
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **88/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Francesco Barricella
Codice fiscale: BRRFNC71B06I062B
Studio in: Via Elena 30 - 82010 SAN NICOLA MANFREDI
Telefono: 0824713309
Email: barricell@libero.it
Pec: francesco.barricella@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni XXIII PAPA snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

omissis piena proprietà per 1000/1000., foglio 8, particella 327, subalterno 32, scheda catastale BN0140309, indirizzo Via Giovanni XXIII PAPA, piano T, comune TELESE TERME, categoria C1, classe 3, consistenza 65, superficie 75, rendita € 973.52

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Giovanni XXIII PAPA snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO

Possesso: Occupato da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 450.00 - Registrato a UFFICIO DI BENEVENTO il 03/03/2021, scadenza 28/02/2027

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni XXIII PAPA snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni XXIII PAPA snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO

Creditori Iscritti: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.



5. Comproprietari

Beni: Via Giovanni XXIII PAPA snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giovanni XXIII PAPA snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni XXIII PAPA snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: NEGOZIO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni XXIII PAPA snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 73.195,00



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Francesco Barricella, con procedimento del giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valeria Protano, veniva nominato CTU, in sostituzione del precedente tecnico ing. Samanta Orlandino rinunciataria dell'incarico, il 26/04/2023, nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da RED sea SPV s.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) via Vittorio Alfieri (PI 04938320266) contro la società omissis, in persona del suo legale rappresentante omissis prestava giuramento di rito ed accettazione dell'incarico.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto, in accordo con il custode giudiziario nominato, avv. Ornella Palmieri, accedeva presso l'immobile oggetto di pignoramento per il sopralluogo perlustrativo. Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 cpc comma 2) acquisita tutta la documentazione, presso gli uffici di competenza, necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto nei quesiti del giudice, il sottoscritto espone la seguente perizia di stima.



Beni in **Telese (BN)**
Località/Frazione
Via Giovanni XXIII PAPA snc

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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: NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Giovanni XXIII PAPA snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà Cod.

Fiscale: omissis Eventuali

comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

omissis piena proprietà per 1000/1000, foglio 8, particella 327, subalterno 32, scheda catastale BN0140309, indirizzo Via Giovanni XXIII PAPA, piano T, comune TELESE TERME, categoria C1, classe 3, consistenza 65, superficie 75, rendita € 973.52

Derivante da:

l'atto di permuta datato 12.04.2005 rep. N. 35219 dal quale risulta che omissis

Millesimi di proprietà di parti comuni:

la quota millesimale del locale commerciale è 63.83/1000;

Confini:

Il bene sopra catastalmente individuato, confina a nord con le p.lle 691, 693, a sud con la particella 33 ad ovest con la particella 707, appartenenti tutte al fg 8 del comune di Telese Terme.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per avere una visione chiara e coincisa della particella oggetto di pignoramento, dalle visure effettuate la particella n. 327 sub 32, in testa al debitore esecutato omissis ha origine da varie operazioni catastali che di seguito vengono elencate: inizialmente la particella 382 del fg 8 del comune di Telese a seguito di tipo mappale è stata soppressa ed unificata alla già esistente particella 327. A sua volta, dopo frazionamento, suddetta particella viene suddivisa in vari subalterni, generando anche il sub 6 che, poi diventerà l'attuale bsub 32 oggetto della presente procedura esecutiva.



Per quanto concerne la verifica della regolarità catastale dell'immobile pignorato, come specificato in precedenza, dalle visure il cespite risulta:

- FG 8 P.LLA 327 sub 32 C. Catas. C1 cl 3 di 65 mq Sup. Cat 75 mq; Rendita € 973,52- PT SCHEDA CATASTALE BN0140309 del 26/09/2013; intestata al debitore esecutato omissis piena proprietà per 1000/1000.

Dal raffronto fatto tra la planimetria riportata agli atti e quanto rinvenuto durante le operazioni di sopralluogo è emerso che, la regolarità catastale non può essere dichiarata poiché, è stato creato un servizio igienico con annesso antibagno non riportato sulle planimetrie catastali. Detta incongruenza va regolarizzata mediante la presentazione delle nuove planimetrie con DOCfa, che scaturiranno dalla presentazione, presso l'ufficio tecnico comunale di competenza, di una pratica edilizia quale CILA in Sanatoria per diversa distribuzione interna con adeguamento igienico funzionale.

Regolarizzabili mediante:

PRESENTAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE PLANIMETRIE DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PER REALIZZAZIONE DI WC E PICCOLO ANTIBAGNO

Onerario Tecnico per redazione pratica e presentazione : € 600,00

Spese catastali per la registrazione della scheda planimetrica : € 50,00

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note:

VARIAZIONE CATASTALE ONERI € 650,00 di cui:

Onerario Tecnico per redazione pratica e presentazione € 600,00.

