



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **3/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-04-2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Esperto alla stima: Ing. Simone Marini

Codice fiscale: MRNSMN83L21H282B

Partita IVA: 01075420578

Studio in: via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti

Telefono: 3406037252

Fax: 0746760341

Email: ing.marini.simone@gmail.com

Pec: simone.marini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Dante Alighieri, 2 int. 5 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS), proprietà per 1/1, foglio 75, particella 642, subalterno 5, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI n. 2, interno 5, piano S1-4, comune Rieti, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 140 mq, rendita € 666,23

2. Stato di possesso

Bene: via Dante Alighieri, 2 int. 5 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dante Alighieri, 2 int. 5 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Dante Alighieri, 2 int. 5 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Dante Alighieri, 2 int. 5 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno oltre il debitore esecutato

6. Misure Penali

Beni: via Dante Alighieri, 2 int. 5 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Dante Alighieri, 2 int. 5 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via Dante Alighieri, 2 int. 5 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 284.584,10





Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
via Dante Alighieri, 2 int. 5



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 civile [A2] sito in via Dante Alighieri, 2 int. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre il debitore esecutato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), proprietà per 1/1, foglio 75, particella 642, subalterno 5, indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI n. 2, interno 5, piano S1-4, comune Rieti, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 140 mq, rendita € 666,23

Derivante da: atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS il 03/10/1986 (Rep.4018), trascritto il 22/10/1986 ai nn°6026 R.G. e 4886 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è stato possibile reperire tale informazione, nonostante la richiesta formulata dal CTU all'Amm.re di Condominio rimasta inevasa nonostante diversi e ripetuti solleciti

Confini: La casa di abitazione, posta al piano quarto dello stabile di appartenenza, su tutti e 4 i lati risulta essere libera e si affaccia sulla sottostante corte condominiale. Il garage, posto al piano interrato, confina a sud e ad ovest con area comune condominiale, a nord e ad est con altri garage intestati ad altre ditte catastali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale presente in atti e riguardante la casa di abitazione, non risulta essere riportata una porta di collegamento tra cucina e soggiorno, oltre ad alcune altre imprecisioni di rappresentazione grafica presenti nel corridoio e nel terrazzo,

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rettifica della rappresentazione grafica planimetrica in atti pratica DOCFA ed oneri: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della procedura si trovano a ridosso del centro storico della città di Rieti, in prossimità dei quartieri "Città Giardino" e "Regina Pacis", in una zona di completamento edilizio molto prossima ad una delle arterie principali cittadine, viale Maraini.



Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: residenziale 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: fibra ottica.

Servizi offerti dalla zona: banca (sufficiente), poste (sufficiente), scuole elementari (sufficiente), scuole medie (sufficiente), scuole superiori (sufficiente), esercizi commerciali al dettaglio (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale lago Lungo e Ripasottile.

Attrazioni storiche: Rieti sotterranea.

Principali collegamenti pubblici: S.S. 4 per Roma 3 Km, Autostrada A1 60 Km, Superstrada Rieti-Terni 2 Km, Superstrada Rieti-Torano 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- vincolo di destinazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE ; A rogito di notaio OMISSIS in data 23/12/2022 ai nn. 18928/12061 iscritto/trascritto a Rieti in data 13/01/2023 ai nn. 361/296;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 297000,00; Importo capitale: € 165000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 12/10/2006 ai nn. 29330; Iscritto/trascritto a Rieti in data 18/10/2006 ai nn. 10196/1948 ; Note: Nel riquadro dei debitori non datori di ipoteca è stato indicato il sig. OMISSIS, marito del debitore esecutato, nato a OMISSIS il OMISSIS.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o

cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 20/12/2023 ai nn. 1337/2023 iscritto/trascritto a Rieti in data 18/01/2024 ai nn. 495/430;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non conosciute.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non conosciute. Non è stato possibile reperire tale informazione, nonostante la richiesta formulata dal CTU all'Amm.re di Condominio rimasta inevasa nonostante diversi e ripetuti solleciti

Millesimi di proprietà: Non è stato possibile reperire tale informazione, nonostante la richiesta formulata dal CTU all'Amm.re di Condominio rimasta inevasa nonostante diversi e ripetuti solleciti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è stato possibile reperire tale informazione, nonostante la richiesta formulata dal CTU all'Amm.re di Condominio rimasta inevasa nonostante diversi e ripetuti solleciti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe "G" - I.P.E. 278,78 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Per quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal delegato del debitore al CTU, l'unità immobiliare non è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica.

Pertanto, come da incarico assegnato da parte del G.E., si è provveduto a reperire tutta la documentazione tecnica necessaria sugli unici elementi presenti ai fini del riscaldamento e della produzione di ACS rilevati, funzionanti e alla data odierna installati a servizio della medesima, e a redigere l'A.P.E. seguendo le procedure di calcolo dettate dalle norme tecniche vigenti, depositandone altresì copia alla Regione Lazio come prescritto dalla Legge Regionale vigente in materia.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/10/1982 al 20/07/1984 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 05/10/1982, ai nn. ; registrato a , in data 22/10/1982, ai nn. 3383.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/1984 al 03/10/1986 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 20/07/1984, ai nn. 6235/3908; trascritto a Rieti, in data

27/07/1984, ai nn. /4887.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/10/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 03/10/1986, ai nn. 4018/1658; trascritto a Rieti, in data 22/10/1986, ai nn. /4886.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8458/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 1114 del 03/07/1984

Per lavori: di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Dante Alighieri

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 29/01/1987 al n. di prot. 5744

NOTE: pratica volturata con nota prot. 35681 del 06/08/1984 alla OMISSIS (Concessione inizialmente rilasciata alle sig.re OMISSIS)

