



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**
OMISSIS



N° Gen. Rep. **114/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025

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: -
Email: ing.marini.simone@gmail.com
Pec: simone.marini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via A. Manzoni,15 - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS (CF OMISSIS), nata in OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (CF OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 8, particella 319, subalterno 3, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 15, piano T, comune Poggio Moiano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 172 mq, rendita € 206,58

2. Stato di possesso

Bene: via A. Manzoni,15 - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via A. Manzoni,15 - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via A. Manzoni,15 - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via A. Manzoni,15 - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via A. Manzoni,15 - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via A. Manzoni,15 - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via A. Manzoni,15 - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 180.953,00



Beni in **Poggio Moiano (RI)**
Località/Frazione
via A. Manzoni,15



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 economico [A3] sito in via A. Manzoni,15



Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via A. Manzoni,15- 02037 Poggio Moiano (RI) - Stato Civile:

coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via A. Manzoni,15- 02037 Poggio Moiano (RI) - Stato Civile:

coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nata in OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (CF OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 8, particella 319, subalterno 3, indirizzo VIA ALESSANDRO MANZONI n. 15, piano T, comune Poggio Moiano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 172 mq, rendita € 206,58

Derivante da: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS, Notaio in Poggio Mirteto (RI), del 01/08/2006 rep. 67091/17775, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 05/08/2006 al n. 4710 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo la debitrice ha dichiarato che non risulta essere costituito legalmente un condominio

Confini: L'unità immobiliare oggetto della procedura risulta confinare su tre lati (nord-ovest e sud con corte comune ai subb. 1-3; sul lato est con il vano scala condominiale censito al sub. 9 della stessa particella.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli atti catastali depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti, risultano le seguenti difformità rilevate: diversa distribuzione degli spazi interni, con tamponatura di alcuni vani porta e realizzazione di nuovi e/o diverse tramezzature

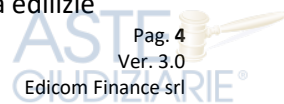
Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA con deposito planimetria catastale conforme

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, con tamponatura di alcuni vani porta e realizzazione di nuovi e/o diverse tramezzature

pratica DOCFA (spese tecniche+oneri catastali): € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La regolarizzazione catastale rimane comunque secondaria e da effettuarsi solo dopo aver sanato le non conformità edilizie



presso l'ufficio tecnico comunale, secondo le indicazioni rilevate in altra parte all'uopo dedicata della presente relazione

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della procedura si trova a ridosso del centro storico cittadino, in una zona di completamento edilizio ben servita

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.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Poggio.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata del Fosso della Mola.

Attrazioni storiche: Mura di Miano.

Principali collegamenti pubblici: S.S. 4 per Roma 5 Km, Autostrada A1 45 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:

- 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 29/07/2024 ai nn. 1249 iscritto/trascritto a Rieti in data 13/09/2024 ai nn. 8373/7181;

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; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 01/08/2006 ai nn. 67092/17776; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/08/2006 ai nn. 7250/1540

4.2.2 Pignoramenti:

Come già evidenziati al paragrafo 4.1.1 della presente.

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 presenti

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

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 presenti. Alla data del sopralluogo la debitrice ha dichiarato che non risulta essere costituito legalmente un codominio

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo la debitrice ha dichiarato che non risulta essere costituito legalmente un codominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Risultano essere presenti della barriere architettoniche che non consentono un'accessibilità completa all'abitazione

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo la debitrice ha dichiarato che non risulta essere costituito legalmente un codominio. L'unità risulta comunque avere diritto sui beni comuni censibili intestati ai subb. 7-5-9-8 della stessa particella 319.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON RILEVABILE PER ASSENZA LIBRETTO E CONTROLLO FUMI

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo, la debitrice ha dichiarato che l'unità immobiliare risulta essere sprovvista di APE in corso di validità. Lo scrivente ha richiesto pertanto copia del libretto e dell'ultimo controllo fumi obbligatorio; nonostante le plurime richieste da parte dello scrivente, i debitori non hanno fornito quanto necessario; risulta pertanto, alla luce della normativa attuale, impossibile redigere l'APE e depositarlo in Regione Lazio sull'apposito portale APE-Lazio.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS dal 05/05/1987 al 01/08/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio OMISSIS, in data 05/05/1987, ai nn. 13060; trascritto a Rieti, in data 02/06/1987, ai nn. /2783.

Note: A OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, per la piena proprietà, il bene è pervenuto in parte con Atto Notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. dott. OMISSIS, Notaio in Rieti, del 05/05/1987 rep. 13060, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 02/06/1987 al n. 2783 di formalità e riunione di usufrutto in morte dei Signori OMISSIS nato a

OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS dal 01/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 01/08/2006, ai nn. 67091/17775; trascritto a Rieti, in data 05/08/2006, ai nn. 7249/4710.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di Costruzione
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza di Costruzione
 Per lavori: di costruzione di un fabbricato di civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 26/08/1969 al n. di prot.
 Rilascio in data 03/10/1969 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 11/04/1972 al n. di prot.

Numero pratica: 46/1978
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: una copertura a tetto nel fabbricato di proprietà
 Oggetto: ristrutturazione edilizia
 Presentazione in data 21/12/1978 al n. di prot. 3343
 Rilascio in data 18/05/1979 al n. di prot. 3343

Numero pratica: 324/86 del 12/05/1986
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: Sanatoria per realizzazione di un garage senza titolo abilitativo (part. 319, sub. 4)
 Oggetto: sanatoria edilizia
 Presentazione in data 12/05/1986 al n. di prot. 324/86
 NOTE: A chiusura della pratica di condono è stato ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09 del 30/11/2010, prot. 9326 del 01/12/2010

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati grafici estratti con accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale, risultano le seguenti difformità rilevate: diversa distribuzione degli spazi interni, con tamponatura di alcuni vani porta e realizzazione di nuovi e/o diverse tramezzature e/o chiusura aperture con formazione di nicchie.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per le difformità interne

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, con tamponatura di alcuni vani porta e realizzazione di nuovi e/o diverse tramezzature e/o chiusura aperture con formazione di nicchie.

C.I.L.A. in sanatoria (spese tecniche+oneri+oblazione): € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La sanatoria delle difformità edilizie rilevate è comunque prioritaria e prodromica per la successiva rettifica delle non conformità rilevate a livello catastale, come esplicitate in altra parte all'uopo dedicata della presente elaborazione

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 742 del 05/10/2007
Zona omogenea:	Zona "B"-Sottozona "B1"-Aree edificate e di completamento semi-intensive
Norme tecniche di attuazione:	art. 26- Sottozona "B1"-Aree edificate e di completamento semi-intensive- Sono le zone quasi completamente edificate con pochi lotti rimasti ineditificati. Si opera mediante intervento edilizio diretto. Gli indici da applicare sono: $I_f = 1,00$ mc/mq; $U_f = 0,35$ mq/mq, $H_{max} = 7,50$ mt $N_p = 2$ compreso piano terra o rialzato parcheggi: 1/10 mc di costruzione $D_c = 5,00$ ml $D_s = 5,00$ ml $D_f = 10,00$ ml E' consentito il completamento dei lotti non edificati.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	$I_f = 1,00$ mc/mq; $U_f = 0,35$ mq/mq
Altezza massima ammessa:	$H_{max} = 7,50$ mt

Note sulla conformità: Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: per quanto al punto in esame ci si riporta ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Poggio Moiano, come da attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico al CTU

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare con destinazione di civile abitazione posta al piano terra dello stabile di appartenenza; essa si distribuisce funzionalmente allo stato attuale attraverso un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, e tre camere da letto, di cui due matrimoniali. Completano la descrizione un balcone ed un porticato al piano, oltre ad un piccolo locale tecnico posto sul fronte posteriore; il tutto per una superficie complessiva di: abitazione piano secondo (s.u.l. di ca 154,00 mq), balcone al piano terra (s.u.l. di ca 4,00 mq), porticato al piano terra (s.u.l. di ca 54,00 mq), locale tecnico al piano terra (s.u.l. di ca 8,00 mq).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via A. Manzoni,15- 02037 Poggio Moiano (RI) - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via A. Manzoni,15- 02037 Poggio Moiano (RI) - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **212,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via A. Manzoni,15 - 02037 Poggio Moiano (RI); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare casa verte in buone condizioni di manutenzione, sia per ciò che concerne gli infissi interni ed esterni, sia per quanto riguarda le finiture e le pavimentazioni interne; da un punto di vista delle dotazioni impiantistiche, l'unità immobiliare, avente destinazione d'uso di civile abitazione, è dotata di impianto elettrico, fognario, idrico-sanitario, produzione di ACS e riscaldamento per mezzo di una caldaia a gas metano; il riscaldamento è sostituito/integrato in inverno con una stufa a pellet modello hydro; alla data attuale l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori; completa la dotazione dell'unità stessa l'impianto citofonico.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

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**

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 rame** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	Alla data del sopralluogo, su richiesta, non è stata esibita al CTU la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	Alla data del sopralluogo, su richiesta, non è stata esibita al CTU la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. Oltre alla caldaia a gas (che serve sia la produzione di calore che quella di ACS), in inverno la produzione del calore viene effettuata con una stufa a pellet hydro con funzionamento in serie

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 piano terra	sup reale lorda	154,00	1,00	154,00
balcone piano terra	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
porticato piano terra	sup reale lorda	54,00	0,35	18,90
		212,00		173,90

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: II-2024

Zona: Poggio Moiano/Centrale/Capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450

Accessori

A

1. porzione corte pertinenziale Posto al piano T
comune

Composto da corte

Sviluppa una superficie complessiva di 150 mq

Destinazione urbanistica: zona B sottozona B1

Valore a corpo: **€2500**

Note: corte identificata con il sub. 5 e comune ai subb. 1 e 3. La stima è stata considerata nella quota del 50% mancando le tabelle millesimali per il fabbricato.

A

2. corte utilità comune

Posto al piano 1

Composto da utilità comune ai subb. 3-1-2

Sviluppa una superficie complessiva di 60 mq

Destinazione urbanistica: zona B sottozona B1

Valore a corpo: **€5000**

Note: utilità comune ai subb. 3-1-2. La stima è stata considerata nella quota del 33% mancando le tabelle millesimali per il fabbricato.

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 Poggio Moiano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico di Poggio Moiano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osteria Nuova, Passo Corese, Rieti, agenzie immobiliari online, OMI;;
Altre fonti di informazione: Ricontri 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 Poggio Moiano per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso porzione corte pertinenziale comune, con annesso corte utilità comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 208.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	154,00	€ 1.200,00	€ 184.800,00
balcone piano terra	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
porticato piano terra	18,90	€ 1.200,00	€ 22.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 208.680,00

Valore Finale € 208.680,00

Valore corpo € 208.680,00

Valore Accessori € 7.500,00

Valore complessivo intero € 216.180,00

Valore complessivo diritto e quota € 216.180,00

Riepilogo:

<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 economico [A3] con annesso porzione corte pertinenziale comune, con annesso corte	173,90	€ 216.180,00	€ 216.180,00

	utilità comune			
--	----------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 32.427,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

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: €180.953,00

Data generazione:
29-05-2025

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini