
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **134/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - ABITAZIONE, 002 -
DEPOSITO

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 ROMA 229-227 - DENTECANE - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 23, particella 382, indirizzo VIA ROMA, comune PIETRADEFUSI,
categoria A4, classe 6, consistenza 9, superficie 196, rendita € 348,61

Lotto: 002 - DEPOSITO

Corpo: DEPOSITO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 23, particella 159, subalterno 2, indirizzo VIA ROMA, comune
PIETRADEFUSI, categoria C2, classe 3, consistenza 17, superficie 23, rendita € 21.07

2. Stato di possesso

Bene: VIA ROMA 229-227 - DENTECANE - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato da CASA SECONDARIA DELL'ESECUTATA, in qualità di proprietario
dell'immobile

Lotto: 002 - DEPOSITO

Corpo: DEPOSITO

Possesso: Occupato da ESECUTATA, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ROMA 229-227 - DENTECANE - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - DEPOSITO

Corpo: DEPOSITO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ROMA 229-227 - DENTECANE - Pietradefusi (AV) - 83030



Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA CDREDITO COOP. IRPINA S.COOP. BANCA CDREDITO COOP. IRPINA S.COOP., GUBER BANCA SPA

Lotto: 002 - DEPOSITO

Corpo: DEPOSITO

Creditori Iscritti: BANCA CDREDITO COOP. IRPINA S.COOP. BANCA CDREDITO COOP. IRPINA S.COOP., GUBER BANCA SPA

5 Comproprietari

Beni: VIA ROMA 229-227 - DENTECANE - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - DEPOSITO

Corpo: DEPOSITO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ROMA 229-227 - DENTECANE - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - DEPOSITO

Corpo: DEPOSITO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ROMA 229-227 - DENTECANE - Pietradefusi (AV) - 83030

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - DEPOSITO

Corpo: DEPOSITO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ROMA 229-227 - DENTECANE - Pietradefusi (AV) - 83030



Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: 68.940,00

Lotto: 002 - DEPOSITO

Valore complessivo intero: 7.800,00



Beni in Pietradefusi (AV)
Località/Frazione DENTECANE
VIA ROMA 229-227

Lotto: 001 - ABITAZIONE

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 popolare [A4] sito in frazione: DENTECANE, VIA ROMA 229-227

Note: LA P.LLA 704 TERRENO è STATA SOPPRESSA E DIVENTATA P.LLA 382 FABBRICATO IN DENTECANE FRAZIONE DEL COMUNE DI PIETRADEFUSI (AV).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime

Patrimoniale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ foglio 23, particella 382, indirizzo VIA ROMA, comune PIETRADEFUSI, categoria A4, classe 6, consistenza 9, superficie 196, rendita € 348,61

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: I BENI DI ENTRAMBI I LOTTI SONO UBICATI IN DENTECANE, FRAZIONE DEL COMUNE DI PIETRADEFUSI (AV).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale



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

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 CASA SECONDARIA DELL'ESECUTATA, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CDREDITO COOP. IRPINA S.COOP. BANCA CDREDITO COOP. IRPINA S.COOP. contro Iscritto/trascritto a conservatoria di BN in data 17/05/2007 ai nn. 10540/2216.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di GUBER BANCA SPA contro S- critto/trascritto a conservatoria di BN in data 05/12/0202 ai nn. 20771/17546; Importo capitale: € 37914,66.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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:

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: C.E. N.22-1990 DEL 29/9/1990
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: AMPLIAMENTO ESISTENTE EDIFICATO ANTE 1967
 Oggetto: ampliamento
 Rilascio in data 29/09/1990 al n. di prot. 3760

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: apertura vano porta interno al primo piano e altre difformità come ripostiglio esterno diventato poi wc e una cantina esterna in adiacenza del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: scia o dia in sanatoria
 opere da sanare scia o CILA in sanatoria: € 2.500,00
 Oneri Totali: € 2.500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Ammesse in zona B1 le modifiche e adeguamenti necessari.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. n.6 del 05/05/2022
Zona omogenea:	PUC approvato burc n.48 del 6/6/22 ZONA B1 Ripristino e Riqualificazione tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	esistenti
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:	2.5
Altezza massima ammessa:	10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	COSTRUZIONE ANTE 1967 ristrutturata negli anni 70

Note sulla conformità:



Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Ammesse in zona B1 le modifiche e adeguamenti necessari

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto ABITAZIONE

SI ACCEDE DALLA VIA PUBBLICA TRAMITE PICCOLA CORTE DI PRORIETA' AL FABBRICATO ESECUTATO IN VIA ROMA 229, AL PIANO TERRA TROVIAMO INGRESSO (CON VANO SCALA D'ACCESSO AL PIANO SUPERIORE) A SEGUIRE VANO SOGGIORNO CON RIPOSTIGLIO ED IN ULTIMO CUCINA CON INGRESSO AL CORTILE (GRANDE) INTERNO DOVE TROVIAMO RIPOSTIGLIO (ORA PICCOLO wc), CANTINA, ED IN FONDO ALLA CORTE ALTRE DUE CANTINE ACCOPPIATE.
AL PIANO PRIMO TROVIAMO CAMERA DA LETTO CON ACCESSO DALLE SCALE (CON BALCONE), POI DISIMPEGNO CON ACCESSO AD ALTRA CAMERA LETTO (SENZA FINESTRE) ED AD ALTRO DISIMPEGNO CHE PORTA AL BAGNO, DALLA CAMERA LETTO (NO FINESTRE) SI ACCEDE AD ALTRA CAMERA DA LETTO. IL FABBRICATO È DI VECCHIA COSTRUZIONE (ANTE 1966) CON MURATURA PORTANTE IN TUFO E SOLAI IN C.A., IL TETTO A FALDE INCLINATE E' IN C.A. E COPERTO DA TEGOLE. LE CANTINE ESTERNE SONO COSTRUITE CON MATERIALI VARI COME NURATURA, LEGNO E ACCIAIO SENZA UNA PRECISA PROGETTUALITA'-IDENTITA'.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____

Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Regime Patrimoniale: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **196,00**

E' posto al piano: TERRA E PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CIVICO 229; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 METRI E 3.1 METRI

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: INTERNAMENTE I VANI, SI PRESENTANO IN SUFFICIENTE STATO, TINTEGGIATI DI RECENTE MA DI VECCHIA IMPOSTAZIONE ARCHITETTONICA CON MATERIALI DI VECCHIA CONCEZIONE, TIPO I PARATI AL PIANO SUPERIORE (PAVIMENTI IN GRESS, INFISSI ESTERNI IN FERRO-LEGNO- AL LUNINIO, ED INTERNI IN LEGNO, SERVIZI IGIENICI IN CERAMICA), ESTERNAMENTE, IL FABBRICATO SUL LATO STRADA PUBBLICA SI PRESENTA INTONACATO E TINTEGGIATO DI BIANCO COME IL PROSPETTO SULLA CORTE GRANDE.

LA RETE IDRCA È ALIMENTATA DALLE RETE COMUNALE, LA RETE DI SCARICO È INNESTATA SULLA FOGNA



COMUNALE, DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO NON A NORMA , IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (TERMOFONI) ALIMENTATO DA TERMOCAMINO E ACQUA SANITARIA ALIMENTATA A GAS (BOMBOLA GPL).

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANNI 70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TERMOCAMINO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superfici lorde di tipo catastale con riferimento successivo alle superfici commerciabili vendibili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione e pertinenze	sup reale lorda	196,00	1,00	196,00
		196,00		196,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di PIETRADEFUSI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE e AGENZIE IMMOBILIARI ON LINE e tradizionali.;

Altre fonti di informazione: TECNICI DELLA ZONA.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione e pertinenze	196,00	€ 390,00	€ 76.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.440,00
architettonico interno detrazione del %			€ 0,00
Valore corpo			€ 76.440,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	196,00	€ 76.440,00	€ 76.440,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

architettonico interno € -5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.940,00

Lotto: 002 - DEPOSITO

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: DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: DENTECANE, VIA ROMA 229-227

Note: DEPOSITO UBICATO IN DENTECANE FRAZIONE DEL COMUNE DI PIETRADEFUSI (AV) ALLA VIA ROMA CIV. 227

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione foglio 23, particella 159, subalterno 2, indirizzo VIA ROMA, comune PIETRADEFUSI, categoria C2, classe 3, consistenza 17, superficie 23, rendita € 21.07

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESENZA DI PICCOLO SOPPALCO NON RIPORTATO IN PLANIMETRIA CATASTALE

Regolarizzabili mediante:

nuova planimetria : € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

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 ESECUTATA, in qualità di proprietario dell'immobile



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CDREDITO COOP. IRPINA S.COOP. BANCA CDREDITO COOP. IRPINA S.COOP. contrc Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA;
Iscritto/trascritto a conservatoria di BN in data 17/05/2007 ai nn. 10540/2216.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di GUBER BANCA SPA contrc Derivante da: Verb. di PIGNORAMENTO trib. BN ;
Iscritto/trascritto a conservatoria di BN in data 15/12/2022 ai nn. 20771/17546; Importo capitale: € 37914,66.

Dati precedenti relativi ai corpi: DEPOSITO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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:

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: C.E. N.5-1990 DEL 8/12/1990

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE

Rilascio in data 08/12/1990 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: edificio costruito ante 1967 e ristrutturato anni



7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	c.c. n.6 del 05/05/2022
Zona omogenea:	PUC approvato burc n.48 del 6/6/22 ZONA B1 Ripristino e Riqualificazione tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	c.c. n.6 del 05/05/2022
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:	2.5
Altezza massima ammessa:	10
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Ammesse in zona B1 le modifiche e adeguamenti necessari

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

SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALLA VIA PUBBLICA (VIA ROMA CIV. 227 DI DENTECANE FRAZIONE DI PIETRADEFUSI (AV)) AL FABBRICATO COMPOSTO DA DUE UNITA' TRA CUI LA P.LLA 159/2 DEPOSITO DI 23 MQ CATASTALI. IL FABBRICATO DI UN SOL PIANO È REALIZZATO CON MURATURA PORTANTE IN TUFO ED IL TETTO A FALDE INCLINATE E' IN C.A. E COPERTO DA TEGOLE. IL SOLPALCO INTERNO È UN SOLAIO CON PUTRELLE DI FERRO DI ALTEZZA MON SUPERIORE A 1.5 METRI, SI ACCEDE AL DEPOSITO TRAMITE VANO CARRABILE DOTATO DI SERRANDA AVVOLGIBILE METALLICA.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CIV.227; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30 - 4.40 METRI

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superfici lorde di tipo catastale con riferimento successivo alle superfici commerciabili vendibili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00



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 BN;

Ufficio tecnico di PIETRDEFUSI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE e AGENZIE IMMOBILIARI ON LINE E tradizionali.;

Altre fonti di informazione: TECNICI DELLA ZONA.

8.3 Valutazione corpi:**DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	23,00	€ 400,00	€ 9.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.200,00
Valore corpo			€ 9.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	23,00	€ 9.200,00	€ 9.200,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

sistemazione soppalco € -1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 7.800,00

Allegati

Allegati:

Foto Lotto 1 e 2;

Planimetrie Catastali;

Visure Catastali;

Ispezione Ipotecaria

Data generazione:

06-12-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri

