



## Tribunale di Rieti

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **143/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BARBARA VICARIO**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotto 01 - Lotto unico**

Esperto alla stima: **Architetto Massimo CAPASSO**

Codice fiscale: CPSMSM70A07H282Y

Studio: Via Dei Salici 65 - 02100 RIETI

Telefono: 0746181919

Email: massimo.capasso.arch@gmail.com

Pec: massimo.capasso@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Del Pianuro n.24 – fraz. Fassinoro - Longone Sabino (RI) – cap 02020

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**OMISSIS** c.f. **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**

Diritto di Proprietà per 1/1, Foglio 5, particella 304, indirizzo Via Del Pianuro n.24, piano T-1, Comune di Longone Sabina, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie Totale 233 mq di cui escluse aree scoperte: 203 mq, rendita Euro 697,22

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Del Pianuro n.24 – fraz. Fassinoro - Longone Sabino (RI) – cap 02020

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato **OMISSIS**

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

**Bene:** Via Del Pianuro n.24 – fraz. Fassinoro - Longone Sabino (RI) – cap 02020

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibile al piano terra

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Del Pianuro n.24 – fraz. Fassinoro - Longone Sabino (RI) – cap 02020

**Lotto:** 001 - Lotto unico

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Del Pianuro n.24 – fraz. Fassinoro - Longone Sabino (RI) – cap 02020

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Del Pianuro n.24 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non note

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Del Pianuro n.24 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Del Pianuro n.24 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Valore complessivo intero:** € 186.523,70

Beni in **Longone Sabino (RI)**  
**Frazione Fassinoro - Via Del Pianuro n.24**

**Lotto: 001 - Lotto unico**

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 in villini [A7] sito in Longone Sabino, frazione di Fassinoro, Via Del Pianuro n.24**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** (c.f. **OMISSIS**) nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** Diritto di Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 304, indirizzo Via Reatina, piano T-1, comune Longone Sabina, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 233 mq Totale escluse aree scoperte: 203 mq, rendita Euro 697,22

Derivante da: Atto di compravendita a rogito del Notaio **OMISSIS** di **OMISSIS** del **OMISSIS**, rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** il **OMISSIS** al n. **OMISSIS** di formalità, con il quale la predetta **OMISSIS**, all'epoca di stato civile libero, acquistò l'immobile dalla signora **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**.  
 Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità interne consistenti nella realizzazione di un wc a piano terra e di un vano all'interno del garage

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale Docfa

Docfa (pratica regolarizzazione catastale + spese tecniche) : € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Note: La pratica catastale Docfa va preceduta da SCIA comunale in sanatoria

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile è sito nella piccola frazione di circa 100 abitanti di Fassinoro, appartenente al Comune di Longone Sabino, che sorge a 782 m s.l.m. nel territorio montuoso posto tra il fiume Turano e il fiume Salto. Da Fassinoro, tramite la SP30 di Sala, si possono facilmente raggiungere Rieti, distante in direzione nord 13 km e Longone Sabino, distante in direzione sud 10 km.

Fra i maggiori punti d'interesse della frazione vi sono il borgo medievale con la Piazza

Napoleoni e, appena fuori dell'abitato, la Chiesa di San Biagio; mentre fuori dal centro abitato si trova la chiesa della Madonna dei Cignali.

**Caratteristiche zona:** Agricola normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Niente di rilevante

**Servizi offerti dalla zona:** Niente di rilevante

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Niente di rilevante

**Attrazioni paesaggistiche:** Niente di rilevante

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Biagio; Chiesa della Madonna dei Cignali.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus Cotral Rieti - Longone Sabino a pochi passi

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal **OMISSIS**

### 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:*  
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** attiva a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: **OMISSIS**; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000; A rogito di Notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS**; Registrato a **OMISSIS** in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS**; Iscritto a Ufficio provinciale di **OMISSIS** in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS**.

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Verbale pignoramento immobili** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: **OMISSIS**;

##### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

##### 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Ispezioni ipotecarie n. T441932 effettuate dal ctu in data 28/05/2024 in cui non vi sono aggiornamenti rispetto alla documentazione depositata in atti.**

#### 4.3 Misure Penali

Non note

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

**Spese di gestione condominiale:** Trattasi di abitazione unifamiliare senza condominio  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibile al piano terra  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla di rilevabile  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non noto  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario attuale:** OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
**Proprietario ante ventennio:** OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS proprietario al OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: 2218 del 31/01/1973**

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

**Tipo pratica: Licenza Edilizia**

**Per lavori di costruzione di una casetta di civile abitazione nella frazione di Fassinoro**

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/1972

Rilascio in data 31/01/1973 al n. di prot. 2218

Abitabilità in data 20/12/1979 al n. di prot. 2418

**Numero pratica: 19/99**

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

**Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.47/85)**

**Per il cambio di destinazione d'uso in assenza di titolo edilizio da non residenziale a residenziale dei locali siti al piano terra**

Presentazione in data 05/04/1986 al n. di prot. 829

Rilascio in data 05/08/1999 al n. di prot. 19/99

**Numero pratica: 20/99**

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

**Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.47/85)**

**Per lavori: realizzazione di un portico al piano terra e ampliamento di un balcone sul portico al piano primo in difformità alla licenza edilizia n.2218/72**

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 1795

Rilascio al n. di Prot. 20/99

**Numero pratica: n. 4/87**

Intestazione: OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

**Tipo pratica: Concessione Edilizia**

**Per lavori di realizzazione di recinzione in Voc. Pianuro di Fassinoro**

Presentazione in data 22/07/1986 al n. di prot. 2019

Rilascio in data 22/01/1987 al n. di Prot. 4/87

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità interne

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi della realizzazione di un wc al piano terra e di un vano ad uso cantina all'interno del garage.

SCIA in sanatoria (Spese tecniche presunte + sanzione amministrativa): € 3.500,00

Oneri Totali presunti: **€ 3.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Comune di Longone Sabino, frazione di Fassinoro, Via Del Pianuro n.24**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.66 del 14/11/1986
Zona omogenea:	Zona di completamento B - Sottozona B3 - Recente edificazione in zone esterne
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14 delle N.T.A. : In tali zone ricadono aree esterne al nucleo urbano di recente edificazione. Per tali zone si prevede la sola conservazione di volumi esistenti senza alcun aumento di cubatura. Sono comunque consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ed il cambio di destinazione d'uso al piano terra, per le sole destinazioni di uso pubblico (negozi, ristoranti, bar, locali pubblici o di uso pubblico), salvo l'adeguamento, in tal caso, delle aree da destinare a parcheggio, a seconda della destinazione. Potranno essere autorizzati completamenti di un piano o di coperture a tetto con sottotetto non praticabile per quegli edifici che all'atto dell'adozione delle presenti norme risultassero di un solo piano e/o senza copertura a tetto; tuttavia non potrà superarsi l'altezza fissata di ml. 7,50 e non potrà essere aumentata la superficie lorda esistente.
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:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile è un edificio indipendente cielo terra costituito da due piani ad uso residenziale serviti da una scala interna a due rampe. L'edificio è posto all'interno di un'area di proprietà recintata leggermente scoscesa ad andamento costante, utilizzata a giardino esclusivo.

Il bene è stato realizzato con licenza di costruzione a partire dal 1973; è in muratura tradizionale e cordoli in c.a., con solai in latero/cemento mentre la copertura è stata realizzata a falde inclinate. Lo stato di manutenzione generale interna è buona, mentre esternamente è solo sufficiente in quanto presenta diverse parti di intonaco distaccato.

Si accede all'immobile dalla stradina comunale che costeggia l'area di proprietà con ingresso dal portico coperto che conduce al vano scala e all'ampio vano destinato a taverna/soggiorno di 38,72mq. Tramite un piccolo disimpegno di 2,86mq si accede all'unico wc del p.t. di 4,12mq e a due locali, uno utilizzato a cucina (18,36mq) e al garage/cantina di 16,35mq totali. Dalla scala a due rampe si arriva al primo piano e tramite un disimpegno di 6,58mq ad un locale ad uso cucina di 10,54mq, ad un wc di 3,72mq e ad una camera da letto di 17,94mq. Attraverso un altro piccolo disimpegno di 2,84mq si accede al secondo wc del piano primo di 6,25mq e a due camere da letto di 19,88mq e di 16,40mq. Completano il fabbricato al piano primo un ampio terrazzo a copertura del portico di 16,45mq e un balcone di 11,25mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**OMISSIS, in qualità di proprietaria per 1/1 della piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie utile:

**Piano Terra: circa 80mq + Portico 14mq + Vano scala 11,50mq;**

**Piano Primo: 84mq + Terrazzo 16,50mq + Balcone 11mq + Vano scala 11,50mq**

E' posto al piano: **T - 1**

L'edificio è stato costruito dal **1973**

ha un'altezza utile interna di circa **m. 2,95**

L'intero fabbricato è composto da **n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2**

Condizioni generali dell'immobile: **Condizioni interne buone; Condizioni generali esterne appena sufficienti in quanto l'intonaco è degradato in più parti.**

### Caratteristiche costruttive:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a. e laterizio** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

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

Pavim. Interna materiale: **parquet** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente al Piano 1°

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**



Riferito limitatamente al Piano T

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **rivestimento travertino** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **da verificare** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di  
distribuzione: **da verificare** diffusori: **termosifoni in alluminio**  
condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	1974
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Impianto di riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	sottotraccia
Stato impianto	sufficienti
Potenza nominale	da verificare
Epoca di realizzazione	1974 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico eseguito durante il sopralluogo. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzeria delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà.

Il 50% della superficie a cantina/garage comunicanti.

Il 50% della superficie a portico comunicante.

Il 30% della superficie a terrazzo e balcone.

