
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di S. marco Dei Cavoti e Del san-
nio**

contro:

N° Gen. Rep. **250/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotto 001 - Immobile desti-
nazione deposito**

Esperto alla stima: geom. Paolo Russo
Codice fiscale: RSSPLA59M18A330Y
Email: astra.leo59@gmail.com
Pec: paolo.russo1@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Torre civ 39 già via Tesa - Varoni - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

Corpo: A

Categoria: Deposito [D]

omissis Proprietà per 1/1 bene personale, foglio 17, particella 1522, subalterno 5, indirizzo Via Torre già Via Tesa, piano Terra , comune Montesarchio, categoria C/2, classe 1, consistenza 140 mq, superficie 156, rendita € 245,83

2. Stato di possesso

Bene: Via Torre civ 39 già via Tesa - Varoni - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

Corpo: A

Possesso: Occupato da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 14/10/2016 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di fitto si riferisce all'intero immobile F.17 p.IIa 1522 lo stesso sarà riproporzionato al solo subalterno esecutato. Registrato a Benevento il 20/10/2016 ai nn.R.G.10373 Trascritto a Benevento il 20/10/2016 ai nn.R.G.10373 Reg. Part.8459 Tipologia contratto: Locazione ultranovennale, scadenza 13/10/2036 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 12/04/2036 Data di rilascio: 13/10/2036

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Torre civ 39 già via Tesa - Varoni - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Torre civ 39 già via Tesa - Varoni - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di S. marco Dei Cavoti e Del sannio

5. Comproprietari

Beni: Via Torre civ 39 già via Tesa - Varoni - Montesarchio (BN) - 82016



Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

Corpo: A

6. Misure Penali

Bene: Via Torre civ 39 già via Tesa - Varoni - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Torre civ 39 già via Tesa - Varoni - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Torre civ 39 già via Tesa - Varoni - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

Valore complessivo intero: 120.951,60



Beni in **Montesarchio (BN)**
Località/Frazione **Varoni**
Via Torre civ 39 già via Tesa

Lotto: 001 - Immobile destinazione deposito

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari Fino alla data del 14 febbraio 2017 Successivi risultano: - ISCRIZIONE del 11/12/2017 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 11803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 1605 del 13/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRASCRIZIONE del 23/02/2018 - Registro Particolare 1575 Registro Generale 1876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 5666 del 03/01/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 14/10/2016 Numero di repertorio 5690/4338 Notaio DE BELLIS GABRIELLA Codice fiscale DBL GRL 68E44 F839 A Sede NAPOLI (NA) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 141 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

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.

Deposito [D] sito in Montesarchio (BN) CAP: 82016 frazione: Varoni, Via Torre civ 39 già Via Tesa

Note: Di fatto risulta essere residenziale abitazione in villini cat catastale A7.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis Proprietà per 1/1 bene personale, foglio 17, particella 1522, subalterno 5, indirizzo Via Torre già Via Tesa, piano Terra, comune Montesarchio, categoria C/2, classe 1, consistenza 140 mq, superficiale 156, rendita € 245,83

Millesimi di proprietà di parti comuni: Corte su cui sarà costituita servitù di passaggio per il tratto più breve per una larghezza minima di metri 3,00.

Confini: l'immobile presenta di fatto aree esterne pertinenziali censite in catasto necessarie alla fruibilità dell'immobile pignorato (strada di accesso dalla pubblica e area antistante su cui si prospetta l'ingresso al bene.) L'immobile confina con la p.lla 1522 sub 4 Beni omissis e corte sub.1 comune ai sub. 2-3-4-5-6-7.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile ha caratteristiche di abitazione, non conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico per finiture, impianti e servizi. A seguito di variazione di lavori di ripristino delle caratteristiche di deposito resterà invariata la dichiarazione catastale.

Informazioni in merito alla conformità catastale: A seguito di ripristino delle caratteristiche di deposito non necessita di variazioni catastali.

Note generali: L'immobile principale oggetto dell'esecuzione presenta beni comuni non censibili sub. 1 corte comune e sub. 3 atrio comune



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale Area urbanistica: B2 Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Servizi offerti dalla zona: Strade (Mediocre), Rete idrica (Sufficiente), Rete distribuzione energia elettrica (Sufficiente), Rete telefonica (Mediocre), pubblica illuminazione (Assente), Rete del gas combustibile per uso domestico, Scuola materna (Sufficiente) Distretto Sanitario Benevento. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. Importanti centri limitrofi: San Martino V.C.. Attrazioni paesaggistiche: aree di valore naturalistico . Attrazioni storiche: Centro della cultura Sannio Caudino. Principali collegamenti pubblici: Trasporto di linea locale assente, Trasporto di linea extra urbana 2 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Urbanizzazione primaria (Buona), Strade (Mediocre), Rete idrica (Sufficiente), Poliambulatorio (Discreta), Scuola materna (Sufficiente), Primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San martino v.c. AV.

Attrazioni paesaggistiche: Area di valore naturalistico Massiccio Taburno.

Attrazioni storiche: Museo nazionale Sannio Caudino Torre con castello.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto di linea extra urbana 200 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 14/10/2016 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di fitto si riferisce all'intero immobile F.17 p.la 1522 lo stesso sarà riproporzionato al solo subalterno esecutato..

Registrato a Benevento il 20/10/2016 ai nn.R.G.10373

Trascritto a Benevento il 20/10/2016 ai nn.R.G.10373 Reg. Part.8459

Tipologia contratto: Locazione ultranovennale, scadenza 13/10/2036

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 12/04/2036

Data di rilascio: 13/10/2036

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di S. marco Dei Cavoti e Del sannio contro omissis; Derivante da: Finanziamento; A rogito di Notaio Giovanni Iannella in data 10/11/2011 ai nn. 37329; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/11/2011 ai nn. 11866/1477; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro omissis; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale in data



14/12/2016 ai nn. 3874 iscritto/trascritto a Benevento in data ai nn. 12747/10207.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Accesso tramite corte comune ad altri sub.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Locali a destinazione deposito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - omissis **proprietario/i ante ventennio al 10/11/2004** . In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Catena Tribuzio, in data , ai nn. ; registrato a Benevento, in data , ai nn. 592; trascritto a Benevento, in data 07/02/1984, ai nn. 1392/1272.

Note: - il fabbricato di cui fa parte la porzione di cui alla detta partila 1522 sub 5 è stato accatastato in data 23 luglio 2003 (domanda protocollo 152274), su terreno di are 16.05 (generato con tipo mappate n.2974 in data 11/02/2003) censito con la part.11a 1522 del foglio 17 del comune di Montesarchio (BN) derivante dalla partila 117 di are 16.05 (che comprendeva anche la part.11a 689 di are 6.90).

Titolare/Proprietario: - omissis dal 10/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione; trascritto a Benevento, in data 10/11/2004, ai nn. 16088/9751.

Titolare/Proprietario: - omissis per 1/2 - omissis per 1/2 dal 22/01/2015 ad oggi (attuale/i proprieta- rio/i) . In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notar Irene Normale, in data 12/01/2015, ai nn. 1451; trascritto a Benevento, in data 22/01/2015, ai nn. 867/782.

Note: - Trascrizione di fondo patrimoniale

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3714 anno 1990

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: Per la realizzazione di civile abitazione.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/02/1990 al n. di prot. 3529
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 3714
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 10982/1991
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Deposito strutturale legge 1086
Note tipo pratica: Elaborati tecnici strutturali
Per lavori: Costruzione di una villa bifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/07/1991 al n. di prot. 10982
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Deposito strutturale presso Genio Civile di Benevento ai sensi della legge 1086.

Numero pratica: 30245/1991
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Deposito strutturale ai sensi della LEGGE 9
Note tipo pratica: Deposito elaborati strutturali
Per lavori: Costruzione di una villa bifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data al n. di prot.
Rilascio in data 20/07/1991 al n. di prot. 30245
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 10982/91
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Struttura Ultimata e Collaudo strutturale
Note tipo pratica: Comunicazione struttura Ultimata e Collaudo Statico
Per lavori: Costruzione di una villa bifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/05/1993 al n. di prot. 10982
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Deposito [D]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile in contrasto con concessione edilizia.
Regolarizzabili mediante: Cambio di destinazione d'uso da residenziale a deposito.
Descrizione delle opere da sanare: E ammissibile il ripristino dei luoghi con caratteristiche di deposito.
Pratica edilizia per cambio destinazione d'uso : € 4.500,00
Oneri Totali: **€ 4.500,00**
Note: Cambi di destinazione d'uso da residenziale a deposito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dall'esame degli elaborati tecnici l'immobile in oggetto presenta difformità di destinazioni d'uso per gli ambienti Cucina Soggiorno.

Note generali sulla conformità: Ripristino della destinazione originaria di cui agli elaborati della C.E.



7.2 Conformità urbanistica:

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'amministrazione Provinciale di Benevento n.30396 del 08.10.2003 Pubblicato sul BURC n.52 del 10.11.2003
Zona omogenea:	"B" COMPLETAMENTO DL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE - Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno
Norme tecniche di attuazione:	L'edificazione avverrà mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri: $I_f = 2,00$ mc/mq $S_I = 500,00$ mq $R_c = 0,50$ mq/mq $H =$ quella media degli edifici esistenti al contorno, fino ad un max di 10,00 m alla gronda. Nel caso di edificazione in aderenza, per altezza media degli edifici esistenti al contorno, si deve intendere l'altezza alla gronda del solo fabbricato in aderenza, con limite max di 10,00 m alla gronda. $D_f = 10,00$ m (o in aderenza) $D_c = 5,00$ m (o a confine per pareti non finestrate) E' ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume preesistente con incremento di 50 mc per alloggio, per adeguamento igienico-funzionale. R.U.A. Zona di restauro paesistico ambientale e di recupero urbanistico edilizio si rimanda ALL' art. 18 del PRG all'allegato Certificato di destinazione urbanistica.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	D.G.C. n.89 dell'11 05 2018 il cui avviso di deposito pubblicato sul BURC n.44 del 25.06.2018
Zona omogenea:	"B2" COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO E PERIURBANO e rientra nell' AREA ARCHEOLOGICA TIPO A
Norme tecniche di attuazione:	$i_t = 1,25$ mc/mq $V_{res} = 50\%$ del volume complessivo residenziale $V_{nres} = 50\%$ del volume complessivo realizzabile $R_c = 0,50$ max $H =$ media degli edifici esistenti a contorno, fino ad un massimo di 10,00 metri. In caso di edificazione in aderenza, per altezza media degli edifici a contorno si intende l'altezza dei soli fabbricati in aderenza, con limite massimo di 10,00 metri. $D_f = 10,00$ metri (o in aderenza per costruzioni a confine) $D_c = 5,00$ metri (o a confine per pareti non finestrate) $D_s =$ si applica l'art 9 delle presenti Norme d'Attuazione Aree a standard : 12 mq/ab (per verde pubblico e parcheggi.) In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza mutazione di sago-



	ma i parametri Df e Dc preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi. Le aree scoperte private residuanti dall'edificazione potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento dell'aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde. Per le prescrizioni di tutela archeologica si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica all'art. 49 del presente PUC. per limitazioni di utilizzo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Utilizzo alle parti comuni di accesso e di corte.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	it = 1,25 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 0,50 max
Altezza massima ammessa:	media degli edifici esistenti a contorno, fino ad un massimo di 10,00 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Tutti gli interventi devono tener conto dei vincoli di tutela paesaggistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile dovrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale.

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

Immobile ubicato all'interno di un Villino post a piano seminterrato ha caratteristiche abitative.

Superficie complessiva di circa mq **169,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta completo in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a:
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
-----------	--



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
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
---	----

Varie:

L'immobile è realizzato in calcestruzzo armato.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è parte di un più ampio immobile di tipologia villino. L'immobile è stato computato con la superficie utile, lorda e commerciale come allegato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	superf. esterna lorda	169,00	1,00	169,00
		169,00		169,00

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 - 2018

Zona: Montesarchio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Agricola

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori

A

1. Area scoperta

Identificato al n. P.IIa 1552 sub.1

Posto al piano Terra

Composto da Parti comuni corte e giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq

Destinazione urbanistica: B2

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Pavimentazione in porfido esterna comune.

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

Dopo aver effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da deposito residenziale su un livello (piano Seminterrato) ha eseguito una ricerca di parametri medi di stima relativi a immobili con caratteristiche analoghe nella zona.

Considerazione di elementi costitutivi il bene oggetto di pignoramento che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadro e quindi : A) L'immobile a destinazione deposito di fatto residenziale si colloca in un zona espansione periferica del centro abitato, risulta in buono stato, allo stesso si accede dalla strada pubblica tramite un' accesso comune ad altre abitazioni. Di fatto il deposito ha caratteristiche funzionali di abitazione pertanto sarà stimata come



tale al netto degli oneri e spese tecniche relative al cambio di destinazione d'uso e variazioni. Area pertinenziale che costituisce di fatto area accessoria all'immobile, comune anche ad altri sub, risultando la stessa lastricata in porfido e necessaria all'utilizzo del bene pignorato individuata come da elaborato planimetrico allegato.

La stima è stata effettuata con metodi 1) A vista dell'intero corpo 2) Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo 3) Sintetico comparativo tenendo presente dei coefficienti correttivi relativi ad elementi di tipo funzionali, di conservazione ed estetici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Montesarchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 1) Osservatorio Mercato immobiliare

2) Agenzie immobiliari

3) Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1) €/mq 1100 Valore in villetta

;

Altre fonti di informazione: .

8.3 Valutazione corpi:

A. Deposito [D] con annesso Area scoperta

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 152.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.515,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	169,00	€ 1.100,00	€ 185.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 152.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.900,00
Aree comuni ad altrisub detrazione del 7.20%			€ -13.384,80
Immobile locato detrazione di € 25000.00			€ -25.000,00
Valore corpo			€ 149.757,60
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 154.757,60
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>
A	Deposito [D] con annesso Area scoperta	169,00	€ 154.757,60	€ 0,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Adeguamento impianti e relativa certificazione	€ -1.500,00
Regolarizzazione urbanistica	€ -2.806,00
Locazione	€ -25.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.951,60
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita**Allegati**

Verbale di accesso ai beni
 Visura storica plla 1522 sub 5 F 17
 Visura storica plla 1522 sub 5 F 17
 Stralcio di mappa F 17 plla 1522
 Elenco subalterni plla 1522 F 17
 Elaborato planimetrico Plla 1522 F 17
 Planimetria fabbricato 1522 sub 5 F 17
 Rilascio concessione edilizia
 Ispezione ipotecaria
 Certificato di destinazione urbanistica
 Rilievo planimetrie calcolo superfici
 Foto

Data generazione:
 15-06-2022

L'Esperto alla stima
geom. Paolo Russo

