

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **186/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Luigi Borriello
Codice fiscale: BRRLGU73T27B267X
Email: luigi.borriello@teletu.it
Pec: luigi.borriello@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) – 82036

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Omissis nata a Omissis il Omissis C.F.: Omissis,

foglio 14, particella 543, subalterno 1, indirizzo VIA BELLAURA N. 49, piano S1, comune SOLOPACA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 100 mq, rendita € Euro 242,73

foglio 14, particella 543, subalterno 2, indirizzo VIA BELLAURA N. 49, piano T-1, comune SOLOPACA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 132 mq, rendita € Euro 267,01

2. Stato di possesso

Bene: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) – 82036

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa

5. Comproprietari

Beni: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) - 82036

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Solopaca (BN)

Località/Frazione

Via L. D'Onofrio, 16

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Solopaca (BN), Via L. D'Onofrio, 16

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Omissis, Via Omissis - Stato Civile: Omissis - Regime Patrimoniale: Omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nata a Omissis il Omissis C.F.: Omissis, foglio 14, particella 543, subalterno 1, indirizzo VIA BELLAURA N. 49, piano S1, comune SOLOPACA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 100 mq, rendita € Euro 242,73

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nata a Omissis il Omissis C.F.: Omissis, foglio 14, particella 543, subalterno 2, indirizzo VIA BELLAURA N. 49, piano T-1, comune SOLOPACA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 132 mq, rendita € Euro 267,01

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere in Via L. D'Onofrio è semi-centrale, vi sono immobili di recente costruzione e più datati, alcuni sono da ristrutturare. La viabilità è un po' limitata a causa di strade strette, il parcheggio auto è riservato ai residenti, è possibile parcheggiare anche nelle vicinanze, in Via Bellaura dove c'è una piazzetta. Questa zona può essere considerata tranquilla e vivibile ed offre tutti i servizi essenziali, quali servizio Postale, servizio Bancario, servizio Comunale, ci sono Supermercati, Farmacie, Chiese, sono presenti vari gradi d'istruzione, come ad esempio l'istruzione elementare, l'istruzione materna e secondaria dell'Istituto Comprensivo e quella superiore.

L'istruzione superiore è invece erogata dal liceo Economico - Sociale (LES).

Visto che il paese di Solopaca è situato sotto il monte Taburno, la zona in questione offre dei paesaggi naturalistici molto belli e caratteristici.

Oggi Solopaca è fra i centri economici più attivi del Sannio, noto per la produzione di vini molto rinomati come il Solopaca DOC bianco e rosso, nonché di Aglianico e Falanghina.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Buono), Ufficio Postale (Buono), Supermercati (Buono), Chiese (Buono), Scuola Materna (Buono), Scuola Media (Buono), Scuola Superiore (Buono), Banca (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Cantine vinicole.

Principali collegamenti pubblici: Bus 5,1 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro Omissis nata il Omissis a Omissis C.F.: Omissis e Omissis nato il Omissis a Omissis C.F.: Omissis; Derivante da: Contratto di Mutuo Ipotecario Fondiario; A rogito di Notaio dott. Claudio Cusani in data 19/04/2010 ai nn. 42349/11074;

Registrato a Benevento in data 19/04/2010 ai nn. 3310/1T; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/04/2010 ai nn. 4704/729; Importo ipoteca: € 260160,00; Importo capitale: € 130080,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: 1) Per quanto riguarda lo scarico fognario, per il piano S1 e il Piano Terra-Rialzato si utilizza una fossa biologica in comune, installata a confine, nella proprietà del sig. Omissis, mentre per il Piano 1-Mansarda si utilizza lo scarico fognario Comunale. 2) Il suddetto sig. Omissis, in accordo con Omissis, passa anche lui dall'entrata del cancello, sia a piedi che con l'auto, utilizzando solo la parte iniziale del piazzale cementato, affinché possa usufruire del box auto di sua proprietà (cfr. Allegato n.1 e Allegato n. 4 la Foto n. 3).

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:

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il Omissis C.F.: Omissis **proprietario/i ante ventennio al 21/02/1999** . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: Omissis nata a Omissis il Omissis C.F.: Omissis dal 21/02/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a Uff. Reg. di Benevento, in data 09/01/2002, ai nn. 571/544.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 428

Intestazione: Omissis nato a Omissis il Omissis, C.F.: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale da ubicarsi sulla particella n. 152 del Foglio n. 14 del Comune di Solopaca (BN)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/1987 al n. di prot. 6067

Rilascio in data 12/06/1987

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente al piano 1-Mansarda una stanza indipendente adibita a studio, ricavata dall'area di una rampa del corpo scala, per mezzo di una realizzazione di un solaio e di un muro interno (cfr. Allegato n. 4 foto n.14 e Allegato n.3)

Regolarizzabile mediante: Richiesta di Sanatoria mediante istanza all'Ufficio Comunale di Solopaca (BN).

Descrizione delle opere da sanare: Stanza indipendente adibita a studio al piano 1-Mansarda.