La superficie lorda totale è data dalla somma della superficie lorda dell'u.i.u. e della superficie lorda delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio.



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
PT - Portico	sup reale lorda	14,22	0,50	7,11
PT - Taverna	sup reale lorda	47,34	1,00	47,34
PT - Taverna2	sup reale lorda	23,84	1,00	23,84
PT - Wc2	sup reale lorda	5,61	1,00	5,61
PT - Disimpegno1	sup reale lorda	3,77	1,00	3,77
PT - Cantina/Garage	sup reale lorda	21,32	0,50	10,66
P1 - Terrazzo	sup reale lorda	16,45	0,30	4,94
P1 - Balcone	sup reale lorda	11,25	0,30	3,38
Vano scala	sup reale lorda	15,14	0,50	7,57
P1 - Letto3	sup reale lorda	24,11	1,00	24,11
P1 - Cucina	sup reale lorda	12,42	1,00	12,42
P1 - Disimpegno1	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
P1 - Wc	sup reale lorda	4,83	1,00	4,83
P1 - Letto1	sup reale lorda	21,95	1,00	21,95
P1 - Wc1	sup reale lorda	7,67	1,00	7,67
P1 - Disimpegno2	sup reale lorda	3,59	1,00	3,59
P1 - Letto2	sup reale lorda	19,79	1,00	19,79
		<b>261,30</b>		<b>216,57</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Longone Sabino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**Accessori:****Area pertinenziale al fabbricato**Valore a corpo arrotondato: **€ 30'400,00**

Note: La superficie utilizzata ad area scoperta è ragguagliata al 10% della superficie reale fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la superficie eccedente detto limite.

Superficie area scoperta libera circa 1257mq di cui disponibile circa 1157mq (in quanto delimitata da recinzione e pianeggiante).

Valore di stima=133mq\*0.1\*900 €/mq + 1'024mq\*0.02\*900 €/mq = 11'970 + 18'432 = € 30'402,00

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

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento si trova, mediante la cosiddetta "stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato lordo commerciale e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. Tale valore unitario è stato desunto tramite la raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari e tramite venditori e acquirenti della zona, relativamente a beni simili per destinazione d'uso, tipologia, vetustà e consistenza ubicati nella stessa zona. Le informazioni raccolte sono risultate in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
Uffici del registro di Rieti;  
Ufficio tecnico del Comune di Longone Sabino;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Altre fonti di informazione: Compravendite di immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche simili.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7] con annesso Area pertinenziale al fabbricato**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PT - Portico	7,11	€ 900,00	€ 6.399,00
PT - Taverna	47,34	€ 900,00	€ 42.606,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 143 / 2023

PT - Taverna2	23,84	€ 900,00	€ 21.456,00
PT - Wc2	5,61	€ 900,00	€ 5.049,00
PT - Disimpegno1	3,77	€ 900,00	€ 3.393,00
PT - Cantina/Garage	10,66	€ 900,00	€ 9.594,00
P1 - Terrazzo	4,94	€ 900,00	€ 4.446,00
P1 - Balcone	3,38	€ 900,00	€ 3.042,00
Vano scala	7,57	€ 900,00	€ 6.813,00
P1 - Letto3	24,11	€ 900,00	€ 21.699,00
P1 - Cucina	12,42	€ 900,00	€ 11.178,00
P1 - Disimpegno1	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
P1 - Wc	4,83	€ 900,00	€ 4.347,00
P1 - Letto1	21,95	€ 900,00	€ 19.755,00
P1 - Wc1	7,67	€ 900,00	€ 6.903,00
P1 - Disimpegno2	3,59	€ 900,00	€ 3.231,00
P1 - Letto2	19,79	€ 900,00	€ 17.811,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 194.922,00
Valore Corpo	€ 194.922,00
Valore Accessori	€ 30.400,00
Valore complessivo intero	€ 225.322,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 225.322,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7] con annessa area pertinenziale al fabbricato	216,57	€ 225.322,00	€ 225.322,00

**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% )

**-€ 33.798,30**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

**- € 5.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** Vista la tipologia e consistenza, tenuto conto anche dell'usuale destinazione d'uso, i beni non si prestano a suddivisioni in quanto risulterebbe tecnicamente irrealizzabile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromessi da servitù, pesi o limitazioni antieconomiche.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 186.523,70**

**Allegati**

- A - Rappresentazione grafica stato attuale;
- B - Documentazione fotografica;
- C - Documentazione catastale;
- D - Documentazione edilizia e urbanistica;
- E - Quotazioni mercato immobiliare;
- F - Verbali sopralluoghi e ricevute accesso agli atti
- G - Aggiornamento ispezioni ipotecarie del ctu
- H - Ricevute invio bozza alle parti
- I - Osservazioni alla ctu
- L - Risposta del ctu alle osservazioni
- M - Bozzetto descrittivo

Data generazione: 29-05-2024

L'Esperto alla stima  
**ARCHITETTO MASSIMO CAPASSO**