

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 210/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-10-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO
MONTESARCHIO BN

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri
Codice fiscale: DLLMRZ62R18A7830
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via G. Dello Iacovo 13 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

... foglio 30, particella 366, subalterno 9, indirizzo Via Napoli, interno 9, piano 3, comune Montesarchio (BN), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 108, rendita € 503,55

... foglio 30, particella 366, subalterno 23, indirizzo Via Napoli, interno 3, piano terra, comune Montesarchio (BN), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 22, rendita € 55,93

Corpo: BOX

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

... foglio 30, particella 366, subalterno 9, indirizzo Via Napoli, interno 9, piano 3, comune Montesarchio (BN), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 108, rendita € 503,55

... foglio 30, particella 366, subalterno 23, indirizzo Via Napoli, interno 3, piano terra, comune Montesarchio (BN), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 22, rendita € 55,93

2. Stato di possesso

Bene: via G. Dello Iacovo 13 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato da inquilino senza alcun titolo.

Corpo: BOX

Possesso: Occupato da senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Dello Iacovo 13 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: BOX

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Dello Iacovo 13 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

5 Comproprietari

Beni: via G. Dello Iacovo 13 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: BOX

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via G. Dello Iacovo 13 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

Corpo: ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: BOX

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G. Dello Iacovo 13 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: BOX

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via G. Dello Iacovo 13 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

Valore complessivo intero: 79.847,50



Beni in Montesarchio (BN)
Località/Frazione
via G. Dello Iacovo 13

Lotto: 001 - LOTTO UNICO MONTESARCHIO BN

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: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via G. Dello Iacovo 13

Note: INTERVENTO IN DATA 7/3/2022 NELLA PRESENTE PROCEDURA dei sig.ri C.R. e T. I. A SEGUITO DI DECRETO INGIUNTIVO N.583/2021 del TRIBUNALE DI BN IN DATA 20/11/2021, divenuto ESECUTIVO IN DATA 01/10/2021 E ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 10/12/2021.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza: montoro superiore av - Stato Civile: coniugata

1995 separ

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: piena proprietà su entrambi i beni esegutati

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: a, foglio 30, particella 366, subalterno 9, indirizzo Via Napoli, interno 9, piano 3, comune Montesarchio (BN), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 108, rendita € 503,55

Note: I beni box ed abitazione risultano oggi in via Giovanni Dello Iacovo civ.13 (condominio Rosa) traversa di via Napoli

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione a, foglio 30, particella 366, subalterno 23, indirizzo Via Napoli, interno 3, piano terra, comune Montesarchio (BN), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 22, rendita € 55,93

Note: I beni box ed abitazione risultano oggi in via Giovanni Dello Iacovo civ.13 (condominio Rosa) traversa di via Napoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: BOX.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via G. Dello Iacovo 13

Note: INTERVENTO IN DATA 7/3/2022 NELLA PRESENTE PROCEDURA dei sig.ri C. R. e T. I. A SEGUITO DI DECRETO INGIUNTIVO N.583/2021 del TRIBUNALE DI BN IN DATA 20/11/2021, divenuto ESECUTIVO IN DATA 01/10/2021 E ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 10/12/2021.



Quota e tipologia del diritto

100/100 d. - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 30, particella 366, subalterno 9, indirizzo Via Napoli, interno 9, piano 3, comune Montesarchio (BN), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 108, rendita € 503,55

Note: I beni box ed abitazione risultano oggi in via Giovanni Dello Iacovo civ.13 (condominio Rosa) traversa di via Napoli

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione, foglio 30, particella 366, subalterno 23, indirizzo Via Napoli, interno 3, piano terra, comune Montesarchio (BN), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 22, rendita € 55,93

Note: I beni box ed abitazione risultano oggi in via Giovanni Dello Iacovo civ.13 (condominio Rosa) traversa di via Napoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La conformità è confermata ma vi è da segnalare l'inaccessibilità del box per materiali depositati.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni (abitazione e box), posizionati nello stesso fabbricato ed in zona prossima al centro storico di Montesarchio (BN), sono dotati di tutti i servizi generali ed al dettaglio, inoltre, risultano ben collegati con il resto della viabilità cittadina compresi i trasporti urbani, in particolare, via Giovanni Dello Iacovo, è strada prossima e comunicante direttamente con un importante e trafficata arteria cittadina come via Napoli. Il quartiere è prevalentemente utilizzato a residenze non mancano nelle immediate vicinanze negozi e servizi vari.

Caratteristiche zona: centrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN), via G. Dello Iacovo 13

Occupato da inquilino senza alcun titolo.

Identificativo corpo: BOX

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montesarchio (BN), via G. Dello Iacovo 13

Occupato da senza alcun titolo.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted] ; Derivante da:
ATTO ESECUTIVO TRIB. DI BENEVENTO iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/02/2018 ai nn.
1811/1524.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted] ; Derivante da:
ATTO ESECUTIVO TRIB. DI BENEVENTO iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 01/10/2018 ai nn.
10827/8690.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted] Derivante da:
ATTO ESECUTIVO TRIB. DI BENEVENTO iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 21/02/2018 ai nn.
1811/1524.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contr [redacted] ; Derivante da:
ATTO ESECUTIVO TRIB. DI BENEVENTO iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 01/10/2018 ai nn.
10827/8690.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN), via G. Dello Iacovo 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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 risultano pendenze arretrate

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: INTERVENTO IN DATA 7/3/2022 NELLA PRESENTE PROCEDURA dei sig.ri C. R. e T. I. a SEGUITO DI DECRETO INGIUNTIVO N.583/2021 del TRIBUNALE DI BN IN DATA 20/11/2021, divenuto ESECUTIVO IN DATA 01/10/2021 E ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 10/12/2021.

Identificativo corpo: BOX

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montesarchio (BN), via G. Dello Iacovo 13



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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 risultano pendenze arretrate

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - locale al piano terra con accesso a raso dalla strada pubblica

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: INTERVENTO IN DATA 7/3/2022 NELLA PRESENTE PROCEDURA dei sig.ri C. R. e T. I. A SEGUITO DI DECRETO INGIUNTIVO N.583/2021 del TRIBUNALE DI BN IN DATA 20/11/2021, divenuto ESECUTIVO IN DATA 01/10/2021 E ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 10/12/2021.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DOMENICO DE SIO, in data 18/12/1968, ai nn. ; trascritto a BENEVENTO, in data 11/01/1969, ai nn. 289/322.

Note: COMPRA BENI ESECUTATI DA ALTRI

Titolare/Proprietario: al . In forza di denuncia di successione; trascritto a BENEVENTO, in data 05/04/2000, ai nn. 3109/3638.

Note: EREDITA BENI ESECUTATI DALLA GERMANA CATURANO ANGELA

Titolare/Proprietario: JA ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a BENEVENTO, in data 10/02/2017, ai nn. 1111/1363.

Note: ASCIA IN EREDITA' ALLA FIGLIA/ INA I BENI ESECUTATI ACCETTAZIONE EREDITA NOTAIO PAOLO CRISCUOLI IN DATA 21/03/2017 REP. 1571/1247 REGISTRATO 22/032017 NN.4446/3767

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DOMENICO DE SIO, in data 18/12/1968, ai nn. ; trascritto a BENEVENTO, in data 11/01/1969, ai nn. 289/322.

Note: COMPRA BENI ESECUTATI DA ALTRI

Titolare/Proprietario: I . In forza di denuncia di successione; trascritto a BENEVENTO, in data 05/04/2000, ai nn. 3109/3638.

Note: EREDITA BENI ESECUTATI DALLA GERMANA CATURANO ANGELA



Titolare/Proprietario: oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a BENEVENTO, in data 10/02/2017, ai nn. 1111/1363.

Note: A IN EREDITA' ALLA FIGLIA C, .NNA I BENI
ESECUTATI ACCETTAZIONE EREDITA NOTAIO PAOLO CRISCUOLI IN DATA 21/03/2017 REP.
1571/1247 REGISTRATO 22/032017 NN.4446/3767

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via G. Dello Iacovo 13

Numero pratica: Licenza Edilizia n.14 del 16/05/1964

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 01/01/1966 al n. di prot.

NOTE: Abitabilità rilasciata da Commissario Straordinario Comune di Montesarchio (BN) in data 1/1/66

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via G. Dello Iacovo 13

Numero pratica: Licenza Edilizia n.14 del 16/05/1964

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 01/01/1966 al n. di prot.

