinenziale circostante il fabbricato unifamiliare residenziale, con entro una porzione di immobile, destinato a garage, ad un solo piano fuori terra;
- Immobile residenziale unifamiliare, costituito da due livelli, di cui quello sito a piano terra adibito a residenza, mentre il piano sovrastante, in corso di ultimazione;

Il lotto così costituito e sopradescritto, confina con:

- A nord con beni di _____,
- A est con beni di _____,
- A sud con strada vicinale Chiusa di S. Antonio;

A.1 Inquadramento Urbanistico

Il terreno è ubicato in zona periferica rispetto al centro urbano e ricade in zona agricola normale E1, come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di San Lupo e allegato alla consulenza depositata il 09.10.2012.

Dal punto di vista urbanistico, nella predetta zona, le norme tecniche di attuazione prevedono costruzioni a servizio diretto di attività agricole, quali: fabbricati rurali, stalle, porcilaie, ricoveri per macchine agricole ecc.

A.2 Descrizione e caratteristiche degli immobili

Il suolo esteso mq. 2.038, in realtà costituisce un'area pertinenziale circostante il fabbricato residenziale, che fa parte della presente procedura esecutiva riunita.

Dunque, l'area in questione, consente l'accesso dalla strada comunale sopraccitata al predetto fabbricato, tramite vialetto in cemento e cancello metallico di ingresso. Inoltre la stessa area è delimitata, recintata e sistemata a verde.

Su parte del terreno insistono diverse piante di ulivo, di cui alcune di età ragguardevole, oltre a piante ornamentali e prato e impianti tecnologici a servizio dell'abitazione, vale a dire: impianto di illuminazione, impianto fognario e serbatoio gpl.

Sul predetto appezzamento risulta edificato un corpo di fabbrica, ad un solo piano fuori terra, ubicato nella parte posteriore dell'abitazione con la quale comunica mediante apertura interna.

Il corpo di fabbrica è composto da un unico ambiente destinato a deposito/garage, con piccolo ripostiglio munito di finestra, nel quale è alloggiata la caldaia termica a servizio dell'abitazione. L'accesso carrabile del garage avviene tramite ampia porta metallica.

La struttura portante di questo corpo di fabbrica è in muratura ordinaria, costituita da blocchi di tufo squadriati, solaio inclinato in latero-cemento con copertura rappresentata da una sola falda ricoperta da manto di tegole. L'altezza utile interna varia da mt. 3,30 a 3,05.

All'interno del locale non è presente il pavimento, ma solamente massetto in cls, gli intonaci non sono completamente rifiniti, ed è presente solo l'impianto elettrico.

Il fabbricato residenziale è composto da un unico corpo, di forma geometrica regolare, costituito da due livelli, di cui uno a piano terra, adibito ad abitazione e l'altro al piano mansarda, che al momento del sopralluogo non risultava ultimato.

La struttura portante del fabbricato è in muratura ordinaria, costituita da blocchi di tufo squadriati, solai piani ed inclinati in latero-cemento e la copertura è rappresentata da

più falde di tetto ricoperte da manto di tegole. Inoltre insistono due solette balconi sul prospetto frontale ed un porticato. Gli esterni del fabbricato sono intonacati.

Il collegamento tra il piano terra e quello sovrastante è rappresentato da una botola con annessa scala retrattile metallica.

L'unità immobiliare a piano terra, con destinazione residenziale, è costituita da quattro vani principali, ingresso e disimpegno, un servizio igienico ed un ripostiglio fornito della predetta botola.

L'altezza utile interna dell'unità di piano terra è pari a mt. 2,70.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

- tramezzature in mattoni forati per la divisione degli ambienti, complete di intonaci e pitture di tipo lavabile;
- intonaci pareti e soffitto del tipo civile;
- pavimenti in grès porcellanato;
- infissi esterni in legno dotate di persiane alla romana;
- porte interne in legno;
- pareti del w.c. e cucina rivestite con piastrelle del tipo maiolicato;
- servizi igienici porcellanati con rubinetteria del tipo corrente;
- impianti tecnologici principali rappresentati da: impianto elettrico sottostraccia, riscaldamento centralizzato a termosifoni con serbatoio esterno gpl e camino; impianto di adduzione idrico e di scarico, con fossa biologica esterna di raccolta;

Inoltre come già accennato in precedenza, il sovrastante piano mansardato non risulta completato, così come documentato dalle fotografie allegate nella consulenza depositata in data 26.10.2012.

B) REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dalle verifiche effettuate, è risultato che il vano garage è privo di qualsiasi titolo autorizzativo e dunque senza neanche il deposito e conseguente collaudo al Genio Civile, ai sensi della L.R. n.9/83 e seguenti.

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile ubicato in zona agricola E1, può essere regolarizzato ai sensi della Legge 47/85 e seguenti, mediante un progetto in sanatoria.

A tal fine va precisato, poiché il terreno oggetto di esecuzione, ha esaurito la propria capacità edificatoria, per poter procedere alla sanatoria dell'abuso edilizio è necessario un atto di asservimento, tale da assentire la volumetria realizzata con altro terreno libero e disponibile per regolarizzare tale procedura.

Per quanto riguarda gli oneri economici da sostenere, possono così riassumersi:

- Oneri per la progettazione per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e certificazione di abitabilità;
- Oneri concessori comunali per il rilascio del titolo;
- Oneri per l'atto di asservimento;
- Oneri per il certificato di idoneità statica;

La valutazione dell'incidenza di tali oneri è specificamente riportata nel capitolo successivo.

Il fabbricato residenziale è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 15 del 11.03.1995 ed ultimato con Permesso di Costruire n. 1 del 04.05.2006, entrambi i titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di San Lupo.

La prima concessione fu rilasciata al precedente proprietario, sig. _____ e prevedeva la costruzione di un fabbricato rurale, mentre il secondo titolo risulta rilasciato al sig. XXXXXXXXXX per il completamento dello stesso fabbricato.

Dalla visita effettuata presso gli uffici comunali competenti è emerso che il progetto è stato regolarmente depositato presso il Genio Civile di Benevento in data 24.07.1995 n. 3722 ai sensi della L.R. n. 9/83, e risulta depositato il Certificato di collaudo in data 16.11.1999, infine, manca solo il certificato di abitabilità.

Ai fini della regolarità urbanistica, dalla disamina dei grafici allegati alla Concessione Edilizia, emerge che il piano terra era destinato principalmente a residenza, con la sola presenza di un vano per deposito attrezzi agricoli, mentre il piano primo era destinato a deposito, conservazione e lavorazione prodotti agricoli.

Nel fascicolo tecnico agli atti del Comune, non è stata rilevata alcuna relazione tecnica esplicativa del progetto, pertanto non si sono potuti verificare gli indici adottati, le cubature assentite ed il relativo calcolo plano-volumetrico. Le difformità riscontrate sono di seguito elencate:

- Altezza utile del piano abitativo pari a mt. 2.70 in luogo dei 2.80 progettuali;

- Assenza della prevista scala di collegamento in cemento armato con il livello superiore;
- Intera consistenza del piano terra destinata a residenza;
- Modifiche di alcune aperture sui prospetti esterni;

Pertanto, sotto il profilo urbanistico, l'immobile può essere regolarizzato relativamente alle sopraelencate difformità, verificando la complessiva cubatura residenziale realizzata rispetto a quella assentita.

Per la eventuale volumetria residenziale eccedente è ipotizzabile un progetto di sanatoria con eventuale atto di asservimento.

Per quanto riguarda gli oneri economici da sostenere, possono così riassumersi:

- Oneri per la progettazione per rilascio titolo abilitativo in sanatoria e del certificato di abitabilità;
- Oneri concessori comunali per il rilascio del titolo;
- Oneri per l'atto di asservimento;

C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento risultano censiti in Catasto con gli identificativi riportati nelle seguenti tabelle:

<i>CATASTO TERRENI</i>						
<i>Fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
14	279	Vigneto	2°	2.038 mq	€ 10,53	€ 12,63

<i>CATASTO FABBRICATI</i>							
<i>Fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>categ.</i>	<i>Cl</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
14	240	1	A/2	2	5,5 vani	€ 267,01	Abitazione piano Terra
14	240	2	F/3	-	-	-	Unità in corso di costruzione piano Primo
14	240	3	C/6	2	54 mq	€ 83,67	Garage piano Terra

Infine i dati specificati nell'atto di pignoramento risultano rispondenti riguardo a quanto era presente in atti catastali, fatto salvo la costituzione dei due nuovi subalterni per il fabbricato, in seguito all'atto di aggiornamento catastale presentato, nonché la nuova particella catastale assegnata al terreno.

D) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili de quo risultano occupati dai debitori e dal proprio nucleo familiare.

E) ULTERIORI INFORMAZIONI SUL BENE

Gli immobili in questione, trattandosi di un terreno e di un immobile unifamiliare, non risultano gravati da spese condominiali.

F) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

E.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

I. NESSUNO.

E.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- I. Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 29.03.2011 ai nn. 3515 R.G. e n. 2583 di Reg. part. a favore di Ristorante Villa Alta Domus "MAI TAI" contro XXXXXXX, nato a XXXX il XXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, gravante su terreno sito in San Lupo, strada vicinale Chiusa di S. Antonio, in Catasto, al foglio 14 p.IIa 239, are 20 e ca 98;
- II. Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23.05.2011 ai nn. 5627 R.G. e n. 4098 di Reg. part. a favore di Che Banca s.p.a. con sede in Milano, cod. fisc.: 10359360152 contro , per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, gravante su fabbricato in corso di costruzione sito in San Lupo, strada vicinale Chiusa di S. Antonio, in Catasto Fabbricati al foglio 14 p.IIa 240,

piano terra e primo e area sulla quale insiste il medesimo fabbricato, in Catasto Terreni foglio 14 p.IIa 240, ente urbano di mq. 162;

- III. Ipoteca volontaria iscritta il 24.02.2007 ai nn. 2701 R.G. e n. 660 di Reg. part. per Notar Franco Pasqualino per la somma di Euro 154.000,00 di cui Euro 103.000,00 per sorta capitale da rimborsare in anni 30 a favore di Micos Banca s.p.a. con sede in Milano, Cod.fisc.: 10359360152 contro _____ per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, gravante su fabbricato in corso di costruzione sito in San Lupo, strada vicinale Chiusa di S.Antonio, in Catasto Fabbricati al foglio 14 p.IIa 240, piano terra e primo;

G) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla scorta delle visure ipo-catastali, si elencano i precedenti atti notarili, intervenuti nell'ultimo ventennio:

1. Terreno sito in San Lupo, strada vicinale Chiusa di S.Antonio, in Catasto al foglio 14 p.IIa 239, pervenuto a _____, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, da _____), _____), in virtù di atto di compravendita per Notar Franco Pasqualino in data 21.02.2007, rep. n. 24059, trascritto il 24.02.2007 ai nn. 2700 R.G. e n. 1627 di Reg. part.;
2. Pervenuto a _____), per l'intera quota della piena proprietà da _____ per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, con atto di compravendita per Notar Sangiuolo Vito del 20.04.1995, rep. 26677, trascritto il 08.05.1995 al n. 4138 Reg. Gen. E n. 3529 Reg. Part.;
3. Pervenuto a _____), per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, con atto di donazione e divisione per Notar Pierina Davia del 20.09.1967, trascritto il 21.10.1967 al n. 9359;
4. Fabbricato in corso di costruzione sito in San Lupo, strada vicinale Chiusa di S.Antonio, in Catasto Fabbricati al foglio 14 p.IIa 240, pervenuto a XXXXXXXXXXXXXXX,

nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XXXXXX) il XXXXXXXX, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, da

in virtù di atto di compravendita per Notar Franco Pasqualino in data 21.02.2007, rep. n. 24059, trascritto il 24.02.2007 ai nn. 2700 R.G. e n. 1627 di Reg. part.;

5. Pervenuto a _____ per l'intera quota della piena proprietà da

_____, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, con atto di donazione e divisione per Notar Pierina Davia del 20.09.1967, trascritto il 21.10.1967 al n. 9359;

H) VALUTAZIONE DEI BENI

H1) FABBRICATO RESIDENZIALE

In considerazione dello scopo della stima, occorre individuare e determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobile sopradescritto che potrebbe avere in una normale e ordinaria contrattazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, così riepilogate:

- 1) caratteristiche estrinseche** con tale parametro si tiene conto dell'ubicazione, del genere della zona, della situazione stradale, riferita al traffico, della richiesta dei fitti nella zona e del collegamento dei servizi pubblici.
- 2) caratteristiche intrinseche** con tale parametro si tiene conto della qualità del fabbricato, del suo stato di manutenzione e conservazione generale, del grado di finiture interne, della vetustà e del grado di abitabilità in funzione della disposizione interna dei vani, della tipologia edilizia ovvero abitazione in condominio e/o unifamiliare.

Individuato il criterio di stima, il metodo adottato per determinare detto valore di mercato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di compravendite di beni analoghi praticate in zona.

Un autorevole riferimento in merito alle quotazioni immobiliari, ci viene dato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, i cui dati, relativi alla tipologia edilizia residenziale, con riferimento al 2° semestre dell'anno 2011 e all'intero territorio comunale di San Lupo, sono:

Tipologia Edilizia	Valori di Mercato		Valori locativi	
	min.	max	min.	max
Abitazioni civili	830	920	3,60	4,70

Per esperienza maturata e dalle analisi eseguite anche presso le agenzie immobiliari, i valori unitari desunti dall'OMI appaiono lievemente prudenziali, considerato che l'immobile in esame e nella fattispecie il piano terra risulta avere un ottimo grado di rifinitura e di manutenzione, pertanto tali valori possono subire un lieve incremento.

Di conseguenza, prendendo in considerazione il valore massimo unitario desunto dall'OMI, pari ad €uro 920 a mq., si può senz'altro applicare un coefficiente correttivo di incremento pari al 10%, ottenendo, pertanto, il seguente valore unitario da applicarsi al processo di stima diretta:

$$\text{Valore unitario medio} = \text{€/mq } 920 + 10\% = \text{€/mq } 1.000 \text{ in c.t.}$$

H2) CALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza del fabbricato è stata determinata calcolando le superfici utili interne ragguagliate, considerando i seguenti coefficienti:

- *Balconi e porticato: 0,25*
- *Abitazione: 1,00*
- *In corso costruzione: 0,60*

SUPERFICI - PIANO TERRA				
Identif. catastale	Destinazione vani	Superficie utile	Coefficienti	Superfici ragguagliate
Sub 1	Cucina/Soggiorno	41,27 mq.	1,00	41,27 mq.
Sub 1	Disimpegno	11,07 mq.	1,00	11,07 mq.
Sub 1	W.c.	8,33 mq.	1,00	8,33 mq.
Sub 1	Ripostiglio	6,21 mq.	1,00	6,21 mq.
Sub 1	Ingresso	5,00 mq.	1,00	5,00 mq.
Sub 1	Letto 1-2	33,43 mq.	1,00	33,43 mq.
Sub 1	Porticato	17,35 mq.	0,25	4,34 mq.
	TOTALE	122.66	-	109,65 mq.

SUPERFICI - PIANO PRIMO				
Identif. catastale	Destinazione vani	Superficie utile	Coefficienti	Superfici raggugliate
Sub 2	In corso di costruzione	77,67 mq.	0,60	46,60 mq.
Sub 2	Balconi	9,00 mq.	0,25	2,25 mq.
	TOTALE	155,13	-	48,85 mq.

RIEPILOGO SUPERFICI FABBRICATO		
Sub 1	Abitazione p.T.	109,65 mq.
Sub 2	Unità in corso di costruzione piano 1°	48,85 mq.
	TOTALE superfici raggugliate	158,13 mq.

H3) Coefficienti ed adeguamenti correttivi

La natura dei coefficienti correttivi e degli adeguamenti da applicarsi, per una congrua valutazione dei beni immobili, alla luce di quanto sopra esposto, è rappresentato dal seguente elemento:

- *Oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile;*

L'incidenza di tale coefficiente correttivo trova applicazione in considerazione del fatto che, per la sua regolarità sotto il profilo urbanistico, come già accennato in precedenza, necessita dell'ausilio di un tecnico professionista abilitato per l'ottenimento dei necessari provvedimenti autorizzativi, quali ad esempio: il progetto di variante in sanatoria, il certificato di abitabilità, la certificazione degli impianti tecnologici. Inoltre nella stima di tale incidenza rientrano anche gli oneri comunali concessori e quelli per l'eventuale atto di asservimento.

Ne consegue che, l'aliquota correttiva viene stimata uguale al 10%.

H4) STIMA DIRETTA O SINTETICA

Quindi, alla luce di quanto sopra esposto e considerato, si può addivenire al seguente calcolo:

$V_m =$ Valore unitario di mercato

$$V_m = 1.000 \text{ €/mq}$$

$V_d =$ Valore unitario decurtato

$$V_d = 1.000 \text{ €/mq} - 10\% = 900 \text{ €/mq}$$

Valore finale dell'immobile: $V = V_d \times \text{Sup. ragg.ta}$

E' ottenuto dal prodotto del valore unitario decurtato per la superficie ragguagliata:

$$V = 900 \text{ €/mq} \times 158,13 \text{ mq} = \mathbf{142.000,00} \text{ in c.t.}$$

(euro centoquarantaduemila/00)

H5) GARAGE

Per la stima dell'immobile destinato a garage, il criterio adottato è analogo a quello utilizzato per il fabbricato residenziale, vale a dire quello "sintetico comparativo", basato sulla comparazione di compravendite di beni analoghi praticate in zona.

Per esperienza maturata e dalle indagini eseguite anche presso le agenzie immobiliari locali, i valori unitari desunti dall'OMI appaiono congrui, rispetto all'immobile e alla zona in esame.

Di conseguenza, verrà preso in considerazione il valore medio unitario desunto dall'OMI, pari ad **€uro 875 a mq.**, analogamente ai valori riportati sopra in tabella.

Va altresì precisato, che l'immobile in questione, costituendo una pertinenza (garage) e non un'abitazione, per applicare il valore sopra determinato sarà utilizzato il coefficiente di destinazione, pari a 0,60, per assimilare e rendere congruo il valore unitario residenziale sopra ricavato.

Tale aliquota trova ampiamente riscontro nella normale prassi estimativa.

H6) CALCOLO DELLA SUPERFICIE

La consistenza dell'immobile è stata determinata calcolando la superficie utile interna per il predetto coefficiente:

DATI METRICI					
Identif. catastale	Destinazione	Volumetria V.p.p.	Superficie Utile (A)	Coefficiente (B)	Superficie ragguagliata (AxB)
Fg. 14 p.lla 240 sub 3	Garage/deposito	198,74 mc	54,08 mq.	0,60	32,45 mq.
TOTALE					32,45 mq.

H7) Coefficienti ed adeguamenti correttivi

La natura dei coefficienti correttivi e degli adeguamenti da applicarsi, per una congrua valutazione del bene immobile da sanare, alla luce di quanto sopra esposto, è rappresentata dai seguenti elementi:

- Oneri per la progettazione per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e certificazione di abitabilità;
- Oneri concessori comunali per il rilascio del titolo;
- Oneri per l'atto di asservimento;
- Oneri per il certificato di idoneità statica;

L'incidenza di tali coefficienti correttivi trova applicazione in considerazione del fatto che, per la sua regolarità sotto il profilo urbanistico, l'immobile necessita dell'ausilio di un tecnico professionista abilitato per l'ottenimento dei necessari provvedimenti autorizzativi, quali: il progetto in sanatoria, il certificato di agibilità e il certificato di idoneità statica.

Inoltre nella stima di tali incidenze, rientrano anche gli oneri comunali concessori e quelli per l'atto di asservimento.

Ne consegue che, dall'analisi dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, è stata valutata un'aliquota correttiva pari al 20%.

H8) STIMA DIRETTA O SINTETICA DEL GARAGE

Alla luce di quanto sopra esposto e considerato, si può addivenire al seguente calcolo:

V_f = Valore garage

$$V_f = 875,00 \text{ €/mq} \times 32,45 \text{ mq.} = \text{€ } 28.400,00 \text{ in c.t.}$$

V_d = Valore garage decurtato

$$V_d = \text{€ } 28.400,00 - 20\% = \text{€ } 22.700,00 \text{ in c.t.}$$

H9) TERRENO

Per quanto riguarda il terreno destinato ad area pertinenziale del fabbricato, lo stesso verrà considerato come suolo agricolo, poiché, come accennato, la predetta particella non possiede più alcuna capacità edificatoria, in quanto già utilizzata in favore del fabbricato esistente.

Comunque nella valutazione è stato tenuto in considerazione che l'area è comunque attrezzata, sistemata e in parte piantumata.

Per le considerazioni sopra esposte, il valore medio unitario dell'area è pari ad € 8,00 al mq.

V_T = Valore terreno

$$V_T = \text{mq. } 2.038 \times \text{€/mq } 8,00 = \text{€ } 16.300,00 \text{ in c.t.}$$

• RIEPILOGO VALORE LOTTO

Fabbricato residenziale = € 142.000,00

Garage = € 22.700,00

Terreno pertinenziale = € 16.300,00

€ 181.000,00

(euro centoottantunomila/00)

Pertanto, tenuto conto delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte, si è del parere che al lotto possa essere attribuito il suddetto valore.

Benevento, 24.10.2014

Il Consulente
Geom. Roberto Zollo