

**Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **FINO 2 SECURITISATION SRL E PER ESSA SUA MANDATARIA DOVALUE SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **158/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Arch. Rita Maio
Codice fiscale: MAIRT172R48A783C
Studio in: Via Adelperga 9 - Benevento
Email: architetto.ritamaio@gmail.com
Pec: rita.maio@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Massimo Montalto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: F.5 P.IIa 144

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio 5, particella 144, indirizzo Via
Massimo Montalto, piano T-1, comune Fragneto Monforte, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani,
superficie Totale 271 mq. Totale aree scoperte 263 mq, rendita € 976,10

2. Stato di possesso

Bene: Via Massimo Montalto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: F.5 P.IIa 144

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Massimo Montalto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: F.5 P.IIa 144

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Massimo Montalto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001

Creditori: FINO 2 SECURITISATION SRL E PER ESSA SUA MANDATARIA DOVALUE SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Massimo Montalto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: F.5 P.IIa 144

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Massimo Montalto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: F.5 P.IIa 144

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Massimo Montalto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001

Corpo: F.5 P.IIa 144

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Massimo Montalto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 280.943,79



Beni in **Fragneto Monforte (BN)**
Località/Frazione
Via Massimo Montalto

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: F.5 P.IIa 144.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Massimo Montalto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di N/D - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: i. llo 5, particella 144, indirizzo Via Massimo Montalto, piano T-1, comune Fragneto Monforte, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie Totale 271 mq. Totale aree scoperte 263 mq, rendita € 976,10

Derivante da: Atto del 16/07/2009 Pubblico ufficiale Caruso Tommaso sede Benevento (BN) Repertorio n. 56983 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 7506.1/2009 Repertorio PI di Benevento in atti dal 31/07/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: L'immobile confina a Nord con la p.IIa 406 a Sud con la p.IIa 490, a Nord-Ovest con la p.IIa 460, ad Est con la strada comunale via Massimo Montalto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità: - Mancato aggiornamento planimetria catastale rispetto al progetto assentito. - Locale adibito a Deposito/Cantina al piano terra non accatastato. Da una prima verifica effettuata sulla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Fragneto Monforte, risulta una destinazione d'uso diversa rispetto al progetto assentito.

Regolarizzabili mediante: Variazione/Aggiornamento Catastale Planimetria Doxfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione delle destinazione d'uso - Locale adibito a cantina. DOCFA VARIAZIONE CATASTALE: € 250,00

ONORARIO TECNICO: € 600,00

Oneri Totali: € 850,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale dell'immobile staggito, riportato nel NCEU del Comune di Fragneto Monforte al F. 5 p.IIa 144, dalle ricerche emerse dall'ufficio territoriale di Benevento dell'Agenzia delle Entrate, risulta intestato alla ditta: nato a Torre del Greco (NA) : ,rietà 1/1. Da una prima verifica fatta confrontando le planimetrie presenti agli atti e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo di accesso, la sottoscritta ha riscontrato la seguente irregolarità: ad oggi non sono rispettate le destinazioni d'uso del progetto assentito e non risulta accatastato il locale adibito a deposito esterno l'immobile.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è sito nel comune di Fragneto Monforte (BN), identificato catastalmente al F. 5 P.IIa 144. La zona dove sono ubicati i beni è posta nella parte centrale del comune di Fragneto Monforte. Infatti, è possibile raggiungere facilmente non solo i principali servizi della città ma anche i punti di interesse che la stessa offre. Per raggiungere l'immobile oggetto di stima bisogna percorrere la Via Massimo Montalto. La zona dista a pochi chilometri dal centro del comune.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Attrezzature di interesse generale a carattere urbano a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Campo Sportivo, Strutture ricettive, Farmacia, Uffici Comunali, Negozi-Alimentari

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento, Campolattaro, Casalduni, Fragneto L'Abate, Pesco Sannita, Ponte, Torrecuso.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Calore Irpino inferiore.

Attrazioni storiche: Palazzo dei Duchi Montalto di Fragneto.

Principali collegamenti pubblici: Linea extraurbana

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: _____ qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Altra limitazione:**

Domanda giudiziale n. 6716 del 30.07.2010 favore UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma, contro _____

_____ Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento in data 08/05/2010 rep. 10505, Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti e per dichiarare la nullità e/o l'inefficacia nei confronti della Banca, dell'atto di compravendita dott. Tommaso Caruso, del 16/07/2009 rep. 56983, trascritto in data 31/07/2009 al n. 7506 di formalità.

- Altra limitazione:

Ipoteca giudiziale n. 966 del 22.10.2015 favore UNICREDIT SPA con sede in Roma, (richiedente Studio legale associato De Simone, Via Vittoria Colonna n. 14 - Napoli, contro _____ a Cava De' Tirreni il _____ per Euro 370.000,00 di cui Euro 343.193,55 per capitale, derivante da sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento in data 09/09/2015 rep. 1862.

- Altra limitazione:

Ipoteca giudiziale n. 1039 del 17/11/2015 a rettifica dell'iscrizione n. 966 del 22/10/2015 favore UNICREDIT SPA con sede in Roma, richiedente Studio Legale Associato De Simone, Via Vittoria Colonna n. 14 Napoli e contro _____ ita a Cava De' Tirreni il _____ per Euro 370.000,00 di cui Euro 343.193,55 per capitale, derivante da sentenza di condanna, Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento in data 09/09/2015 rep. 1862 con la presente nota si intende rettificare l'ipoteca n. 966 del 2015, limitatamente al soggetto contro indicato come _____

- Altra limitazione:

Pignoramento Immobiliare n. 10871 del 01/12/2023 favore Fino 2 Securitisation srl con sede Milano contro _____ ita a Cava De' Tirreni _____ olico Ufficiale Tribunale di Benevento in data 14.11.2023 rep. 2875/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: F.5 P.IIa 144



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate man on ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica Dato non reperito

Indice di prestazione energetica: Dato non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

n forza di -.

Note: Costituzione del 15/04/1991 in atti dal 16/04/1991 n. 562.1/1991

Titolare/Proprietario

forza di

Atto di donazione - a rogito di CARUSO, in data 04/09/1991, ai nn. 30741.

Note: Voltura n. 3378.1/1991 in atti dal 22/10/1991

Titolare/Proprietario:

ggi

(attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Caruso Tommaso, in data 16/07/2009, ai nn. 56983.

Note: Nota presentata con Modello Unico n. 7506.1/2009 reparto PI di Benevento in atti dal 31.07.2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. N. 56 del 1988

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato rurale

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/03/1989 al n. di prot. 2891

Numero pratica: C.E. 15/89

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato in località S. Angelo - Variante al progetto autorizzato con concessione edilizia n. 5/89

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/07/1989 al n. di prot. 1860

Intestazione:

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso del fabbricato di cui alla concessione edilizia n. 15 del'89



Oggetto: Sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Cambiamento ambientazione interna fabbricato - Costruzione locale deposito

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 25/03/1993 al n. di prot. 976

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Dal raffronto fatto con le planimetrie agli atti e lo stato dei luoghi, la Consulente ha riscontrato una difformità edilizia non rilevante. Al piano terra da progetto assentito l'ingresso del ripostiglio era previsto dalla cucina. Attualmente la cucina è collocata al posto del vano pranzo con accesso al ripostiglio e viceversa il vano pranzo al posto della cucina. Si tratta, quindi, di differenze talmente minime da non poter essere definite come illecito o abuso. Pertanto, non necessitano di nessuna procedura di sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1 del 12/12/1979
Zona omogenea:	F
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla presente relazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Altro:	Su= 0,20 mq/mq It= 0,03 mc/mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **F.5 P.Ila 144**

Trattasi di fabbricato indipendente, identificato catastalmente al F. 5 p.Ila 144, ubicato a Fragneto Monforte lungo la strada comunale via Massimo Montalto. All'abitazione si accede solo ed esclusivamente mediante cancello pedonale e carrabile, essendo l'area dotata di recinzione con muretto in cemento. L'intero fabbricato è stato realizzato su terreno agricolo, si sviluppa in un piano terra ed un primo piano.

L'unità immobiliare è composta da:

Piano Terra è adibito a zona giorno così composto: Ingresso - WC - Studio - Ripostiglio - Pranzo - Cucina - Soggiorno

Piano Primo è adibito a zona notte così composto: Disimpegno - n. 5 camere da letto - n. 2 w.c.

I due livelli sono collegati tra loro da una scala interna.

All'esterno è collocato un portico, un ampio giardino ed il locale cantina.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di N/D- Piena proprietà

Cod. Fisca:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.401,45**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt PT - 2,80 mt PP

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parte murarie. Nella fattispecie, apparentemente, l'intero immobile non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado importanti, a meno di qualche fenomeno di degrado superabile con ordinari interventi di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Solai	tipologia: c.a. e laterizi del tipo "ALA" condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto e parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	---



Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dato non reperito
Note	Funzionante ma non è stato possibile costatarne la conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico con caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dato non reperito
Note	Funzionante ma non è stato possibile costatarne la conformità.

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 consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente;
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati; - 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini fino a 25 mq, poi al 2%.

Quindi la Consulente, effettuerà la stima del bene sulla base della destinazione d'uso legittimata e autorizzata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO P.T.	sup reale lorda	8,30	1,00	8,30
W.C. P.T.	sup reale lorda	3,60	1,00	3,60
DIS. P.T.	sup reale lorda	1,90	1,00	1,90
STUDIO P.T.	sup reale lorda	10,60	1,00	10,60
PRANZO P.T.	sup reale lorda	25,50	1,00	25,50
CUCINA P.T.	sup reale lorda	23,45	1,00	23,45
RIP. P.T.	sup reale lorda	4,80	1,00	4,80
DIS. P.P.	sup reale lorda	19,04	1,00	19,04
W.C. P.P.	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
LETTO P.P.	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
LETTO P.P.	sup reale lorda	19,84	1,00	19,84
LETTO P.P.	sup reale lorda	17,76	1,00	17,76
LETTO P.P.	sup reale lorda	25,10	1,00	25,10
W.C. P.P.	sup reale lorda	6,52	1,00	6,52
LETTO P.P.	sup reale lorda	9,30	1,00	9,30
CANTINA/DEPOSITO P.T.	sup reale lorda	9,26	0,25	2,32
Giardino primi 25mq	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino	sup reale lorda	1.128,25	0,02	22,57
SOGGIORNO P.T.	sup reale lorda	42,23	1,00	42,23
		1.401,45		266,32

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023/2

Zona: Fragneto Monforte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni in villini.

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050



Valore di mercato max (€/mq): 1.200

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In generale, per comprendere in che cosa consiste la stima di un bene, è fondamentale evidenziare, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili, nella prassi consolidata si ottiene principalmente, utilizzando il metodo di "stima sintetico - comparativo". Tale procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo numero di beni con determinate caratteristiche, sono venduti a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile affermare che anche il bene da stimare con caratteristiche simili, una volta immesso sullo stesso mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per il bene da stimare, sono state quindi effettuate approfondite ricerche di mercato, al fine di ottenere una sufficiente quantità di informazioni su beni con caratteristiche simili nella zona in esame. Quindi, sulla base di tali informazioni, tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alle zone di esame e gli opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato possibile ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. È importante evidenziare, inoltre, che prima di procedere alla stima, è stato preventivamente effettuata una approfondita ricerca ipo-catastale, urbanistica oltre che accurati sopralluoghi, per valutarne l'effettivo stato di fatto e ogni altro elemento utile, alla corretta valutazione ed alienabilità del bene oggetto di pignoramento. In riferimento al centro abitato del comune di Fragneto Monforte, L'OMI definisce un valore commerciale delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale compreso tra un minimo di 1.050 €/mq e un massimo 1.200 €/mq, riferiti al semestre 2 anno 2023. Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale dato dalla media dei valori OMI 1.125.00 €/mq. Tale valore sarà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, detti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo perfettamente rispondente all'immobile oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Fragneto Monforte;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fragneto Monforte;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni in villini, con stato di manutenzione normale, Valore di Mercato Min. 1.050 €/mq - Valore di Mercato Max. 1.200 €/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, la consulente ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web (www.borsinoimmobiliare.it) (www.immobiliare.it) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I..



8.3 Valutazione corpi:

F.5 P.Ila 144. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 284.640,19.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso P.T.	8,30	€ 1.125,00	€ 9.337,50
W.C. P.T.	3,60	€ 1.125,00	€ 4.050,00
DIS. P.T.	1,90	€ 1.125,00	€ 2.137,50
STUDIO P.T.	10,60	€ 1.125,00	€ 11.925,00
PRANZO P.T.	25,50	€ 1.125,00	€ 28.687,50
CUCINA P.T.	23,45	€ 1.125,00	€ 26.381,25
RIP. P.T.	4,80	€ 1.125,00	€ 5.400,00
DIS. P.P.	19,04	€ 1.125,00	€ 21.420,00
W.C. P.P.	6,00	€ 1.125,00	€ 6.750,00
LETTO P.P.	15,00	€ 1.125,00	€ 16.875,00
LETTO P.P.	19,84	€ 1.125,00	€ 22.320,00
LETTO P.P.	17,76	€ 1.125,00	€ 19.980,00
LETTO P.P.	25,10	€ 1.125,00	€ 28.237,50
W.C. P.P.	6,52	€ 1.125,00	€ 7.335,00
LETTO P.P.	9,30	€ 1.125,00	€ 10.462,50
CANTINA/DEPOSITO P.T.	2,32	€ 1.125,00	€ 2.610,00
Giardino primi 25mq	2,50	€ 1.125,00	€ 2.812,50
Giardino	22,57	€ 1.125,00	€ 25.391,25
SOGGIORNO P.T.	42,23	€ 1.125,00	€ 47.508,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 299.621,25
Interventi di manutenzione detrazione del 5.00%	€ -14.981,06
Valore corpo	€ 284.640,19
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 284.640,19
Valore complessivo diritto e quota	€ 284.640,19

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F.5 P.Ila 144	Abitazione in villini [A7]	266,32	€ 284.640,19	€ 284.640,19

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.846,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 850,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 280.943,79
---	--------------



Allegati:

- 1) VISURA STORICA IMMOBILE
- 2) ESTRATTO DI MAPPA
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE
- 4) NORME TECNICHE
- 5) PRATICA EDILIZIA C.E 56-1988
- 6) PRATICA EDILIZIA CE 15-89
- 7) PRATICA EDILIZIA pratica n. 6 condono
- 8) PRATICA EDILIZIA pratica n. 7 condono
- 9) PLANIMETRIA DIFFORMITA'
- 10) RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:
09-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Rita Maio



