

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gi [REDACTED]

N° Gen. Rep. **210/2015** riunita **RG 233/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.** [REDACTED]

Custode Giudiziario: **Dott. Comm. Antonio Palombi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - INTERO CORPO**  
**DI FABBRICA**

Esperto alla stima: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** C/da Palmentata - C/da Palmentata - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - INTERO CORPO DI FABBRICA

**Corpo:** intero corpo di fabbrica

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 31, particella 651 ,  
subalterno 1, scheda catastale T73143, indirizzo C/da Palmentata, piano S1 T1, comune  
SANT'AGATA DE GOTI, categoria A/2, classe 4, consistenza 5.5, superficie 176, rendita €  
355.06

**LABORATORIO PER ARTE E MESTIERI**

[REDACTED], foglio 31, particella 651 ,  
subalterno 2, scheda catastale T73145, indirizzo C/da Palmentata, piano S1, comune SANT'A-  
GATA DE GOTI, categoria C/3, classe 3, superficie 84, rendita € 187.99

### 2. Stato di possesso

**Bene:** C/da Palmentata - Sant'Agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - INTERO CORPO DI FABBRICA

**Corpo:** intero corpo di fabbrica

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** C/da Palmentata - Sant'Agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - INTERO CORPO DI FABBRICA

**Corpo:** intero corpo di fabbrica

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** C/da Palmentata - Sant'Agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - INTERO CORPO DI FABBRICA

**Corpo:** intero corpo di fabbrica

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** C/da Palmentata - C/da Palmentata - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - INTERO CORPO DI FABBRICA

**Corpo:** intero corpo di fabbrica

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** C/da Palmentata - Sant'Agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - INTERO CORPO DI FABBRICA

**Corpo:** intero corpo di fabbrica

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** C/da Palmentata - Sant'Agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - INTERO CORPO DI FABBRICA

**Corpo:** intero corpo di fabbrica

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**8. Prezzo**

**Bene:** C/da Palmentata - Sant'Agata De' Goti (BN) - 82019

**Lotto:** 001 - INTERO CORPO DI FABBRICA

**Valore complessivo intero: € 54.772,70**

## PREMESSA E MANDATO

### PREMESSO:

- Che, la sottoscritta Ing. [REDACTED] regolarmente iscritta nell'albo degli ingegneri della Provincia di Benevento, [REDACTED] a [REDACTED], [REDACTED] nominata CTU il 08/07/2019, quale esperta per la stima del bene, dal G.E. Dott.ssa Serena Berruti, relativamente all'esecuzione immobiliare n. 210/2015 R.G., la quale ha dato incarico di descrivere e valutare i beni oggetto del procedimento ed ha posto i quesiti di cui al verbale di conferimento dell'incarico.
- Che all'udienza del 10/07/2019, la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed accettato l'incarico.
- Che il 02/08/2019, ha dato inizio alle operazioni peritali, quali indagini e acquisizione della documentazione catastale, e atti relativi al bene in oggetto.
- Che, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti interessate, da parte del Custode Giudiziario nella persona del Dott. Commercialista Antonio Palombi, sono state inviate le comunicazioni per procedere all'accesso per la presa visione degli immobili.
- Che, alla data del 13/10/2019, alla presenza del custode giudiziario dott. Antonio Palombi, è stato effettuato il primo accesso all'immobile pignorato;
- Che in data 24/09/2019, la sottoscritta ha inviato a mezzo pec, la richiesta di accesso degli atti amministrativi, relativi al compendio pignorato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Agata de' Goti;
- Che alla data del 03/10/2019, avendo inoltrato pec all'ufficio preposto, mi sono recata all'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata de' Goti per visionare gli atti richiesti e richiedere copia;
- Nella stessa data, la sottoscritta ha effettuato le ispezioni ipotecarie dei beni staggiati;
- Che in data 07/10/2019, mi sono recata nuovamente presso l'ufficio tecnico comunale, per ricevere copia degli atti richiesti;
- Che in data 09/10/2019, dopo accurate indagini mi sono resa conto che i titoli del ventennio non chiudevano con gli atti e, per tale motivo, durante il ricevimento con il GE Dott.ssa Berruti, mi sono stati dati gli atti relativi al Pignoramento riunito;

- Che in data 04/12/2019, per accertarmi delle pratiche da effettuare per il cambio dell'intestazione sulla visura catastale, in quanto vi è una sola proprietaria, mi sono recata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Benevento – territorio;

### **PREMESSA 1**

Come emerso dai verbali delle relative udienze svolte, essendo i beni pignorati presenti in due procedure esecutive, una pendente dinanzi al GE Dott.ssa Serena Berruti RG n. 210/2015 e l'altra pendente dinanzi al GE Dott. Michele Cuoco RG 233/2018 (Pignoramento in rinnovazione), le due procedure sono state riunite.

Secondo quanto emerso negli atti presenti nelle procedure, avendo il Giudice richiesto integrazione della certificazione Notarile per mancanza di continuità nel ventennio ipotecario tra l'atto traslativo (donazione del 1994) e il successivo verbale di conciliazione traslativo (trascritto nel 2009) è emerso che:

- suddetto verbale di conciliazione è atto traslativo a non domino, con la conseguenza che dalla relazione notarile emerge che, proprietario dell'intero dei beni oggetto della procedura è la sola Iannotta Lucrezia, essendo alla stessa i beni pervenuti per donazione dei genitori con atto traslativo del 1994.

Da accertamenti fatti presso l'ufficio tecnico Comunale è emerso che, il locale adibito ad arti e mestieri, riportato in NCEU al Fg 31 p.la 651 sub 2, è privo di titolo autorizzativo, per tale motivo viene ripristinata l'originaria destinazione riportata nel progetto iniziale, ovvero come deposito dell'abitazione, e quindi di conseguenza fa parte dell'intero corpo di fabbrica. Per queste osservazioni la sottoscritta considera un unico immobile anche se attualmente suddiviso in due subalterni FG 31 PARTICELLA 651 SUB 1 E SUB 2.

### **PREMESSA 2 PER LA COSTITUZIONE DEL LOTTO UNICO**

La costituzione del lotto unico per la vendita, viene scelta in merito alla richiesta di Condominio Edilizio, presentata all'ufficio tecnico del Comune di Sant'Agata de' Goti che, essendo stata richiesta sull'intero corpo di fabbrica, trascina con se una serie di operazioni che non permettono la comoda divisibilità degli immobili pignorati. Essendo la richiesta di condono edilizio in fase di completamento e non ancora definita, le operazioni che interesseranno l'intera struttura saranno le seguenti e comporteranno una serie di spese che nei paragrafi successivi saranno spiegate nel dettaglio:

1. AGIBILITA' DEI LOCALI che, per essere rilasciata necessita del COLLAUDO STATICO da depositarsi presso l'ufficio regionale del Genio Civile;

2. Per il COLLAUDO DI UNA STRUTTURA essendo esso finalizzato alla valutazione e giudizio sulle prestazioni delle opere e delle componenti strutturali si ha bisogno:
  - 2.1 della figura professionale del Collaudatore;
  - 2.2 di un calcolatore strutturale che esegue il calcolo dell'intera struttura e per la verifica sismica della stessa;
  - 2.3 delle PROVE SUI MATERIALI impiegati nella realizzazione, valori poi inseriti nel calcolo strutturale descritto in precedenza;
  - 2.4 PROVE GEOLOCICHE- GEOTECNICHE sul terreno sul quale insiste il fabbricato in oggetto;
  - 2.5 Della figura del RILEVATORE ARCHITETTONICO per il rilievo geometrico dell'intero edificio.

Dopo aver eseguito le varie operazioni, se la struttura ha un esito positivo nel calcolo strutturale, ovvero la struttura verifica sismicamente si procede al CERTIFICATO DEL COLLAUDO STATICO e della AGIBILITA' e ABITABILITA' dell'intera struttura.

C'è da fare anche un'ulteriore precisazione, essendo la normativa sismica molto ristretta ed in continua modifica, per quanto riguarda la verifica di edifici costruiti prima dell'entrata in vigore delle norme sismiche NTC "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018. (pubblicato sulla GU n.35 del 11-2-2019 – Suppl. Ordinario n. 5), come succede nel caso in esame, le prestazioni e le caratteristiche dei materiali impiegati, nonché le caratteristiche strutturali del fabbricato, sono ben lontani dagli standard costruttivi impiegati oggi, di conseguenza la verifica strutturale potrebbe risultare obsoleta. Per procedere poi con la verifica positiva della struttura, si dovranno considerare degli interventi strutturali migliorativi che, solo procedendo realmente al calcolo strutturale possono essere sia quantificati che scelti in base ai valori restituiti dal calcolatore e analizzati dal professionista.



principale.-

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED], foglio 31, particella 651 ,  
subalterno 2, scheda catastale T73145, indirizzo C/da Palmentata, piano S1, comune SANT'A-  
GATA DE GOTI, categoria C/3, classe 3, superficie 84, rendita € 187.99

Derivante da:

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO - DONAZIONE DEL 05/03/1994

Note:

IL FONDO è INTERCLUSO ed inoltre anche se sono due subalterni distinti e separati, vengono  
trattati come un'unica unità immobiliare poichè sono entrambi pertinenziali all'abitazione  
principale.

**VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE p.lle 651 sub 1e 2.**

Per quanto concerne la verifica catastale dell'immobile pignorato, riportato al  
fg 31 p.lla s651 sub 1-2 del NCEU, del Comune di Sant'Agata dé Goti (Beneven-  
to), dalle visure castali effettuate allo sportello telematico dell'Agenzia delle En-  
trate, Ufficio territoriale di Benevento, i cespiti pignorato risultano:

1. FG 31 P.LLA 651 sub 1 cat catastale A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE –  
C/da Palmentata Snc, piano T- primo; scheda planimetrica n. T73143  
del 08/04/1998.
2. FG 31 P.LLA 651 sub 2 cat catastale C/3 LABORATORIO PER ARTE E ME-  
STIERI – C/da Palmentata Snc, T; scheda planimetrica n. T73145 del  
08/04/1998.

in testa ai coniugi:

[REDACTED]

[REDACTED] – oneri per i propri diritti;

[REDACTED]

[REDACTED] – oneri per i propri diritti.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate  
ufficio Benevento Territorio la scheda planimetrica riportata agli atti non è con-  
forme allo stato dei luoghi in quanto:

1. La distribuzione interna è stata modificata;
2. Il laboratorio per arte e mestieri è privo di titolo autorizzatorio e di conse-



guenza deve essere ripristinata la destinazione d'uso principale, quella riportata nei grafici presentati all'ufficio tecnico Comunale;

3. Il primo piano mansardato non è riportato nelle planimetrie;

di conseguenza si necessita di ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE mediante DOCFA per inserimento di nuove planimetrie e Variazione di quelle già presenti.

PRESENTAZIONE DI 3 PLANIMETRIE E VARIAZIONE DELL'INTESTAZIONE DELLE VISURE.

1. Diversa distribuzione interna con accorpamento dei locali depositi al piano seminterrato, come locali accessori non comunicanti;

2. Il C/3 deve ritornare Garage con nuovo numero di subalterno;

3. Il piano primo mansardato deve essere riportato in f3, in corso di costruzione

PER UNA SPESA COMPLESSIVA TRA ONERI TECNICI E SPESE CATASTALI DI € 1500.00.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la p.lla 651 sub 2 del fg 31 di Sant'Agata de Goti, è stata riportata come laboratorio per arte e mestieri senza nessun titolo autorizzatorio, di conseguenza deve essere riportato alla destinazione d'uso principale, quella presente nel progetto presentato al Comune come condono edilizio, e cioè un locale garage.

Regolarizzabili mediante:

ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE - DOCFA PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIE

Descrizione delle opere da sanare: riportare il laboratorio per arte e mestieri C/3 a garage C/6.

docfa per garage : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stata inserita al Catasto fabbricati, la planimetria riguardante il piano primo mansardato in corso di costruzione.

Regolarizzabili mediante:

ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE - DOCFA PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIE

inserimento planimetria primo piano in corso di costruzione : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel piano terra (riportato in planimetria come 1°), è stata modificata la distribuzione interna dei vani, e ad esso poi vanno accorpati, anche se non comunicanti, i vani accessori al piano se-

minterrato (riportato in catasto come terra), quali deposito e cantina - cavedio.

Regolarizzabili mediante:

ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE - DOCFA PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIE

Descrizione delle opere da sanare: VANI PIANO TERRA E SEMINTERRATO.

DOCFA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNE E VANI ACCESSORI DIRETTI NON COMUNICANTI. :

€ 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

MANCA L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA € 180.00

APE : € 180,00

Oneri Totali: **€ 180,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali:*

*VA REALIZZATO INOLTRE IL CAMBIO DI INTESTAZIONE SULLE VISURE CATASTALI, IN QUANTO  
RIPORTA COME PROPRIETARIO ONERI PER I PROPRI*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della seguente procedura immobiliare, identificato al NCEU al fg 31 p.la 651 sub 1 e 2, è ubicato nel comune di Sant'Agata de' Goti, provincia di Benevento, alla Contrada Palmentata. Situati in zona prevalentemente periferica rispetto centro urbano, dista dallo stesso circa 3.30 km ed è facilmente raggiungibile percorrendo provinciale Caudina tronco 1. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e facilmente accessibili a quelle di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro storico di Sant'Agata.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Popolare