Numero pratica: 8458/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: di costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via D. Alighieri

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/11/1985 al n. di prot. 51592

Rilascio in data 19/02/1987 al n. di prot. 51592

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico comunale, e riguardanti la casa di abitazione, non risulta essere riportata una porta di collegamento tra cucina e soggiorno, oltre ad alcune altre imprecisioni di rappresentazione grafica presenti nel corridoio e nel terrazzo,

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per le difformità interne

Descrizione delle opere da sanare: Rettifica della rappresentazione grafica planimetrica in atti

CILA (oblazione + spese tecniche): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: prima di procedere con le rettifiche edilizie, occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate pratica per la regolarizzazione delle non conformità catastali rilevate nel campo dedicato della presente trattazione

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 347 del 13/07/2012

Zona omogenea:	"B"-Sottozona "B4"
Norme tecniche di attuazione:	art. 28- SOTTOZONA B4: CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE- 1)La sottozona B4 comprende aree semi-centrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli enti pubblici e/o gli strumenti di edilizia economica e popolare, nonchè al completamento di alcuni lotti nei piani vigenti. Per tali complessi è confermata la validità dei piani di zona approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successivi ve modificazioni. Alla scadenza di questi si applica la disciplina di cui al presente articolo. Nella sottozona B4 si applicano le norme generali definite nel precedente art. 24. 2) In assenza di strumento attuativo, sono consentiti: a)gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art. 8); b)gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti entro i limiti della conservazione della cubatura, delle superfici lorde, dell'altezza massima esistenti. c)l'edificazione dei lotti citati al precedente par. 1 secondo le cubature e le altre caratteristiche previste nei piani dei rispettivi settori, ancorchè scaduti. 3)Gli eventuali nuovi strumenti attuativi potranno prevedere ogni forma di intervento, fino alle demolizioni e ricostruzioni, con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti. 4) Per quanto riguarda le destinazioni d'uso in questa sottozona dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali, salvo la possibilità di introdurre, ai soli piani terreni, destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie c2), dl), d2), fl), h), i) di cui al precedente art. 21.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica per come già verificato dal Comune di Rieti all'atto del rilascio della Concessione Edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Il compendio oggetto di pignoramento si compone di due beni immobili siiti nella stessa palazzine di appartenenza: la casa di abitazione ed il garage. La casa di abitazione (s.u.l. pari a ca 120,00 mq) posta al piano quarto si compone di un ingresso/corridoio, un ampio soggiorno, una cucina, n. 2 camere da letto, uno studio e due bagni. Completano la descrizione due balconi (di s.u.l. 9,60 mq e di 13,10 mq), un'ampia terrazza (s.u.l. di ca 65,00 mq) a cui si accede con doppio affaccio dalla casa, ed un garage al piano interrato

(s.u.l. di ca 16,00 mq).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Dante Alighieri, 2 - 02100 Rieti (RI) - Stato Civile: OMISSIS - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre il debitore esecutato.

Superficie complessiva di circa mq **207,70**

E' posto al piano: S1-4

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Dante Alighieri, 2 - int. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare casa, oggetto di ristrutturazione datata 2015 (per quanto dichiarato dal figlio del debitore) verte in buone condizioni di manutenzione all'interno; la palazzina, all'esterno, è stata interessata da recenti operazioni di messa in sicurezza stante il pericolo rappresentato dal distacco di diverse pari di intonaco in facciata e sugli elementi strutturali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

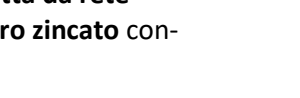
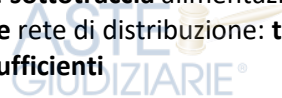
Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

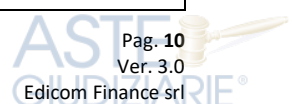
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Note	su richiesta del CTU non è stata esibita dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo co caldaia a gas metano e radiatori in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	27 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Note	su richiesta del CTU non è stata esibita dichiarazione di conformità ma solo il libretto della caldaia e l'esito del controllo fumi.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	NO
---	----



tizzazione	
------------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Trattasi di ascensore condominiale. Su richiesta del CTU non è stata esibita dichiarazione di conformità ma solo il libretto della caldaia e l'esito del controllo fumi.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento piano quarto	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
balcone n. 1	sup reale lorda	9,60	0,25	2,40
balcone n. 2	sup reale lorda	13,10	0,25	3,28
terrazzo	sup reale lorda	65,00	0,35	22,75
		207,70		148,43

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Semicentrale/V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450.00

Valore di mercato max (€/mq): 2200.00

Accessori

A

1. Garage

Posto al piano interrato

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 16,00 mq

Destinazione urbanistica: zona B sottozona B4

Valore a corpo: € 11200

Note: trattasi di pertinenza esclusiva dell'abitazione identificata catastalmente con lo stesso numero di subalterno e quindi non indipendente dal punto di vista catastale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti-Settore IV Urbanistica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, agenzie immobiliari online, OMI;;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Rieti per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 326.546,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento piano	120,00	€ 2.200,00	€ 264.000,00
quarto			
balcone n. 1	2,40	€ 2.200,00	€ 5.280,00
balcone n. 2	3,28	€ 2.200,00	€ 7.216,00
terrazzo	22,75	€ 2.200,00	€ 50.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 326.546,00

Valore corpo	€ 326.546,00
Valore Accessori	€ 11.200,00
Valore complessivo intero	€ 337.746,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 337.746,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	148,43	€ 337.746,00	€ 337.746,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 50.661,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 284.584,10
---	---------------------

Data generazione:
07-10-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini