
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP**

contro: _____

N° Gen. Rep. **266/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti
001 - Locale Commerciale
002 - Appartamento
003 - Appartamento

Esperto alla stima: ARCH. VIVIANA SOLLA
Codice fiscale: SLLVVN75L51A783E
Studio in: VIA SALVATOR ROSA 19 - 82100 BENEVENTO
Email: vivianasolla@libero.it
Pec: viviana.solla@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Gustavo Bocchini 57-59 - San Giorgio Del Sannio (BN) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Locale commerciale

Corpo: LOCALE COMMERCIALE SUB 1

Categoria:

foglio 20, particella 585, subalterno 1, indirizzo VIA GUSTAVO BOCCHINI, interno 1, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria C1, classe 3, consistenza 77, superficie 85, rendita € 950,44

Bene: via Gustavo Bocchini, 61 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 2

Categoria:

foglio 20, particella 585, subalterno 2, indirizzo G. Bocchini , interno 1, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria A2, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 97, rendita € €296,96

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 3

Categoria:

foglio 20, particella 585, subalterno 3, indirizzo G. BOCCHINI, interno 2, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria A2, classe 3, consistenza 8,5 VANI, superficie 176, rendita € 504,84

2 Stato di possesso

Bene: via Gustavo Bocchini 57-59 - San Giorgio Del Sannio (BN) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Locale commerciale

Corpo: LOCALE COMMERCIALE SUB 1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Gustavo Bocchini, 61 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 2

Possesso: Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2018 registrato con cadenza annuale Registrato a BENEVENTO il 02/03/2018 ai nn.1680 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/03/2022

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 3

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Gustavo Bocchini 57-59 - San Giorgio Del Sannio (BN) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Locale commerciale

Corpo: LOCALE COMMERCIALE SUB 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Gustavo Bocchini, 61 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Gustavo Bocchini 57-59 - San Giorgio Del Sannio (BN) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Locale commerciale

Corpo: LOCALE COMMERCIALE SUB 1

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP

Bene: via Gustavo Bocchini, 61 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 2

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO - CALVI - SOC. COOP. A.R.L., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 3

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO - CALVI - SOC. COOP. A.R.L.

5. Comproprietari

Beni: via Gustavo Bocchini 57-59 - San Giorgio Del Sannio (BN) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Locale commerciale

Corpo: LOCALE COMMERCIALE SUB 1

Comproprietari:

Beni: via Gustavo Bocchini, 61 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 2

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Gustavo Bocchini 57-59 - San Giorgio Del Sannio (BN) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Locale commerciale

Corpo: LOCALE COMMERCIALE SUB 1

Misure Penali: NO

Beni: via Gustavo Bocchini, 61 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 2

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Gustavo Bocchini 57-59 - San Giorgio Del Sannio (BN) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Locale commerciale

Corpo: LOCALE COMMERCIALE SUB 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Gustavo Bocchini, 61 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO SUB 3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Gustavo Bocchini 57-59 - San Giorgio Del Sannio (BN) - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001 - Locale commerciale

Valore complessivo intero: 106.692,50

Bene: via Gustavo Bocchini, 61 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002 - Appartamento

Valore complessivo intero: 99.988,56

Lotto: 003 - Appartamento

Valore complessivo intero: 205.652,82

Beni in San Giorgio Del Sannio (BN)
Località/Frazione San Giorgio Del Sannio (BN)
via Gustavo Bocchini 57-59

Lotto: 001 - Locale commerciale

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: LOCALE COMMERCIALE SUB 1.

Sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018 frazione: San Giorgio Del Sannio (BN), VIA GUSTAVO BOCCHINI 57-59

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 585, subalterno 1, indirizzo VIA GUSTAVO BOCCHINI, interno 1, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria C1, classe 3, consistenza 77, superficie 85, rendita € 950,44

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SUDDIVISIONE IN DUE LOCALI

Regolarizzabili mediante: DOCFA O FRAZIONAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzo divisorio centrale non riportato sulle planimetrie catastali, che divide il locale commerciale in due entità immobiliari distinte, anche se comunicanti.

DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Potrebbe essere sufficiente la demolizione del tramezzo per il ripristino dello stato grafizzato nelle planimetrie catastali. I futuri acquirenti potrebbero, successivamente, valutare una eventuale divisione dell'immobile per ricavare due locali commerciali indipendenti e avviare l'iter per il frazionamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato al NCEU al fg.20 p.la 585 sub 1, è costituito da un locale a destinazione commerciale, al piano strada di un edificio per civili abitazioni, costruito negli anni '60, ubicato nel pieno centro del comune di San Giorgio del Sannio, nell'incrocio tra via Gustavo Bocchini e via San Martino, traversa di viale Spinelli. La zona è centralissima, dotata di servizi, adiacente alle scuole di ogni grado e non lontana dagli uffici comunali. Gode di parcheggio libero.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare (Ottima), Scuola media (Ottima), Liceo classico statale (Ottima), Farmacia (Ottima), Uffici comunali (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: FERMATA AIR_ Autolinea collegamenti con Napoli e B 150 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO ai nn. 1447; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/11/2017 ai nn. 11440/1002; Importo ipoteca: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 08/01/2018 ai nn. 198/163.

Dati precedenti relativi ai corpi: LOCALE COMMERCIALE SUB 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenute.

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 pervenute.

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:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA
 Intestazione: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 14/12/1965 al n. di prot.

Numero pratica: 13301
 Intestazione: AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DI COSTRUZIONE - RIPARAZIONE - ASSEGNAZIONE CONTRIBUTI
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Presentazione in data 31/03/1984 al n. di prot.
 Rilascio in data 02/12/1998 al n. di prot. 13301

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Essendo il locale destinato a deposito nei grafici della pratica edilizia autorizzativa, riportata negli allegati e depositata presso il Comune all'epoca della costruzione, ma accatastato come locale commerciale, non vi è conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE E ADEGUAMENTO AL PUC approvati con Delibera di GC n°158 del 14/10/2020
Zona omogenea:	B1 - SATURA
Norme tecniche di attuazione:	NTA VARIANTE E ADEGUAMENTO AL PUC - approvate a seguito delle osservazioni con Delibera di GC n°158 del 14/10/2020
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:	2,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m 10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DESTINAZIONE D'USO RISPETTO AL CATASTALE
Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'usoCAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: €
1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Dagli unici elaborati grafici di progetto reperiti presso gli Uffici comunali e allegati alla Concessione Edilizia del 23 Maggio 1960 per la "Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni", l'immobile individuato al Fg. 20 P.lla 585 sub 1, risulta destinato a deposito e privo del bagno riscontrato in sede di sopralluogo, mentre catastalmente risulta regolarmente in classe C1, destinata a locali commerciali e completa del wc. Se non è stato già fatto, visto che la sottoscritta non ha rinvenuto specifiche pratiche presso l'Ufficio tecnico, andrebbe aggiornata la destinazione d'uso, da deposito a locale commerciale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato considerando la superficie netta e i muri perimetrali al 100%, al 50%, se in comune con altra proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE COMMERCIALE	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
		89,00		89,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

SINTETICO - COMPARATIVA

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE SAN GIORGIO DEL SANNIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA IMMOBILIARE CENTRO

DI SAN GIORGIO DEL SANNIO
 HOLDHOUSE IMMOBILIARE S.R.L.S
 MEDILCASA
 AFFILIATO TECNOCASA
 IMMOBILIARE IZZO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1450;

Altre fonti di informazione: OMI
 BORSINO IMMOBILIARE
 IDEALISTA.COM
 IMMOBILIARE.COM.

8.3 Valutazione corpi:

LOCALE COMMERCIALE SUB 1.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE COMMERCIALE	89,00	€ 1.450,00	€ 129.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.050,00
Valore corpo			€ 129.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOCALE COM-MERCIALE SUB 1		89,00	€ 129.050,00	€ 129.050,00

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%)	€ 19.357,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	€ 106.692,50
---	--------------

Beni in **San Giorgio Del Sannio (BN)**
Località/Frazione
via Gustavo Bocchini, 61

Lotto: 002 - Appartamento

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: APPARTAMENTO SUB 2.

sito in via Gustavo Bocchini, 61

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 585, subalterno 2, indirizzo G. Bocchini , interno 1, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria A2, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 97, rendita € €296,96

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un appartamento, ubicato al piano primo senza ascensore, di un edificio per civili abitazioni costruito negli anni '60, nel centro del comune di San Giorgio del Sannio e, più precisamente, nell'incrocio tra via Gustavo Bocchini e via San Martino, traversa di viale Spinelli nei pressi di piazza Risorgimento. Il fabbricato ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in ZTO B1 Saturata - Centro urbano consolidato, da ristrutturare. La zona è ben servita, dotata di spazi pubblici destinati alla Pubblica Istruzione, di attrezzature di interesse comune e di parcheggi.

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2018 registrato con cadenza annuale Registrato a BENEVENTO il 02/03/2018 ai nn.1680 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/03/2022

Note: Il contratto, allo scadere dei primi 4 anni, si intende tacitamente rinnovato, salvo necessità del conduttore di rescinderlo anticipatamente, ai sensi dell'art.4 L. 392/2018.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO - CALVI - SOC. COOP. A.R.L. contro _____; Derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di IAZZEOLLA FRANCESCO in data 24/03/2015 ai nn. 92392/21053; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/03/2015 ai nn. 3020/235; Importo ipoteca: € 400000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro _____; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO ai nn. 1447; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/11/2017 ai nn. 11440/1002; Importo ipoteca: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO - CALVI - SOC. COOP. A.R.L. contro _____ Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO in data 07/12/2017 ai nn. 4705 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/12/2017 ai nn. 12213/9790.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro _____; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 08/01/2018 ai nn. 198/163.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO SUB 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE.

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 PERVENUTE. Informazioni richieste ripetutamente all'amministratore che, nel lungo lasso di tempo, non ha mai inviato la documentazione.

Millesimi di proprietà: Informazioni richieste ripetutamente all'amministratore che, nel lungo lasso di tempo, non ha mai inviato la documentazione.

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:

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a BENEVENTO, in data 03/11/1977, ai nn. /8580.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA
 Intestazione: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI
 Tipo pratica: Licenza Edilizia

Numero pratica: 13301
 Intestazione: AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DI COSTRUZIONE - RIPARAZIONE - ASSEGNAZIONE CONTRIBUTI
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA UBICAZIONE DEL VANO SCALA CONDOMINIALE CON CONSEGUENTE VARIAZIONE DEGLI INGRESSI DEGLI ALLOGGI E DELLE PIANTE, DIVERSE DA QUELLE PRESENTI NEI GRAFICI DI PROGETTO, ALLEGATI ALLA LICENZA EDILIZIA.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento delle piante dell'intero edificio, come probabilmente già fatto nella pratica autorizzativa del 1998, di cui, però, non è stato possibile reperire grafici presso gli Uffici comunali.

Note: Spese incluse nella decurtazione finale del 15% per assenza di garanzia per vizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come già illustrato nella descrizione delle opere da sanare, sarebbe necessario adeguare le piante condominiali, così come effettivamente realizzate. La difformità di lieve entità, in quanto non ha alterato la sagoma o le altezze del fabbricato, relativa alla traslazione del corpo scala all'interno dell'edificio, ha comportato, modifiche anche alla disposizione degli alloggi. Al catasto sono state depositate le planimetrie così come realizzate all'epoca, mentre al comune non risultano, grafici aggiornati, sebbene sia stata consegnata la pratica di autorizzazione ai lavori di riparazione post terremoto nel 1998.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTE E ADEGUAMENTO AL PUC approvati con Delibera di GC n°158 del 14/10/2020

Zona omogenea:	B1 - SATURA
Norme tecniche di attuazione:	NTA VARIANTE E ADEGUAMENTO AL PUC approvate con Delibera di GC n°158 del 14/10/2020
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:	2,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto APPARTAMENTO SUB 2

L'immobile, identificato al NCEU al fg.20 p.la 585 sub 2 interno 1, consiste in un appartamento, ubicato al piano primo, senza ascensore, di un fabbricato per civili abitazioni, costruito negli anni '60, sito in via Gustavo Bocchini n.61, traversa in prossimità di viale Spinelli, arteria principale del comune di San Giorgio del Sannio (Bn).

Il fabbricato ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, in ZTO B1 Satura - Centro urbano consolidato. La zona è centrale, ben servita e dotata degli standard urbanistici, che la rendono ottima dal punto di vista residenziale e commerciale. Il tipo di traffico locale rende l'area vivibile e poco rumorosa. L'immobile oggetto del procedimento si compone di 3 vani più accessori. La distribuzione interna si sviluppa secondo il tipico impianto anni '60, ingresso, corridoio e, ai suoi lati, i vani: cucina abitabile, soggiorno-pranzo, due camere da letto e un wc. Completano l'alloggio un balcone ampio e un ripostiglio al piano mansardato.

Al momento l'immobile risulta locato con regolare contratto di cui si allega copia.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di /

Cod. Fiscale: 014217105010000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.96 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia
Stato impianto	Buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando la somma della superficie interna netta al 100% - i muri perimetrali di proprietà al 100% e quelli in comune al 50% - i balconi considerati come superficie di ornamento al 25% - il ripostiglio sottotetto come superficie accessoria al 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	7,25	0,25	1,81
RIPOSTIGLIO SOFFITTA	sup lorda di pavimento	12,75	0,20	2,55
		109,00		93,36

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: SAN GIORGIO DEL SANNIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 920

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA

Il più probabile valore di mercato è stato determinato applicando la seguente formula : Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito. La sottoscritta, nel calcolo della superficie commerciale ha considerato il 100% della superficie interna e delle pareti perimetrali di uso esclusivo, il 50% delle pareti in comune, il 25% delle superfici accessorie scoperte e il 20% degli accessori pertinenziali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA IMMOBILIARE CENTRO
MEDILCASE
IMMOBILIARE IZZO
HOLDHOUSE SRLS
AFFILIATO TECNOCASA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1050;

Altre fonti di informazione: OMI
BORSINO IMMOBILIARE
IDEALISTA.IT
IMMOBILIARE.IT.

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO SUB 2.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.633,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	89,00	€ 1.260,00	€ 112.140,00
BALCONI	1,81	€ 1.260,00	€ 2.280,60
RIPOSTIGLIO SOFFITTA	2,55	€ 1.260,00	€ 3.213,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 117.633,60
Valore corpo	€ 117.633,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117.633,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO SUB 2		93,36	€ 117.633,60	€ 0,00

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%)	€ 17.645,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 99.988,56
---	-------------

Lotto: 003 - Appartamento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO SUB 3.

sito in via Gustavo Bocchini, 61

Quota e tipologia del diritto

100/100 di /

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 585, subalterno 3, indirizzo G. BOCCHINI, interno 2, piano 1, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria A2, classe 3, consistenza 8,5 VANI, superficie 176, rendita € 504,84

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA INTERNA

Regularizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale, riportando l'effettiva distribuzione interna esistente. Le diversità planimetriche derivano dalla demolizione di due tramezzi, uno nell'ambiente cucina pranzo e l'altro nel salone doppio, come riportato sui grafici di rilievo. E' stato realizzato anche un piccolo ripostiglio nella cucina e modificate alcune aperture dei vani.

DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è costituito da un appartamento di circa 7 vani più accessori, ubicato al piano primo senza ascensore, di un edificio per civili abitazioni costruito negli anni '60, nel centro del comune di San Giorgio del Sannio, e , più precisamente, nell'incrocio tra via Gustavo Bocchini e via San Martino, traversa di viale Spinelli, arteria principale del comune. Il fabbricato ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in ZTO B1 Saturia - Centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare. La zona è ben servita, dotata di spazi pubblici destinati alla Pubblica Istruzione, di attrezzature di interesse comune e di parcheggi.

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN MARCO DEI CAVOTI E DEL SANNIO - CALVI - SOC. COOP. A.R.L. contro ; Derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di FRANCESCO IAZEOLLA in data 24/03/2015 ai nn. 92392/21053; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 26/03/2015 ai nn. 3020/235; Importo ipoteca: € 400000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro , Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO in data 18/10/2017 ai nn. 1447; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/11/2017 ai nn. 11440/1002; Importo ipoteca: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO in data 07/12/2017 ai nn. 4705 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/12/2017 ai nn. 12213/9790.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FLUMERI SOC. COOP contro Derivante da: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 18/12/2018 ai nn. 1008 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 08/01/2018 ai nn. 198/163.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO SUB 3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE.

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 PERVENUTE. L'amministratore, più volte contattato e sollecitato, non ha mai fornito le informazioni richieste.

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:

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione; trascritto a BENEVENTO, in data 03/11/1977, ai nn. /8580.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA
 Intestazione: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILI ABITAZIONI
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Abitabilità/agibilità in data 14/12/1965 al n. di prot.

Numero pratica: 13301
 Intestazione: AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DI COSTRUZIONE - RIPARAZIONE - ASSEGNAZIONE CONTRIBUTI
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Adeguare la diversa distribuzione interna per uniformare la documentazione presente in Comune e presso l'Agenzia del Territorio.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTE E ADEGUAMENTO AL PUC approvati con Delibera di GC n°158 del 14/10/2020
Zona omogenea:	B1 - SATURA
Norme tecniche di attuazione:	NTA VARIANTE E ADEGUAMENTO AL PUC approvate con Delibera di GC n°158 del 14/10/2020
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:	2,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10.5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE sia del vano scala condominiale, con conseguente modifica della pianta dell'alloggio, sia della distribuzione interna attuale, rispetto alla planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornare le planimetrie dell'edificio e del singolo alloggio

Note: Le spese rientrano nella decurtazione del 15% fatta al valore finale dell'immobile, per assenza di garanzia di vizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Come già illustrato nella descrizione delle opere da sanare relative al sub 2, sarebbe necessario adeguare le piante condominiali, così come effettivamente realizzate. La difformità di lieve entità, in quanto non ha alterato la sagoma o le altezze del fabbricato, relativa alla traslazione del corpo scala all'interno dell'edificio, ha comportato, modifiche anche alla disposizione degli alloggi. Al catasto sono state depositate le planimetrie così come realizzate all'epoca, mentre al comune non risultano, grafici aggiornati, sebbene sia stata consegnata la pratica di autorizzazione ai lavori di riparazione post terremoto nel 1998. Per l'immobile specifico, inoltre occorre adeguare anche la diversa distribuzione interna.

Descrizione: di cui al punto **APPARTAMENTO SUB 3**

L'immobile, identificato al NCEU al fg.20 p.la 585 sub 3 interno 2, consiste in un appartamento, ubicato al piano primo, senza ascensore, di un edificio per civili abitazioni, costruito negli anni '60, in via Gustavo Bocchini n.61, traversa in prossimità di viale Spinelli, arteria principale del comune e alla vicina piazza Risorgimento. Il fabbricato ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti in ZTO B1 Saturia - Centro urbano consolidato da ristrutturare e riqualificare. La zona è ben servita e dotata di spazi pubblici destinati alla Pubblica Istruzione, attrezzature di interesse comune e parcheggio. L'immobile si compone di 7 vani più accessori. La distribuzione interna si sviluppa secondo il tipico impianto anni 60, ingresso con corridoio, sui cui lati si distribuiscono i vani: ampia cucina- pranzo abitabile con ripostiglio, salone doppio, studio, tre camere da letto e due wc. Completano l'alloggio due balconi e una cantina al piano seminterrato. Al momento l'immobile risulta occupato dal debitore.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di proprietà

Cod. Fiscale: 00000000000000000000000000000000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **237,95**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in ottime condizioni, abitato, ben mantenuto e sicuramente ristrutturato nel corso degli anni. Le caratteristiche termiche non sono rispondenti ai nuovi criteri energetici dettati dalle normative, ma l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e infissi in buone condizioni. Il condominio dovrebbe, stante le informazioni del proprietario, dovrebbe eseguire i lavori di isolamento termico con gli incentivi del Superbonus 110%, ma la sottoscritta non è riuscita a reperire documentazione di tali lavori, né presso gli uffici comunali, né dall'amministratore, più volte contattato e sollecitato senza successo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando la somma della superficie interna netta al 100% - i muri perimetrali di proprietà al 100% e quelli in comune al 50% - i balconi considerati come superficie di ornamento al 25% - il ripostiglio sottotetto e la cantina nel seminterrato, come superfici accessorie al 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale lorda	181,40	1,00	181,40
BALCONI	sup lorda di pavimento	14,10	0,25	3,53
RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	12,25	0,20	2,45
CANTINA	sup lorda di pavimento	30,20	0,20	6,04
		237,95		193,42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

SINTETICO COMPARATIVA

Il più probabile valore di mercato è stato determinato applicando la seguente formula : Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito. La sottoscritta, nel calcolo della superficie commerciale ha considerato il 100% della superficie interna e delle pareti perimetrali di uso esclusivo, il 50% delle pareti in comune, il 25% delle superfici accessorie scoperte e il 20% degli accessori pertinenziali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA IMMOBILIARE CENTRO
MEDILCASE
IMMOBILIARE IZZO
HOLDHOUSE SRLS
AFFILIATO TECNOCASA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1050;

Altre fonti di informazione: OMI
BORSINO IMMOBILIARE
IDEALISTA.IT
IMMOBILIARE.IT.

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO SUB 3.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 243.709,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	181,40	€ 1.260,00	€ 228.564,00
BALCONI	3,53	€ 1.260,00	€ 4.447,80
RIPOSTIGLIO	2,45	€ 1.260,00	€ 3.087,00
CANTINA	6,04	€ 1.260,00	€ 7.610,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 243.709,20
Valore corpo			€ 243.709,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 243.709,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO SUB 3		193,42	€ 243.709,20	€ 0,00

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%) € 36.556,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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: € 205.652,82

Data generazione:
16-10-2022

L'Esperto alla stima
ARCH. VIVIANA SOLLA