NOTE: Abitabilità rilasciata da Commissario Straordinario Comune di Montesarchio (BN) in data 1/1/66

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	conformità DPGR 309 del 15/05/2003, approvato Provincia n.3096 del 08/10/2003, BURC 52 del 10/11/2003
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	come altro bene
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Notizie Urbanistiche come altro bene del lotto 1

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE**

L'appartamento è composto da un ingresso dal quale si accede ad un ripostiglio ed ad un corridoio centrale che a sua volta conduce alla cucina, al soggiorno, al bagno (con antibagno) ed alle due camere da letto, inoltre, sono presenti due balconi, uno comune alla cucina ed al soggiorno, l'altro, è ad uso di una camera da letto.

L'unità abitativa si trova in dignitose condizione con tinteggiature chiare e pavimenti in piastrelle in graniglia in buono stato, infissi esterni in alluminio e persiane plastificate, porte interne in legno tamburato con vetrate e non, bagni e cucina (sanitari e rivestimenti) sono originari dell'epoca di costruzione, impianto elettrico esistente dalla costruzione come impianto idrico e di scarico (allacciati alle reti comunali), impianto riscaldamento centralizzato ma staccato da oltre 30 anni (non funzionante) e acqua sanitaria riscaldata da boiler elettrico.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Vano proprietà

Cod. Fiscale:

Licenza: montoro superiore av - Stato Civile: coniugata 1995 separ

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1965-66

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 6 (Terra + 5 superiori) piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale si presenta in normali-sufficienti condizione e composto da 5 piani superiori e da un pian terreno dove è ubicato il portone-atrio d'ingresso e i singoli box condominiali. Si accede ai piani superiori da vano scala che è dotato di ascensore condominiale. La descrizione dell'appartamento esecutato è riportata in precedenza.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1964-65
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	staccato-dismesso da decenni
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità	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	SI
Note ascensori montacarichi	impianto ascensore condominiale in uso e gestito dall'amministratore condominiale p.t.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
balconi	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		114,00		107,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **BOX**

Il box-deposito, sito nello stesso stabile dell'appartamento, ha accesso direttamente dalla via pubblica ed il vano d'accesso è dotato di saracinesca avvolgibile in ferro (larga 2.10 metri ed alta 2,70) e ulteriore infisso (porta a pacchetto) metallico con vetri.

Il vano si presenta occupato da materiali vari e scatoloni che ne impediscono l'ingresso, inoltre, si nota al suo interno, un'automobile bianca Fiat 500.

Lo stato conservativo del bene è scarso come pure la manutenzione del cinematismo della saracinesca.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di , ena proprietà

Cod. Fiscale: 0180170100010001

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: piano terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50-4,00 metri.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale si presenta in normali-sufficienti condizione e composto da 5 piani superiori e da un pian terreno dove è ubicato il portone-atrio d'ingresso e i singoli box condominiali. Si accede ai piani superiori da vano scala che è dotato di ascensore condominiale. La descrizione del deposito-box eseguito sito al piano terra è riportata in precedenza.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
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
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito box	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box



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

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio) nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Montesarchio (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e OMI .

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.147,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	105,00	€ 710,00	€ 74.550,00
balconi	2,25	€ 710,00	€ 1.597,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.147,50
dotazione impianto riscaldamento autonomo detrazione di € 4000.00			€ -4.000,00
Valore corpo			€ 72.147,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.147,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.147,50

BOX. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito box	22,00	€ 350,00	€ 7.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.700,00
Valore corpo			€ 7.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.700,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	107,25	€ 72.147,50	€ 72.147,50
BOX	Magazzini e locali di deposito [C2]	22,00	€ 7.700,00	€ 7.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I due beni, uniti nello stesso lotto, contribuiscono a creare valore al lotto unico in quanto l'appartamento, privo di impianto di riscaldamento e bisognoso di ammodernamento, verrebbe penalizzato dal mercato immobiliare ma la presenza del box, in zona mancante di parcheggi, garantirebbe una maggiore appetibilità dello stesso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.847,50

Allegati

- Ispezioni Ipotecari -
- Foto del CTU LOTTO 1
- Planimetrie Catastali
- Visura storica Appartamento
- Visura storica BOX

Data generazione:
25-10-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri