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di

CAPONE in data 04/02/2009 ai nn. 85652/16411 ai nn. 2090/372; Importo ipoteca: € 70000.00; Importo capitale: € 35000.00; Note: IPOTECA GRAVANTE SU IMMOBILI SITI IN SANT'AGATA DE GOTI FG 31 P.LLA 651 SUB 1 E P.LLA 651 SUB 2.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Popolare contro [REDAZIONE]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di TRIBUNALE in data 18/11/2015 ai nn. iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 11/01/2016 ai nn. 187/168; IMMOBILI SITI IN SANT'AGATA DE GOTI FG 31 P.LLA 651 SUB 1 E 651 SUB 2.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Popolare contro [REDAZIONE]; A rogito di TRIBUNALE in data 25/09/2018 ai nn. iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 19/11/2018 ai nn. 12647/10161; RIUNIONE DI PIGNORAMENTO 210/2015 E 233/2018.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** intero corpo di fabbrica

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**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:** é stata prevista una servitù di passaggio coattivo in quanto il fondo è intercluso.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NON PRESENTE

**Note Indice di prestazione energetica:** REDAZIONE DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDAZIONE] **proprietario/i ante ventennio al 10/03/1994** . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDAZIONE], ai nn. ; trascritto a BENEVENTO, in data 28/10/1957, ai nn. 8578/7801.  
Note: ACQUISTO DELLA PIENA PROPRIETA' DI DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO RIPORTATI IN CATASTO FG 31 P.LLA 69 E 70 (ORA FRAZIONATA IN P.LLA 650 E 651).

**Titolare/Proprietario:** [REDAZIONE] **io/i ante ventennio al 19/01/2009** . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di [REDAZIONE], 18786; trascritto a BENEVENTO, in data 10/03/1994, ai nn. 2440/2130.  
Note: RELATIVO ALLE P.LLE 69 E 70 DEL FG 31 DI SANT'AGATA DE GOTI

**Titolare/Proprietario:** [REDAZIONE] **dal 19/01/2009 al** . In forza di VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO; trascritto a BENEVENTO, in data 19/01/2009, ai nn. 699/575.

Note: SUDETTO ATTO è STATO RITENUTO ATTO A NON DOMINO IN QUANTO IL VERBALE DI CONCILIAZIONE è STATO TRASCritto DOPO LA DONAZIONE CHE [REDACTED] ZIA HANNO FATTO A SUO FAVORE.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 12015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: DOMANDA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI L. 28/02/1985 N. 47

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO SENZA CONCESSIONE EDILIZIA

Oggetto: abuso edilizio

Presentazione in data al n. di prot. 12015

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 2386.03. Importo residuo: € 5250.70

NOTE: VEDI ALLEGATO CALCOLO CONDONO EDILIZIO E ONERI URBANISTICI.

### 7.1 Conformità edilizia:

Per accertarmi della regolarità sotto il profilo urbanistico – edilizio, la sottoscritta CTU, in data 24/09/2019 ha inoltrato pec con richiesta di accesso agli atti amministrativi, delle particelle in calce, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Agata de' Goti. Il giorno 03/10/2019, la sottoscritta è stata ricevuta con appuntamento dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, ed è emerso quanto segue:

1. Il fabbricato, per intero, con piano terra primo (mansardato) e piano seminterrato, è stato costruito senza [REDACTED] in difformità con lo strumento urbanistico, dal [REDACTED] (giuge della debitrice esecutata).
2. Per lo stesso è stata inoltrata DOMANDA DI CONDONO IN SANATORIA ai sensi della LEGGE 47/'85 scheda N. 0103371810 prot. 12015 ed integrazione della stessa.

Dalla pratica di Condono Edilizio n. 0103371810 prot. 12015, si evince quanto segue:

- La domanda di sanatoria depositata al Comune di Sant'Agata de' Goti in data 1986 prot. 12015, è inerente all'intero fabbricato (piano terra primo e piano seminterrato) con le destinazioni d'uso al piano seminterrato di deposito e garage e, il piano terra e primo per uso abitativo, suddetta pratica risulta non ancora definita;
- L'abuso edilizio non rientra nei casi esclusi dalla sanatoria;

- L'abuso non è conforme agli strumenti urbanistici,
- Per quanto concerne il pagamento dell'oblazione, dall'esame accurato degli atti depositati all'ufficio Condono si evince che, il S. [REDAZIONE] estentario della pratica di condono nonché coniuge della debitric [REDAZIONE] ha effettuato i versamenti per un importo totale di **£ 4'620'000 (€ 2 386.03)**, derivanti dai bollettini allegati nella pratica al Comune:
  - Versamento oblazione 1° rata £ 1 120 000 il 24/09/1986,
  - Versamento oblazione 2° rata £ 1 000 000 il 03/01/1987,
  - Versamento oblazione 3° rata £ 800 000 il 08/06/1987,
  - Versamento oblazione 4° rata £ 1 700 000 il 13/05/1988,

Secondo i calcoli fatti dalla sottoscritta, considerato tutte le prescrizioni per il calcolo dell'**oblazione**, restano da versare ancora **€ 5 250.70 per la definizione del condono edilizio aperto**, oltre gli **interessi maturati sulle rate già versate**, che sono nella misura di **€ 136.70**, e **gli interessi legali maturati** dal 30/09/1986 ad oggi, che sono nella misura di **€ 12 828.89**, per un totale di **€ 18 216.29**.

A questa cifra vanno poi aggiunti gli **oneri di costruzione**, di **€ 2 090.84**, e **urbanizzazione** di **€ 3 790.50**, e calcolati anche gli **interessi legali maturati** fino ad oggi di **€ 4 071.07**, per un totale di **€ 9 952.41**.

Il totale generale degli oneri da versare per sanare l'immobile in questione ammontano ad **€ 32 475.95**.

3. Nell'anno 1995 è stata presentata, all'ufficio tecnico del Comune di Sant'Agata de' Goti, l'integrazione alla Domanda di Condono per informazioni mancanti nella pratica presentata prot. N. 12015.

**a) ONORARIO TECNICO PER REDAZIONE DI CALCOLO STRUTTURALE E VERIFICA SIMICA PER RILASCIO DI AGIBILITA' ED ABITABILITA'.**

Redazione e presentazione al Comune di PdC In Sanatoria

€ 2000.00

Cassa ordine degli ingegneri al 4%	€80.00
Iva se prevista	€ 457.60
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>	<b>€ 2537.60</b>

b) SPESE DI LABORATORIO PER INDAGINI SUI MATERIALI IMPIEGATI	<b>€1500.00</b>
c) SPESE PER IL RILEVATORE ARCHITETTONICO	<b>€ 1000.00</b>
d) SPESE PER REDAZIONE DI PERIZIA GEOLOGICA	<b>€ 2000.00</b>
e) SPESE PER IL VERIFICATORE STRUTTURALE	<b>€ 2000.00</b>
f) COLLAUDATORE DELL'OPERA	<b>€ 1500.00</b>

I costi per la sanatoria in questione sono di **€ 10 537.60**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO INOLTATA NON È MAI STATA DEFINITA, DI CONSEGUENZA RIFATTI I DOVUTI CALCOLI RESTANO DA PAGARE ANCORA TUTTI GLI ONERI NECESSARI PER POTER SANARE L'ABUSO EDILIZIO SUL FABBRICATO OGGETTO DELLA PROCEDURA

Regolarizzabili mediante: PAGAMENTO OBLAZIONE - ONERI URBANISTICI ED INTERESSI MATURATI

PAGAMENTO OBLAZIONE : € 5.250,70

INTERESSI SU RATE GIÀ VERSATE: € 136,70

INTERESSI LEGALI MATURATI DAL 1986 AD OGGI: € 12.828,89

ONERI DI COSTRUZIONE : € 2.090,84

ONERI DI URBANIZZAZIONE: € 3.790,50

INTERESSI MATURATI SU ONERI DI COSTR. E URBANIZZ. : € 4.071,07

SPESE TECNICHE PER REDAZIONE SCIA IN SANATORIA CALCOLO STRUTTURALE AGIBILITÀ ED

ABITABILITÀ . IMPORTO TOTALE: € 10.537,60

Oneri Totali: **€ 38.706,30**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	commissario adacta 1985
Zona omogenea:	agricola semplice E8
Norme tecniche di attuazione:	nella zona, oltre alle abitazioni rurali ed agli annessi agricoli, è consentita l'installazioni di capannoni e laboratori per la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti agricoli. tali ulteriori interventi di tipo imprenditoriale sono riservati ad aziende agricole o a cooperative di produttori agricoli di cui alla legge 153/75 che rappresentino almeno 50 Ha di superficie agricola utilizzata. il lotto minimo per tale tipo di intervento dovrà raggiungere almeno i 5000 mq con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0.8 mc/mq con esclusione di residenze. E' altresì consentita l'integrazione ricettiva di tipo agrituristico previo impegno convenzionale con l'Amministrazione all'esercizio di tale attività. l'indice di fabbricabilità fondiario per l'edilizia ad uso abitativo è di 0.03. mc/mq; per gli annessi agricoli di 0.05 mc/mq ed infine per l'eventuale integrazione di ricettività agrituristica di 0.05 mc/mq. Il piano si attua in zona a mezzo di intervento diretto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 - 0.05 - 0.08
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	7.50
Volume massimo ammesso:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	urbanisticamente non è conforme allo strumento urbanistico vigente, ma sanabile in quanto è stata presentata richiesta di condono edilizio nei termini.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.





ABITAZIONE DI TIPO CIVILE FG 31 P.LLE 651 SUB 1 E SUB 2.

L'immobile in oggetto fa parte come detto in precedenza dell'intero corpo di fabbrica e si compone di una abitazione principale, posta al piano terra, e di un locale deposito – garage al piano seminterrato, accessibile quest'ultimo dall'esterno a mezzo di scala in c.a. il piano terra è così composto: un ingresso- soggiorno, una cucina divisa da un arco in muratura, un disimpegno che separa zona giorno da zona notte, un wc e tre camere da letto. Al piano seminterrato invece sono presenti due locali adiacenti, uno che funge da deposito garage, in fondo al quale è presente un cavedio di areazione l'altro invece, attualmente riportato come locale per arte e mestieri, all'interno del quale è presente un forno a legna, che fa dedurre utilizzato in passato per un'attività. I locali al piano seminterrato però risultano di fatto pertinenziali all'abitazione principale. Entrambi dotati di controsoffittatura, sono muniti di accessi indipendenti, ed uno comunicante tra i due locali. I tre accessi sono posizionati, come specificato in precedenza sulla p.lla 650 non oggetto di procedura. L'accesso al locale di deposito (c/3) avviene tramite porta in ferro con annessi scalini interni oppure mediante porta garage con doppio infisso in alluminio interno e porta in ferro esterna, mentre il locale garage è munito di un solo ingresso, con porta garage in ferro, i due comunicanti tra loro mediante apertura interna.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: C/da Palmentata - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 204,08 a questa superficie va aggiunta quella relativa al piano in corso di costruzione che ho calcolato e stimato separatamente.**

E' posto al piano: INTERRATO TERRA E PRIMO MANSARDATO

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 651 sub 1 e sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: BUONO

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile oggetto della procedura sono da ritenersi buone, per quanto concerne l'interno dell'abitazione e sufficiente per quanto concerne l'esterno dell'abitazione .

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a doppia falda spiovente</b> materiale: <b>tegole in laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>FONDAZIONI CONTINUE</b> materiale: <b>NON VISIONABILE</b> condizioni: <b>NON VISIONABILE</b>
Solai	tipologia: <b>in latero cemento con cordoli in c.a.</b> condizioni: <b>non ispezionabili</b>
Solai	tipologia: <b>controsoffittatura in pannelli</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nel locale laboratorio e nel garage.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura di blocchi di tufo e malta di cemento</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>in ferro</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: per il passaggio pedonale
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: per il passaggio carrabile
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>veneziane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>in muratura di blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>non ispezionabile</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: relativo al passaggio carrabile (rampa di discesa) e antistante i locali al piano seminterrato
Pavim. Esterna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: antistante ingresso pedonale.
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle di gress</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: nel ex locale adibito a laboratorio per arte e mestieri.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza ma-</b>

**niglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Note: antistante il portone in alluminio nel laboratorio per arte e mestieri.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Note: nel locale deposito ora garage

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in gress** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **mattonelle in gress** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampa unica esterna** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Note: per accesso al piano seminterrato e primo mansardato

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	N.D.
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A CALDAIA A BIOMASSA
Stato impianto	BUONO
Note	NELLA ZONA CUCINA è STATA POSIZIONATA UNA STUFA A PELLETT CHE RISULTA COLLEGATA AI TERMOSIFONI.

**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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup potenziale coperta	204,08	1,00	204,08
		<b>204,08</b>		<b>204,08</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

Per il calcolo della superficie commerciale, secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C, è stato considerato:

- 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 ;

Computo delle Superfici Coperte Calpestabili

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con il criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
- 25% delle superfici dei vani accessori (non collegati ai vani principali);

Computo delle Superfici Scoperte

Per il calcolo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- 25% della superficie dei balconi
- 35% della superficie dei patii e porticati ;

**FABBRICATO adibito ad abitazione**

**Superficie coperta**

Sup Coperta Calpestabile piano terra = mq 146.98

Sup Coperta vani accessori piano S1 (deposito - garage)= 168.26 \* 25%= 42.00 mq

**Superficie scoperta**

Superficie Balconi al 25% = mq 15.79\* 25% = mq 3.95

Superficie porticati al 35% = mq 31.80\* 35% = mq 11.13

**Sup Coperta = Superficie lorda calpestabile coperta = mq 189.00**

**Sup. Scoperta = mq 15.08**

La **Superficie Commerciale** è data dalla somma delle superfici calpestabili coperte e scoperte :

**Sup. Comm.= Sup calpestabile coperta + Sup. Scoperta = mq 189 + mq 11.90 = mq 204.08**

**FABBRICATO in corso di Costruzione**

**Superficie coperta**

Sup Coperta Calpestabile piano primo = mq 146.70

**Superficie scoperta**

Superficie Balconi al 25% = mq 14.34 \* 25% = mq 3.58

Superficie porticati al 35% = mq 30.25 \* 35% = mq 10.59

**Sup Coperta = Superficie lorda calpestabile coperta = mq 146.70**

**Sup. Scoperta = mq 14.17**

La **Superficie Commerciale** è data dalla somma delle superfici calpestabili coperte e scoperte :

**Sup. Comm.= Sup calpestabile coperta + Sup. Scoperta =mq146.70+mq 14.17=mq 160.87=mq161**

## 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, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere all'esecuzione di una stima di tipo sintetico comparativa, sulla base:

Dell'accertamento e successiva comparazione con i dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Benevento quotazioni (OMI), primo semestre anno 2019. Pur prendendo in esame condizioni di normalità e ordinarietà del mercato, ci sono da fare delle considerazioni; ogni bene per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo delle caratteristiche proprie. Per tale motivo, nel processo valutativo, si applicano ai valori normali, dei coefficienti correttivi che meglio evidenziano le caratteristiche del bene in esame. Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Secondo quanto stabilito dalla normativa, i coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione della tipologia dell'immobile, del contesto insediativo, del livello di piano, della vetustà dell'immobile, dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile ecc.

Esaminando le caratteristiche del cespite in esame, espongo quanto segue:

1. Per quanto concerne la tipologia, l'immobile in oggetto appartiene alla categoria catastale A/2 - abitazione civile :  $K1= 1.00$ ;
2. In merito al contesto insediativo, essendo situato in piccolo paese e nella periferia dello stesso, assumo come coefficiente correttivo :  $K2= 0.90$ ;
3. Per quanto concerne il livello di piano, l'abitazione in questione si sviluppa su due livelli, caratteristiche molto appetibile per il mercato immobiliare, di conseguenza assumo come valore per tale coefficiente  $K3=1.00$ ;
4. In base alla vetustà dell'immobile, ovvero il coefficiente che tiene conto dello stato di degrado, calcolato per ogni anno a partire dall'anno di costruzione dell'immobile, considerato che, l'epoca di costruzione per l'immobile in questione risale all'anno 1982, ho assunto per tale coefficiente  $K4=0.75$ ;

5. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, considerato che, l'immobile è tenuto in buone condizioni ma, comunque necessita di interventi migliorativi in termini di efficienza di servizi, ho dato come valore  $K5=1.00$ .

Fatte tutte queste considerazioni, il coefficiente di Differenziazione totale è dato dal prodotto di tutti i coefficienti ricavati, distinti per caratteristica:

$$K_t = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 = \mathbf{0.67}.$$

In particolare, per quanto concerne la valutazione del piano in corso di costruzione ad uso abitativo, la sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare una stima differente, ipotizzando il valore finale del bene una volta completamente realizzato e sottraendo da questo il costo presunto per terminarlo.

La formula utilizzata è:

$$\mathbf{V_a = V_f - C_m}$$

Dove:

*V<sub>a</sub>* = Valore al momento attuale;

*V<sub>f</sub>* = valore finale;

*C<sub>m</sub>* = costi di costruzione per terminare il piano.

Per il calcolo del *V<sub>f</sub>* ho adoperato il Prezzo / mq che si presuppone di ricavare dalla vendita dell'immobile, considerato l'accertamento dei dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Benevento quotazioni (OMI), primo semestre anno 2019, moltiplicato per la superficie commerciale.

Pertanto la sottoscritta, eseguiti gli opportuni accertamenti e valutazioni del caso, ha accertato i seguenti valori di mercato per mq, per la ZONA AGRICOLA – EXTRAURBANA R1 del Comune di Sant'Agata de' Goti, per la tipologia Abitazioni civili considerate in uno stato conservativo Normale con destinazione Residenziale,

Prezzo di mercato Pm (€/mq)	
Abitazioni civili	
Pm (min)	Pm (max)
570	640

la sottoscritta ha pertanto ritenuto congruo adoperare la media del valore medio per mq della banche dati OMI, che risulta paria a **€ 605.00** per l'unità immobiliare simile a quella in questione .

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

$$Vf = Pm \times Sup. \text{ Comm.} = \text{€/mq } 605 \times \text{mq } 161 = \text{€ } 97\,405.00$$

Per calcolare il costo di costruzione presumibile per terminare l'edificio, ho applicato la decurtazione percentuale % per ogni categoria di lavoro che non è stata fatta.

La formula è:

$$Cm = K \times Cc$$

Dove:

*Cm= sono i costi di costruzione presumibili e ancora necessari per completare il piano;*

*K = un coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti.*

*Cc = il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero piano;*

Considerato un costo di costruzione **Cc= €/mq 950.00** ricavato da indagini di mercato per la realizzazione di un edificio con caratteristiche similari, ed avendo una superficie dell'immobile di **mq 161** si avrà un Costo di Costruzione per realizzare l'intero piano pari a :

$$Cc = \text{€/mq } 950.00 \times 161 = \text{€ } 152\,950$$



Per il calcolo del coefficiente K relativo alle lavorazioni mancanti, ho utilizzato la tabella esemplificativa per tipologia standard di incidenza percentuale lavori su tipi di fabbricati "medio II":

CATEGORIA LAVORI

pittura – 6%

pavimenti – 9%

infissi – 9%

impianto idrico – sanitario – gas (apparecchi) – 4%

impianto termico (apparecchi) – 3%

impianto elettrico (apparecchi) – 1%

intonaco – 3%

tramezzature- 3%

varie –2%

$K = (6+9+9+4+3+1+3+3+2) = 40\%$

**K = 40%**

Noti i valori di Cc e k, si può determinare Cm (costi di costruzione ancora necessari per completare l'edificio):

$$\mathbf{Cm = K \times Cc = 40\% \times \text{€ } 152\,950 = \text{€ } 61\,180}$$

Noti i costi Cm presumibile, e necessari per finire l'edificio, calcoliamo il valore attuale dell'immobile dato dal Valore finale ricavato da una possibile vendita con l'ordinarietà del mercato sottraendo ad esso il Costo di Costruzione per terminare il piano in questione:

$$\mathbf{Va = Vf - Cm = \text{€ } 97\,405.00 - \text{€ } 61\,180 = \text{€ } 36\,225.00}$$

Per quanto concerne invece la valutazione del **fabbricato ad uso abitativo**, costituito dal piano terra ed il piano seminterrato adibito a deposito e garage pertinenziale all'abitazione, la sottoscritta ha effettuato la stima classica per comparazione con i dati dell'osservatorio immobiliare, decurtandoli del coefficiente di ragguglio spiegato e specificato in precedenza.

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

$$V_m = P_m \times \text{Sup. Comm.} \times K = \text{€/mq } 605 \times \text{mq } 204.08 \times 0.67 = \text{€ } 82\,734.00$$

Tali valori, calcolati separatamente perché le caratteristiche di entrambi sono diverse e vanno diversificati anche i criteri di stima, alla fine devono essere sommati per ottenere il valore finale degli immobili pignorati.

$$V = V_a + V_m = \text{€ } 36\,225 + 82\,724.00 = \text{€ } 118\,949.00$$

A questo valore però devono essere decurtati gli oneri da versare, necessari per sanare l'immobile oggetto della procedura:

€ 32 475.95 oneri condono edilizio e sanabilità urbanistica;

€ 10 537.60 onorario tecnico per verifica sismica e agibilità;

€ 1500.00 per riportare la regolarità catastale difforme attualmente ai grafici agli atti;

€ 180.00 Attestazione Prestazione Energetica;

10% del valore dell'immobile (€ 11 895.00) per il calcolo della necessaria servitù di passaggio (pedonale e carrabile) sul fondo riportati in catasto terreni al Fg 31 p.lla 650 , in testa alla debitrice eseguita come si evince da atto di donazione per notar Marina Capone nel 1994, già materializzato sul posto e costituito da : piano cementato per accesso carrabile con cancello in ferro e muri di delimitazione, lo stesso per l'accesso pedonale che consta di piano pavimentato e cancello in ferro, per un a superficie di fondo servente di  $\approx$  mq 314.00

10 % per l'immediatezza della vendita secondo l'art. 568 del c.p.c.

$V_{\text{immobile}} = € 118 949 - € 32 475.95 - € 10 537.60 - € 1500.00 - € 180.00 - € 11 895.00 - €$

$11 895.00 = € 54 772.70$

## 8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DI BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO IMMOBILIARE ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 570 €/mq - 640 €/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### intero corpo di fabbrica. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.724,00,

Altro Metodo di Valorizzazione: si veda stima piano in corso di costruzione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	204,08	€ 605,00	€ 123.468,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.468,40
COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO detrazione di € -40744.40			€ -40.744,40
Valore corpo			€ 118.949,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.949,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.949,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
intero corpo di fabbrica	Abitazione di tipo civile [A2]	204,08	€ 118.949,00	€ 118.949,00

## 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% ) € 11.895,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 40.386,30

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

SCORPORO DEGLI ONERI PER COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO COATTIVO € 11.895,00

Giudizio di comoda divisibilità:

l'immobile, vista la domanda di condono inoltrata al Comune di Sant'Agata de Goti, relativa all'intero fabbricato (piano seminterrato, terra e primo), non può essere comodamente diviso.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.772,70**

La stima sopra riportata si intende quale valore attendibile allo stato attuale ed in regime di ordinarietà di mercato. Tutto si doveva ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Data generazione:  
30-12-2019