Istanza di sanatoria al Comune di Solopaca (BN): € 5.000,00 ca.

Oneri Totali: **€ 5.000,00 ca.**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Presidente della Provincia di Benevento n.9726 del 27/03/1997
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di valutazione è composto da tre piani, di cui, un Piano Seminterrato (S1), un piano Terra-Rialzato e un Piano Primo-Mansarda.

Prospiciente l'immobile, è esistente uno spazio cementato annesso alla proprietà.

L'intero fabbricato è realizzato in muratura di tufo, con solai misti in latero-cemento, cordoli di piano in c.a., avente una copertura a tetto con orditura portante in legno.

Il corpo scala unito al fabbricato collega tutti e tre i piani.

La costruzione risale all'anno 1987 ed è in ottime condizioni di stabilità e dei materiali.

Tra Aprile ed Agosto 2018, sono stati compiuti lavori di pitturazione interni ed esterni al fabbricato e lavori di sistemazione esterna.

Il piano seminterrato (S1) è composto da un soggiorno (cfr. foto n.5), una cucina (cfr. foto n.6), un disimpegno, due ripostigli di cui uno posto sotto la scala, 2 camere da letto (cfr. foto n.8), un bagno (cfr. foto n.7) e una stanza adibita a lavanderia (cfr. foto n.9). Si può accedere al piano S1 sia dall'interno il fabbricato tramite il corpo scala sia dall'esterno attraversando un cancello in ferro a doppia anta, portandosi sullo spazio cementato alle spalle del fabbricato, dove è possibile parcheggiare anche l'auto, fino ad arrivare alla porta d'ingresso indipendente che accede al piano (cfr. foto n.2,3,4 e Allegato n.1).

Il piano Terra-Rialzato è composto da un soggiorno (cfr. foto n.10), una cucina (cfr. foto n.11), un disimpegno, un bagno (cfr. foto n.13), 2 camere da letto (cfr. foto n.12). Si può accedere al piano Terra-Rialzato attraversando prima il piano S1 (cfr. foto n.4 e Allegato n.1), poi salendo la scala interna del fabbricato; oppure tramite una rampa di scala indipendente ed esterna al fabbricato che arriva direttamente all'ingresso principale del Piano Terra-Rialzato (cfr. foto n.1 e Allegato n. 2).

Il Piano Primo consiste in una Mansarda con altezza variabile, dal pavimento alla contro-soffittatura, che va da un massimo di 2,00 metri fino ad un minimo di 1,00 metro.

Il Piano è composto da una stanza indipendente, adibita a studio, ricavata dall'area di una rampa del corpo scala, per mezzo di una realizzazione di un solaio e di un muro interno (cfr. foto n.14 e Allegato n. 3), poi da un soggiorno-cucina (cfr. foto n.15,16), un ripostiglio, una stanza da letto (cfr. foto n.17), il resto delle stanze è adibito a deposito (cfr. Allegato n.3). Alla Mansarda si accede dal Piano Terra-Rialzato salendo la scala interna.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Omissis, Via Omissis - Stato Civile: Omissis - Regime Patrimoniale: Omissis
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **233,84**

E' posto al piano: Seminterrato;Terra-Rialzato;Primo-Mansarda.

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16, in Via L. D'Onofrio (sub 1 e sub 2); ha un'altezza utile interna:

Piano S1: H:2.50 m; Piano Terra-Rialzato: H: 2.80 m; Piano 1-Mansarda: H: 2.00÷1.00 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto può essere considerato in buone condizioni strutturali, di funzionalità e di estetica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: I parapetti sono in muratura
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Scala interna al fabbricato
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scala esterna che accede al piano Terra-Rialzato.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di tufi coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimentazione prospiciente il fabbricato, esistente al Piano Terra e al piano S1.
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Pavimento del Piano S1.

Pavim. Interna	<p>materiale: maiolica condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Pavimento del Piano Terra-Rialzato.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: Laminato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimento del Piano1-Mansarda.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime Riferito limitatamente a: N. 2 Portoni d'ingresso con stessa tipologia e stessi materiali: Uno al Piano S1 e un altro al Piano T-Rialzato.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: maiolica condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Al bagno al Piano S1 e a quello al Piano Terra-Rialzato.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Cucina al Piano S1. Rivestimento inesistente nella cucina al piano Terra-Rialzato e al Piano Mansarda</p>
Scale	<p>posizione: Interna a tre rampe rivestimento: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Scala interna al fabbricato</p>
Scale	<p>posizione: Esterna ad una rampa rivestimento: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Scala esterna che accede al piano Terra-Rialzato.</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Usufruiscono della fossa biologica il Piano S1 e il Piano Terra-Rialzato.- Note: Fossa Biologica in comune installata nella proprietà di Omissis</p>
Fognatura	<p>tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Usufruisce della fognatura comunale soltanto il Piano 1-Mansarda.</p>

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **Bombole di gas esterne** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: La zona in questione è servita dalla rete del gas metano cittadino, l'allaccio all'immobile oggetto di valutazione è situato a 100 metri ca.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **Pellet** diffusori: **stufa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **Pellet** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento con termosifoni
Stato impianto	Buoni
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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:

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale, la quale comprende oltre alla superficie utile netta, anche quella di tutte le pareti divisorie interne, compresi i muri portanti interni ed esterni e i vani delle condutture. Si è proceduto con il calcolo dell'intero immobile riferendosi ai tre piani in modo separato tra loro, secondo le loro caratteristiche, sommando infine i loro valori di valutazione. Sono stati adottati i coefficienti di differenziazione, per correggere la quotazione dell'immobile in questione, dove le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Al piano S1: per i piani seminterrati, coefficiente pari a 0,95; per la mancanza del secondo bagno al piano, coefficiente pari a 0,90; per posti macchina all'aperto di proprietà esclusiva, coefficiente pari a 0,35. Al piano T-Rialzato: per il piano rialzato, coefficiente pari a 0,97; per la veranda, coefficiente pari a 0,95; per i balconi, coefficiente pari a 0,25. Al piano Primo (Mansarda): camere a tetto, coefficiente pari a 0,33; solai inabitabili con altezza inferiore di 1.50 mt, coefficiente pari a 0,20; per i balconi, coefficiente pari a 0,25.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano S1 (coeff. di piano 0,90 x coeff. un solo bagno al piano 0,90 =0,86)	sup lorda di pavimento	92,75	0,86	79,30
Appartamento piano T-Rialzato + balconi + veranda (App. mq. 93.02; Balconi mq. 21.15 x 0.25= 5.2875 mq; Veranda mq. 2.75 x 0.95= 2.6125 mq.). Tot. (93.02+5.2875+2.6125) x 0.97= 97.89 mq	sup lorda di pavimento	100,92	0,97	97,89
Appartamento piano Primo (Mansarda). (studio mq. 5.00; camere a tetto mq. 45.44 x 0.33=14.9952; solai inabitabili mq. 52.18 x 0.20= 10.436 mq; Balconi mq. 38.95 x 0.25= 9.7375). Tot. 5.00+14.9952+10.436+9.7375=40.1687	sup lorda di pavimento	40,17	1,00	40,17
		233,84		217,36

Accessori

A

1. Posto auto

Posto al piano S1

Composto da 2 posti auto (Minimo)

Sviluppa una superficie complessiva di 20,70 mq

Valore a corpo: € **6.542,24**

Note: Calcolo: 10.35 mq x 2 x 1050 Euro x 0,35 coeff. x 0,86 coeff.= 6.542,24.

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

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici commerciali, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona di Via L. D'Onofrio, da indagini in agenzie immobiliari, riferendosi anche ai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni OMI), tenuto conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, della posizione alquanto centrale, della tipologia, dell'immobile di che trattasi si attribuiscono Euro 1.050,00 al Mq.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.228,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano S1 (coeff. di piano 0,90 x coeff. un solo bagno al piano 0,90 =0,86)	79,30	€ 1.050,00	€ 83.265,00
Appartamento piano T-Rialzato + balconi + veranda (App. mq. 93.02; Balconi mq. 21.15 x 0.25= 5.2875 mq; Veranda mq. 2.75 x 0.95= 2.6125 mq.). Tot. (93.02+5.2875+2.6125) x 0.97= 97.89 mq	97,89	€ 1.050,00	€ 102.784,50
Appartamento piano Primo (Mansarda). (studio mq. 5.00; camere a tetto mq. 45.44 x 0.33=14.9952; solai inabitabili mq. 52.18 x 0.20= 10.436 mq; Balconi mq. 38.95 x 0.25= 9.7375). Tot. 5.00+14.9952+10.436+ 9.7375=40.1687	40,17	€ 1.050,00	€ 42.178,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 228.228,00
Valore corpo	€ 228.228,00
Valore Accessori	€ 6.542,24
Valore complessivo intero	€ 234.770,24
Valore complessivo diritto e quota	€ 234.770,24

Riepilogo:

In questo primo schema si vuole rappresentare il valore del solo Subalterno 1 ossia il Piano S1 e il valore dei posti auto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] Piano S1	79,30	€ 1.050,00	€ 83.265,00
A	n. 2 Posti auto	10.35 mq x 2 x 0,35 coeff. x 0,86 coeff.= 6,2307	€ 1.050,00	€ 6.542,24

In quest'ultimo schema è rappresentato il valore totale dell'intero fabbricato, composto dal valore dei due subalterni 1 e 2 sommato il valore dei posti auto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Posto auto	217,36	€ 234.770,24	€ 234.770,24

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00 ca.

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: **€ 229.770,24**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Allegati

- 1) Allegato n. 1 Piano S1;
- 2) Allegato n. 2 Piano Terra-Rialzato;
- 3) Allegato n. 3 Piano 1-Mansarda;
- 4) Allegato n. 4 Documentazione Fotografica;
- 5) Allegato n. 5 Verbale di accesso ai luoghi del CTU.

Data generazione:

14-01-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Borriello