Spese catastali per la registrazione della scheda planimetrica € 50,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della seguente procedura, identificato nel NCEU al Fg 8 mappale 327 sub 32 del Comune di Telesse, in provincia di Benevento, alla via Papa Giovanni XIII è situato in zona definibile fra centro e inizio della periferia. Zona provvista dei principali servizi di urbanizzazione sia primari che secondari.

Caratteristiche zona: di espansione 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: terme di telesse.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato da omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 450.00
Registrato a UFFICIO DI BENEVENTO il 03/03/2021 scadenza 28/02/2027

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. contro omissis; A rogito di Ufficio Giudiziario Tribunale di Napoli Nord in data 09/06/2021 ai nn. 3992 iscritto/trascritto a NAPOLI NORD in data 08/07/2021 ai nn. 7257/5757.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 14.00 al mese per il locale commerciale = 168 € all'anno.

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: € 7985.07. Di cui: - € 5931.4 al 2011 quote ordinarie straordinarie e conguagli; - € 734.88 quota per rifacimento marciapiede; - € 277.55 quota sostituzione grondaie; - € 57.40 quota competenze Avv. Vaia; - € 984.00 quote ordinarie dal 01/01/2017 al 31/07/2023.

Millesimi di proprietà: LOCALE COMMERCIALE 63.83/1000;

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 PERVENUTO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis, nudo proprietario per la quota di 1000/1000. **proprietario/i ante ventennio al 12/05/2005** . In forza



di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di Delli Veneri Michele , in data 01/04/1999, ai nn. 44641; trascritto a SAN GIORGIO DEL SANNIO, in data 21/04/1999, ai nn. 3773/3083.

Titolare/Proprietario: omissis, nella qualità di legale rappresentante omissis dal 12/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI PERMUTA - a rogito di Cusani Claudio, in data 12/05/2005, ai nn. 35219.

Note:

RICERCHE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Presso il servizio di pubblicità immobiliare di Benevento sono state effettuate ricerche per denominazione del bene, per accertare l'esatta provenienza del bene e tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. Dalle risultanze emerge che la proprietà del bene immobile sopradescritto è intestato alla omissis per l'intero 1/1. Come specificato nel paragrafo relativo alla "Conformità Catastale", i beni immobili originariamente fg 8 p.lle 327 sub 2 e 382 (nominativi prima delle varie operazioni catastali) sono pervenuti alla omissis mediante atto di permuta del 12/05/2005 REP N. 35219 per Notar Cusani Claudio con sede in Solopaca, da omissis usufruttuaria per la quota di 1000/1000 e omissis , nudo proprietario per la quota di 1000/1000.

Ad omissis detto bene è pervenuto mediante atto di Donazione accettata del 01/04/1999 REP. N. 44641 di omissis che conserva l'usufrutto, per Notar Delli Veneri Michele con sede in San Giorgio del Sannio, trascritto il 21/04/1999 nn. 3773/3083

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N.52/2005

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: PDC N. 52/2005

Per lavori: di realizzazione di un complesso edilizio denominato "Le Cicale"; residenze e terziario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/2004 al n. di prot. 16342

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Come anticipato nella regolarità catastale, l'immobile staggito risulta non conforme e necessita della redazione di una pratica edilizia (CILA) in sanatoria per la regolarizzazione della realizzazione del Bagno.

PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA CILA € 1'870,00 di cui:

Onerario Tecnico per redazione pratica e presentazione € 800,00.

Spese di oblazione sanatoria € 1000,00. Diritti di segreteria € 70,00.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA



Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di un servizio igienico con annesso piccolo antibagno

SPESE DI OBLAZIONE: € 1.000,00

ONORARIO TECNICO per redazione e presentazione pratica edilizia : € 800,00

diritti di segreteria: € 70,00

Oneri Totali: € **1.870,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note:

PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA CILA € 1'870,00 di cui:

Onorario Tecnico per redazione pratica e presentazione € 800,00.

Spese di oblazione sanatoria € 1000,00.

Diritti di segreteria € 70,00.

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato e di conseguenza del subalterno staggito, si è preso visione dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Telese Terme presso l'ufficio tecnico, dopo aver inoltrato a mezzo pec, la richiesta di accesso agli atti NOTA PROTOCOLLO N. 17459.

La documentazione presente presso gli uffici di competenza, può essere così riassunta:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 52/2005- Domanda acquisita al prot. N. 16342 del 22/12/2004 del Comune di Telese, a nome della ditta omissis, per ottenere l'autorizzazione per i lavori di realizzazione di un complesso edilizio denominato "Le Cicale"; residenze e terziario. Il permesso di costruire viene concesso alla ditta omissis in qualità di amministratore unico e legale della società omissis, visto l'atto di permuta datato 12.04.2005 rep. N. 35219 dal quale risulta che omissis trasferiscono a titolo di permuta la piena proprietà degli immobili fg 8 p.lle 382 e 327 sub 2.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 133 del 10/11/1989
Zona omogenea:	B2 – ZONA PARZIALMENTE EDIFICATA DA SATURARE", ad Uso Residenziale del PRG vigente
Norme tecniche di attuazione:	Le Norme Tecniche di attuazione per tali zone Prevedono: Art. 31 – le zone B2 Come da NTA allegate alla presente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:



Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note:

L'area di sedime ricade nel vigente strumento urbanistico (PRG), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 133 del 10/1171989, in zona "-B2 -ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE DA SATURARE", ad Uso Residenziale. Le Norme Tecniche di attuazione per tali zone Prevedono: Art. 31 – le zone B2 Come da NTA allegate alla presente.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al punto NEGOZIO**

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Telesse terme, alla via Papa Giovanni XXIII al civico 16/C ed è un locale commerciale adibito alla vendita dei fiori, facente parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e terziario. Detto complesso si articola su tre livelli oltre il piano seminteratto ed il piano terra adibito a destinazione commerciale. La struttura portante è in cemento armato con compattature in laterizio e copertura a doppia falda spiovente ed una parte a terrazzo praticabile. L'immobile in questione si compone di un ampio vano destinato alla vendita di fiori e di un piccolo servizio igienico, con annesso anti bagno, situati nella zona retrostante del locale. Riportato nel NCEU al fg 8 p.lla 327 sub 32 di circa 65 mq totali , con Cat catastale C1, gode di una buona esposizione ed è in sufficienti condizioni manutentive e conservative a meno di qualche piccolo fenomeno di umidità e condensa situato sulla parete del soffitto dovuti presumibilmente a ponti termici e variazioni di temperatura. L'accesso principale al locale avviene dalla strada comunale denominata Via Papa Giovanni XIII e, antistante l'intero complesso vi è un'area pertinenziale adibita al parcheggio dello stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16/C; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.47

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: dal sopralluogo effettuato e dagli accertamenti a vista, le condizioni dell'immobile sono da ritenersi buone a meno di qualche macchia di umidità da condensa sul soffitto, nella zona retrostante il locale commerciale,

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione:

inferriate materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: non ispezionabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti**

Idrico
tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Note	NON PERVENUTA

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata, ai sensi del DPR 138/1998, sulla scorta della planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, servizi Catastali ufficio Benevento Territorio. In fase di sopralluogo sono state verificate le misure che ne hanno confermato la rispondenza della planimetria. Ai fini valutativi, si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "Superficie Commerciale" calcolata secondo quanto previsto dal DPR 138/98, per lo specifico segmento di immobile a destinazione commerciale dove è prevista la seguente valorizzazione:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Computo delle superfici coperte calpestabili:

- 100% della Superficie utile calpestabile;
- 100% dei muri perimetrali;
- 50% dei muri perimetrali in comunione;

Superficie Commerciale= 75 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
COMMERCIALE	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
		75,00		75,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

Al fine di dare il valore attuale di mercato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere all'esecuzione di una stima di tipo sintetico comparativa, sulla base:

1. Della comparazione con immobili aventi caratteristiche di cui è noto il valore in contrattazioni recenti ed accertato presso alcuni agenti immobiliari conoscitori ed operanti nella zona nella misura di €/mq 1290,00 - €/mq 1575,00; Pm = €/mq 1432,50;
2. Dell'accertamento e successiva comparazione con i dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate di Benevento quotazioni (OMI), secondo semestre anno 2022: €/mq 850,00 – €/mq 1250,00; Pm = €/mq 1050,00;

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI E AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI NELLA ZONA ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): AGENZIA IMMOBILIARE:
 €/mq 1290,00 - €/mq 1575,00; Pm = €mq 1432,50;
 OMI: €/mq 850,00 – €/mq 1250,00; Pm = €mq 1050,00.

8.3 Valutazione corpi:

NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]

Il sottoscritto ha ritenuto congruo adoperare, come prezzo medio di mercato, il valore di €/mq 1240.00 per l'unità immobiliare in questione posta al piano terra, dato dalla media dei valori ricavati presso le agenzie immobiliari operanti in zona ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare.

Considerando alcuni aspetti che ne determinano per l'abitazione in oggetto, effetti riduttivi del valore, quali:

- o la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- o la presenza di macchie di muffa ed umidità;

il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare, per ottenere un più congruo e veritiero Valore di Mercato dell'immobile pignorato, la media dei valori ricavati dalle indagini fatte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona ed i valori riportati sull'osservatorio delle quotazioni immobiliari.

Pertanto il valore Vm, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è:

$$Vm = Pm \times Sup. \text{ Comm.} = \text{€/mq } 1240 \times \text{mq } 75 = \text{€ } 93\,000.00$$

la stima sopra riportata si intende quale valore attendibile allo stato attuale ed in regime di ordinarietà di mercato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMMERCIALE	75,00	€ 1.240,00	€ 93.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.000,00
Valore corpo			€ 93.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio pon-</i>	<i>Valore diritto e quota</i>



			<i>derale</i>	
NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	75,00	€ 93.000,00	€ 93.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.300,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 7.985,07

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.520,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di un locale commerciale si propone la formazione di un unico lotto per la vendita in quanto bene non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.195,00

Tutto si doveva ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Data generazione:
30-08-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Barricella

