



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

e per essa



contro:

e



N° Gen. Rep. 179/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2026 ore 12:00



Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Marilina GUGLIELMI

Custode giudiziario: Avv. Luigi GIANFELICE



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico



Esperto alla stima: Arch. Massimo capASSO

Codice fiscale: CPSMSM70A07H282Y

Studio in: Via Dei Salici 65 - 02100 RIETI

Cellulare: 349 6471406

Email: massimo.capasso.arch@gmail.com

Pec: massimo.capasso@archiworldpec.it



Perizia integrata il 17 giugno 2026



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cocceio n.11 – fraz. Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto Unico

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

2. Stato di possesso

Bene: Via Cocceio n.11 - fraz. Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto Unico

Corpo: A - Abitazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cocceio n.11 - fraz. Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto Unico

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile garantisce piena accessibilità al piano terra, che si presenta privo di ostacoli e facilmente fruibile da persone con ridotta capacità motoria.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cocceio n.11 - fraz. Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto Unico

Creditori iscritti: [REDACTED] sede di Conegliano (TV) c.f. [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Cocceio n.11 – fraz. Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto Unico

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: [REDACTED] e [REDACTED]

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Nota: Si precisa che l'immobile è stato acquistato, prima del matrimonio, dai signori [REDACTED] celibe e da [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni.

6. Misure Penali

Beni: Via Cocceio n.11 - fraz. Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto Unico

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cocceio n.11 - fraz. Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto Unico

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Cocceio n.11 - fraz. Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto Unico

Valore lotto, diritto e quota, al netto delle decurtazioni,
nello stato di fatto in cui si trova..... Euro 67.293,00

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

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile che ricopre il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento N.Rep.88 del 19/11/2024.

Si evidenzia che risulta ora trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta pertanto completa.

Il CTU allega inoltre visure catastali, estratto di mappa e planimetria catastale aggiornate.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Fara In Sabina (RI), cap: 02032, frazione Corese Terra, Via Cocceio n.11

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

c.f. [REDACTED] - Residenza: Contrada Contro n.40, Comune di Gualdo (MC) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni;

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

c.f. [REDACTED] - Residenza: Contrada Contro n.40, Comune di Gualdo (MC) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni;

Identificato al catasto fabbricati:Intestati:

1. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nato a Roma il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2;

2. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a Roma il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Dati catastali: Comune di Fara in Sabina, Via Cocceio n.11 Piano T-1-2, Foglio 44, Particella 199, Subalterno 3, Rendita: Euro 258,23, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Totale: 103 mq, Totale escluse aree scoperte: 95 mq;

Derivante da: Atto di compravendita del 31/03/2008 del Notaio Luigi D'ALESSANDRO di Roma N.Rep 21298/14038, trascritto il 07/04/2008 ai nn. 4188/3188, da potere di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata a Fara in Sabina (RI) il [REDACTED]

Nota: Si precisa che l'immobile è stato acquistato, prima del matrimonio, dai signori [REDACTED] celibe e da [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti.

Confini: Il bene è una palazzina cielo terra di tre piani, con unico lato libero posto a Nord-Ovest su Via Cocceio, da cui vi si accede. Gli altri tre lati risultano ciechi e in aderenza con altre unità immobiliari.

Conformità catastale: Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso gli Uffici



dell'Agenzia dell'Entrate lo stato di fatto dei beni staggiati, a prescindere da lievi e trascurabili difformità metriche, risulta catastalmente conforme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova a Corese Terra, storica frazione di Fara in Sabina, in provincia di Rieti. La località vanta un passato ricco per la sua posizione strategica lungo l'antica Via Salaria, a breve distanza da Passo Corese, oggi dinamico centro logistico e industriale. Il vero fascino di Corese Terra risiede nel suo centro storico di origine medievale accessibile attraverso un antico arco che un tempo fungeva da porta d'ingresso. Il borgo si sviluppa attorno ai resti del millenario Castello di Corese Terra, che oggi ospita l'Università Agraria. Le sue vie sono strette e tortuose, tipiche dei borghi medievali nati in modo organico. Lungo questi affascinanti vicoletti si affacciano numerosi palazzetti antichi, molti dei quali sono stati restaurati e trasformati in abitazioni private, pur conservando le originali facciate in pietra e gli elementi architettonici che ne testimoniano la storia. L'immobile in oggetto vanta una posizione privilegiata essendo situato a ridosso del centro storico e a soli 150 metri dal Castello di Corese Terra.

Caratteristiche zona: Periferica normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Nulla da segnalare

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente agricole

Importanti centri limitrofi: Nulla di rilevante

Attrazioni paesaggistiche: Nulla di rilevante

Attrazioni storiche: Nulla di rilevante

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico Cotral

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo effettuato, l'immobile è risultato libero, in quanto non occupato da persone.

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:

Non note

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e da trascrizioni

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di mutuo del 31/03/2008 N.Rep. 21299/14039 del Notaio Luigi D'ALESSANDRO di Roma, iscritta ai nn. 4189/506 il 07/04/2008, a favore della [REDACTED] con sede in Milano c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] e contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] capitale Totale € 142.000,00,

Durata 30 anni.

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili del 03/12/2024 N.Rep. 88 emesso da Ufficiale Giudiziario di Rieti, trascritto ai nn. 355/300 il 15/01/2025 a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] e contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ispezioni effettuate dal ctu, in allegato alla presente relazione, in cui non sono emerse variazioni rispetto alla documentazione depositata.
Il sottoscritto CTU ha inoltre aggiornato la documentazione catastale con nuove visure anch'esse tra gli allegati.

4.3 Misure Penali

Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

trattasi di palazzina con unica unità immobiliare priva di condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si - il piano terra risulta facilmente accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Dai documenti non si evince la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari dal 31/03/2008 ed attuali proprietari:

1. [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2;

2. [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni;

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi D'ALESSANDRO con sede in Roma, N.Rep 21298/14038, trascritto il 07/04/2008 ai nn. 4188/3188, da potere di [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nata a Fara in Sabina (RI) il [REDACTED]

Nota: Si precisa che l'immobile è stato acquistato, prima del matrimonio, dai signori [REDACTED] celibe e da [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni.

Proprietaria dal 07/12/1989 al 31/03/2008:

[REDACTED] (c.f. [REDACTED] nata a Fara in Sabina (RI) il [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di Successione Legittima in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] trascritta il 17/12/1966 ai nn. 3475/4287 Den. 24 Vol. 319.

Nota: Trascrizione dell'eredità in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Montelibretti (RM) ed ivi deceduto il [REDACTED] da parte della figlia [REDACTED] nascente da atto di compravendita ai rogiti del Notaio D'ALESSADRO Luigi da Roma del 31/03/2008 Rep. 21298 trascritto in data 07/04/2008 ai nn 4188/3188.

Nota: Si segnala Atto del 17/11/2004 N.Rep. 52502/14353 del Notaio BELLINI Carlo con sede in Poggio Mirteto (RI) trascritto il 24/11/2004 ai nn. 10895/7652 da potere Università Agraria di Corese Terra (c.f. 80019700576) con sede in Fara in Sabina (RI) a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] con cui l'Università affranca l'area in Fara in Sabina Fg.44 part.IIIa 199 sul quale sorge l'immobile oggetto della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negli atti del Comune risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Tipologia pratica edilizia:** Licenza di Costruzione per ampliamento.

Numero / Anno: N.40 del 28/07/1965.

Oggetto: "Ampliamento casa di abitazione in frazione Corese Terra"

Intestatario: Richiesta presentata dal proprietario Sig.ra [REDACTED]

Data presentazione pratica: 11/08/1964.

Nulla osta Genio Civile n.12652/4454 del 16/09/1964

- **Tipologia pratica edilizia:** DIA - Denuncia Inizio Attività.

Numero / Anno: Prot. n.20569 del 17/11/2005.

Oggetto: "Progetto per la manutenzione straordinaria della copertura e rifacimento pavimenti di un fabbricato ubicato in Corese Terra"

Intestatario: richiesta presentata dal proprietario Sig.ra [REDACTED]

Data presentazione pratica: 17/10/2005.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fara In Sabina (RI) cap: 02032, fraz. Corese Terra, Via Cocceio n.11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. (omissis) - Sottozona B1, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con maggiori indici di fabbricabilità. Sono

	ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B1" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 3,00 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 50%; - altezza massima (H) = 12,00 mt.; - numero dei piani (Np) = 3 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	(If) = 3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	(Q) = 50%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

Note sulla conformità: Nulla da segnalare

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

L'immobile è un'unità residenziale cielo-terra, situata in un edificio in aderenza con altre proprietà analoghe. L'ingresso, posto al **piano terra**, conduce alla zona giorno composta da una cucina di 10,57 mq e un soggiorno di 13,86 mq. Una scala interna a due rampe collega i livelli superiori: il **primo piano** ospita la zona notte, distribuita tra un disimpegno, una camera da letto di 15,41 mq, un servizio igienico di 4,40 mq e un ripostiglio di 4,23 mq. Proseguendo al **secondo piano**, si trovano una soffitta di 11,04 mq e un terrazzo ad uso esclusivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

c.f. [REDACTED] - Residenza: Contrada Contro n.40, Comune di Gualdo (MC) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

c.f. [REDACTED] - Residenza: Contrada Contro n.40, Comune di Gualdo (MC) - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Superficie Utile: Piano Terra circa 27,73 mq; Piano Primo circa 28,38 mq; Piano Sottotetto (non abitabile) circa 11,04mq;

Superficie Utile Complessiva: circa 67,15 mq di cui 11,04 mq non abitabili;

E' posto ai piani: Palazzina cielo terra composta da due piani abitabili e da sottotetto (Piani T-1-2);

L'edificio è stato costruito prima del 1958

I vani hanno un'altezza utile interna di circa 3,00 ml (piano terra e primo), 1,70-2,85 ml (soffitta);

L'intera palazzina è composta da n.3 piani fuori terra 2 residenziali, più un piano sottotetto ad

uso soffitta.

Stato di manutenzione generale interne: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti.

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: piastrelle di cemento condizioni: sufficiente tipologia: a falde materiale: coppi condizioni: buone
Solai	tipologia: da verificare condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: pietra condizioni: da verificare
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Scale	posizione: interne al fabbricato condizioni: buone
Impianto Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: No
Impianto Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Impianto Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: da verificare diffusori: termosifoni

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia all'esterno
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione	1981
Note	Dichiarazione di conformità non fornita

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito direttamente con il rilievo planimetrico avvenuto nel sopralluogo. Esso rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà. Per il calcolo delle superfici sono state usate le seguenti percentuali ponderate: Superfici coperte:

- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino a 50 cm di spessore;
 - 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino a 25 cm di spessore;
- Superfici scoperte:
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
 - 35% dei balconi e dei terrazzi coperti e chiusi su tre lati;
 - 35% dei patii e dei porticati;
 - 60% delle verande;
 - 10% del lastrico solare esclusivo;

- 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini.
- Per le pertinenze accessorie:
- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - 25% se non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

La superficie lorda totale equivalente 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 (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
P.T. - Cucina	sup reale lorda	14,51	1,00	14,51
P.T. - Ingresso	sup reale lorda	5,23	1,00	5,23
P.T. - Sottoscala	sup reale lorda	3,45	0,15	0,52
P.T. - Soggiorno	sup reale lorda	19,33	1,00	19,33
P.1 - Ripostiglio	sup reale lorda	5,50	1,00	5,50
P.1 - Wc	sup reale lorda	6,80	1,00	6,80
P.1 - Vano scala	sup reale lorda	8,88	0,50	4,44
P.1 - Disimpegno 1	sup reale lorda	6,43	1,00	6,43
P.1 - Letto	sup reale lorda	20,04	1,00	20,04
P.1 - Balcone	sup reale lorda	4,02	0,25	1,01
P.S. - Soffitta	sup reale lorda	14,11	0,50	7,06
P.S. - Disimpegno 2	sup reale lorda	7,77	0,50	3,89
P.S. - Terrazzo scoperto	sup reale lorda	16,79	0,25	4,20
		132,86		98,96

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi all'Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Fraz. fraz. Corese Terra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min: 800 €/mq

Valore di mercato max: 1200 €/mq

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 di Fara in Sabina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 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. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. - Cucina	14,51	€ 800,00	€ 11.608,00
P.T. - Ingresso	5,23	€ 800,00	€ 4.184,00
P.T. - Sottoscala	0,52	€ 800,00	€ 416,00
P.T. - Soggiorno	19,33	€ 800,00	€ 15.464,00
P.I - Ripostiglio	5,50	€ 800,00	€ 4.400,00
P.I - Wc	6,80	€ 800,00	€ 5.440,00
P.I - Vano scala	4,44	€ 800,00	€ 3.552,00
P.I - Disimpegno 1	6,43	€ 800,00	€ 5.144,00
P.I - Letto	20,04	€ 800,00	€ 16.032,00
P.I - Balcone	1,01	€ 800,00	€ 808,00
P.S. - Soffitta	7,06	€ 800,00	€ 5.648,00
P.S. - Disimpegno 2	3,89	€ 800,00	€ 3.112,00
P.S. - Terrazzo scoperto	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.168,00
Valore complessivo intero			€ 79.168,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.168,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota (€)
A- Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	98,96	€ 79.168,00	€ 79.168,00

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.

- € 11.875,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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 lotto, diritto e quota, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova

€ 67.293,00

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 - Bozzetto descrittivo
- ~~H - Ricevute di invio bozza alle parti~~
- ~~I - Osservazioni critiche delle parti alla ctu~~
- ~~L - Risposta del ctu alle osservazioni~~

Data generazione:
25/12/2025

L'Esperto alla stima
Arch. Massimo CAPASSO