



**Tecnico incaricato: Arch. Onofrio Pietro Graziano**

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al N. 1233

iscritto all'Albo del Tribunale di Rossano

C.F. GRZNR69H29H579V- P.Iva 02628740785

con studio in Rossano (Cosenza) Via G. Lavorato, n. 1

cellulare: 3478832906

email: [pietro.graziano@poste.it](mailto:pietro.graziano@poste.it)

pec: [onofriopietro.graziano@archiworldpec.it](mailto:onofriopietro.graziano@archiworldpec.it)



**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

**SEZIONE Esecuzione Imm. Civ.**



**Procedura n. 98/98**

☪•☪•☪•



**Creditore Procedente:**

Italfondario s.p.a. rappresentata e difesa  
dall'avv. Margherita Madeo;

**Debitore Esecutato:**

██  
rappresentato e difeso dagli Avv.ti R.R.

Garritano;

**Comproprietaria non pignorata:**

██  
rappresentata e  
difesa dall'Avv. Libero Bellintani;

**Custode Giudiziario:**

Avv. Valeria Pugliese



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Valutazione immobili in merito alla richiesta formulata**

**nel verbale del 20/11/2014**





Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa M.L.F. Cali



**1. Premessa:**

Con verbaledi udienza del 20 Novembre 2014, il G.D.E. Dott.ssa Maria Letizia CALI', Giudice delle Esecuzioni Civili ha formulato ulteriori quesiti e chiarimenti al sottoscritto Arch. Graziano Onofrio Pietro in qualità di tecnico incaricato, in riferimento al procedimento esecutivo n. 98/98 in oggetto:

**Quesito 1:** *Quantificazione delle determinazione dei costi per la demolizione dei fabbricati o parti di essi costruiti abusivamente e non sanabili delle parti individuate.*

**Quesito 2:** *Quantificazione del valore residuo degli immobili abusivamente realizzati e sanabili, tenendo conto degli oneri per la sanatoria e progettazione.*

**Risposta al quesito n. 1:**

Il sottoscritto per la determinazione dei costi **per la demolizione** di fabbricati o parte di essi, si è avvalso del Prezziario Regione Calabria opere civili anno 2013, ottenendo in definitiva un costo complessivo di **€ 5'544,23** per come meglio evidenziato nell'allegato n. 1 alla presente relazione.

**Risposta al quesito n. 2:**

Il sottoscritto ha attribuito un valore venale di mercato di circa € 109'340,92 assimilabile ad un valore complessivo di **€ 110'000,00**, derivante da come riassunto di seguito, e meglio descritto nell'allegato N.2:



**Riepilogo:**

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	edificio corpo "a"	177	€ 55.061,40	€ 55.061,40
B	edificio corpo "b"	342	€ 109.823,75	€ 109.823,75
			€ 164.885,15	€ 164.885,15

**Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione monetaria: Demolizioni allegato "A" € 5.544,23
- Riduzione monetaria: Oneri Concessori (Comune) non I.A.P. (se IAP gli oneri si riducono del 50%) € 30.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 20.000,00

**Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 109.340,92**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, e comunque sarò presente all'udienza di giorno 12 Gennaio 2015 per i chiarimenti del caso.

Con osservanza

(Arch. Graziano Onofrio Pietro)

ROSSANO, li 12/01/2015



**ALLEGATO N. 1**

Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par ug	lung	larg	H/peso		unitario	TOTALE	
<b>R I P O R T O</b>									
<b>COMPUTO ALLEGATO 1</b>									
1 PR E 00160 010 f	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi pe 01 01, Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche CER 17 01 07, mattonelle e ceramiche CER 17 01 03 Per conferimento mc 60					72 000,00			
	SOMMANO kg					72 000,00	0,01	720,00	
2 PR R 00210 010 a	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni o no, muratura e ferro, vuoto per pieno per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno Per Corpo C- dellaplanimetria Per Corpo D- dellaplanimetria		11,80 3,30	4,600 2,100	3,500 2,000	189,98 13,86			
	SOMMANO mc					203,84	13,25	2 700,88	
3 PR R 00210 020 a	Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato Effettuata a mano e con l'ausi i distanza Valutato a metro cubo vuoto per pieno per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuo AmpliamentiCorpo A AmpliamentiCorpo A		3,85 4,25	3,000 2,300	3,500 3,500	40,43 34,21			
	SOMMANO mc					74,64	16,39	1 223,35	
4 NP1	Conferimento ad impianto autorizzato di smaltimento di materiale pericoloso tipo AMIANTO proveniente dallo smantellamento della copertura e frammenti diversi Il prezzo comprende t alla DD LL risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsionedeglionerirelativi Per Corpo C		12,00	5,000		60,00			
	SOMMANO m2					60,00	15,00	900,00	
<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>								5 544,23	
<b>T O T A L E euro</b>								5 544,23	
Data, 12/01/2015									
Il CTU Arch. Graziano Onofrio Pietro									
-----									
<b>A R I P O R T A R E</b>									

**ALLEGATO N. 2**

**Beni in Corigliano Calabro (Cosenza) Via Lago di Balaton**

**VALUTAZIONE**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio Corpo "A" sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.

Composto da Corpo "A" formato da numero due unità immobiliari adibiti ad abitazione. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **177**

Identificato in catasto:

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio Corpo "B" sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton.

Composto da Il capannone ha una superficie interna di circa mq.240,00, mente luff. di circa mq.11,50, il bagno di circa mq.5,85, il magazzino-deposito di circa mq.49,80, per un totale di circa mq.342,00 di superficie lorda. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **342**

Identificato in catasto:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche limitrofe: zone agricole i principali centri limitrofi sono Nessuna, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Nessuna, le attrazioni storiche presenti sono: Nessuna.

Collegamenti (km): pubblica autobus (1), superstrada (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]  
Comproprietari indivisi

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Solo l'abitazione A-A e porzione della B-B sono stati realizzati dall'O.V.S.(Opera di Valorizzazione Sila), mentre gli altri edifici risultano abusivi, da ricerche effettuate all'ufficio Urbanistica e Codono del Comune di Corigliano, non risultano ne concessione edilizie rilasciate e ne domande di condono presentate, la ricerca è stata effettuata a nome di tutti i componenti della famiglia. regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria Lotto minimo: Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione.

distanza minima delle strade e dai fabbricati: 10,00 mt.

Indice di fabbricabilità fondiario: 0,30 mc./mq..

Altezza max: 7,50 ml.. Gli edifici sono urbanisticamente a distanza legale tranne che per il capannone piccolo (Edificio 2) e il pollaio (Edificio3).

Per gli edifici abusivi non sono stati presentate domande di condono, quindi l'unica strada rimane la sanatoria avendo il volume a disposizione pagando il doppio degli oneri.

Per i capannoni a distanza non regolare si consiglia la demolizione visto la non possibilità di essere regolarizzati.

N.B. Il tutto in previsione degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i..

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Tutti gli edifici non risultano essere accatastati: regolarizzabili mediante Accatastamento Rilievo topografico, mappale e DOCFA di tutti gli edifici.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00



### Descrizione Edificio Corpo "A" di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio Corpo "A" sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton. Composto da Corpo "A" formato da numero due unità immobiliari adibiti ad abitazione. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **177**

Identificato in catasto:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 290 cm..

L'immobile in oggetto è un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a residenza. L'edificio in cui risiede l'appartamento è composto di complessivi 1 piani fuori terra, dove al piano terreno trovano posto due appartamenti.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale Scaduto vigente: in forza di delibera D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986 l'immobile è identificato nella zona Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Norme tecniche ed indici: P.R.G. del Comune di Corigliano, approvato con D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986.

#### Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

#### Prescrizioni della zona ED1:

- 1) Lotto minimo; Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione,
- 2) Distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati; 10,00mt., 10,00mt., 10,00mt.,
- 3) Indice di fabbricabilità fondiario; 0,30 mc/mq.,
- 4) Altezza max: 7,50mt.,

N.B: Relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corpo "A"	Sup. reale lorda	167,50	1,00	167,50
Terrazza	Sup. reale lorda	15,96	0,60	9,58
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>183,46</b>		<b>177,08</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: persiane, materiale protezione: ferro, condizioni: pessime.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: scarse.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

*Fognatura:*

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

*Termico:*

tipologia: centralizzato, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

### Accessori:

#### Descrizione Edificio Corpo "B" di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Edificio Corpo "B" sito in Corigliano Calabro (Cosenza) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton. Composto da Il capannone ha una superficie interna di circa mq.240,00, mente luff. di circa mq.11,50, il bagno di circa mq.5,85, il magazzino-deposito di circa mq.49,80, per un totale di circa mq.342,00 di superficie lorda. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **342**

Identificato in catasto:

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa h1=cm435, h2=cm.525.

L'immobile in oggetto è un capannone-deposito posto al piano terra, con annesso ufficio, bagno e magazzino-deposito. Il capannone è stato realizzato con fondazioni e struttura in elevazione in c.a. e copertura con capriate in acciaio e pannelli coibentati. Mentre il corpo di fianco è stato realizzato in muratura portante e ospita lufficio, il bagno e il deposito-magazzino. Tutto l'edificio è stato realizzato abusivamente.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale Scaduto vigente: in forza di delibera D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986 l'immobile è identificato nella zona Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)

Norme tecniche ed indici: P.R.G. del Comune di Corigliano, approvato con D.P.G.R. della Regione Calabria n. 1067 del 22.08.1986.

**Zona Agricola ED1 (Agricola Densa Quota O.V.S.)****Prescrizioni della zona ED1:**

- 1) Lotto minimo; Intera quota O.V.S. avuta in assegnazione,
- 2) Distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati; 10,00mt., 10,00mt., 10,00mt.,
- 3) Indice di fabbricabilità fondiario; 0,30 mc/mq.,
- 4) Altezza max: 7,50mt.,

N.B: Relativamente alle previsioni degli strumenti urbanistici si evidenzia l'entrata in vigore delle norme di cui all'art. 65, comma 2, lett. b, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	262,00	1,00	262,00
Ufficio	Sup. reale lorda	15,30	1,00	15,30
Bagno	Sup. reale lorda	8,25	1,00	8,25
Magazzino	Sup. reale lorda	56,30	1,00	56,30
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>341,85</b>		<b>341,85</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi:*

materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: in ferro, lamiera grecata e completamento in opera con cls, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, protezione: inesistente, materiale protezione: ferro, condizioni: pessime.



*Pareti esterne:*

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato,  
coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di  
cemento, condizioni: scarse.

Note: Il Capannone ha chiusure verticali realizzate con  
pannelli coibentati.

*Pavim. Interna:*

Mentre il resto in muratura portante.  
materiale: Pavimento tipo industriale in cemento,  
condizioni: sufficienti.

Note: Solo nell'ufficio e nel bagno è presente il  
pavimento di ceramica con scarse condizioni, mentre il  
resto è in cemento.

*Portone di ingresso:*

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori:  
senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Note: Per il capannone le porte sono in ante scorrevole,  
mentre il resto a doppia anta in ferro con scarse  
condizioni.

*Impianti:  
Elettrico:*

tipologia: Impianto canalizzato esterno, tensione: 220V,  
condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Note: Solo per il capannone e canalizzato esterno,  
mentre per il resto e sottotraccia, il tutto con scarse  
condizioni di manutenzione.

*Idrico:*

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con  
autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene,  
condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima è stata eseguita riferendosi ai prezzi di mercato di effettivo realizzo del bene, considerando anche i prezzi approssimativi dell'osservatorio immobiliare FIAIP e dell'Agenzia del Territorio.

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Per quanto riguarda il criterio di divisibilità, lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità.

Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà.

Sulla validità di tale principio i migliori economisti di tutto il mondo hanno scritto numerosi trattati.

Comunque la divisibilità è e rimane un concetto prevalentemente relativo: si deve valutare l'idea in ordine economico, di perdita o di aumento del valore.

A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie ad adeguarli, sia per risultati negativi in termini di valore.

In definitiva per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla divisione se ne deriva una porzione di bene, che perdendo il meno possibile dell'originario valore, non debba subire limitazioni o perdita di valore.

A parere del sottoscritto tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità.

Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti gli immobili suddetti, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente lasciare lo stato dei luoghi, sia per l'appartamento che per il magazzino, così come si trovano allo stato attuale, considerandoli due unità da poter vendere separatamente, ma non da dividere in altre unità.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Cosenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Corigliano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cosenza, Agenzie immobiliari.

**8.3. Valutazione corpi****A. Edificio Corpo "A"**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

La stima a corpo è stata eseguita riferendosi a prezzi medi di mercato di beni simili siti nella zona.

- Valore corpo:	<b>€ 57.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 57.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 57.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

La stima sintetica comparativa parametrica è stata eseguita riferendosi al parametro mq. commerciale, raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili siti nella zona.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corpo "A"	167,50	€ 300,00	€ 50.250,00
Terrazza	9,58	€ 300,00	€ 2.872,80
	<b>177,08</b>		<b>€ 53.122,80</b>

- Valore corpo:	<b>€ 53.122,80</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 53.122,80</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 53.122,80</b>

**B. Edificio Corpo "B"**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

La stima a corpo è stata eseguita riferendosi a prezzi medi di mercato di beni simili siti nella zona.

- Valore corpo:	<b>€ 100.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 100.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 100.000,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

La stima sintetica comparativa parametrica è stata eseguita riferendosi al parametro mq. commerciale, raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili siti nella zona.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone	262,00	€ 350,00	€ 91.700,00
Ufficio	15,30	€ 350,00	€ 5.355,00
Bagno	8,25	€ 350,00	€ 2.887,50
Magazzino	56,30	€ 350,00	€ 19.705,00
	<b>341,85</b>		<b>€ 119.647,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 119.647,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 119.647,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 119.647,50</b>

**Riepilogo:**



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>edificio corpo "a"</b>	177	€ 55.061,40	<b>€ 55.061,40</b>
<b>B</b>	<b>edificio corpo "b"</b>	342	€ 109.823,75	<b>€ 109.823,75</b>
			€ 164.885,15	<b>€ 164.885,15</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione monetaria: Demolizioni allegato "A"	<b>€ 5.544,23</b>
- Riduzione monetaria: Oneri Concessori (Comune) non I.A.P. (se IAP gli oneri si riducono del 50%)	<b>€ 30.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	<b>€ 20.000,00</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 109.340,92**



ROSSANO, li 12/01/2015



(Arch. Graziano Onofrio Pietro)

