



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **36/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE EVA FERRARO  
**Codice fiscale:** FRRVEA73T41H501W  
**Partita IVA:** 00940980576  
**Studio in:** VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI  
**Email:** ing.eva.ferraro@gmail.com  
**Pec:** eva.ferraro@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza Leone Orsini n. 2 - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

Reddito catastale [REDACTED], foglio 6, p.lla 64, sub 7 graffata con p.lla 65 sub 5 e p.lla 35 sub 23, indirizzo Piazzale Leone Orsini snc, piano S1, comune Stimigliano, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 318 mq, rendita € 813,42.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza Leone Orsini n. 2 - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

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

**Bene:** Piazza Leone Orsini n. 2 - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza Leone Orsini n. 2 - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza Leone Orsini n. 2 - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza Leone Orsini n. 2 - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non rilevate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza Leone Orsini n. 2 - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza Leone Orsini n. 2 - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:**

**€ 190.545,00**

Beni in Stimigliano (RI)

Piazza Leone Orsini n. 2

**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 in villini [A7] sito in Piazza Leone Orsini n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 6, p.lla 64, sub 7 graffata con p.lla 65 sub 5 e p.lla 35 sub 23, indirizzo Piazzale Leone Orsini snc, piano S1, comune Stimigliano, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 318 mq, rendita € 813,42

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2008 Pratica n. RI0043813 in atti dal 28/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 583.1/2008). - VARIAZIONE del 04/07/2007 Pratica n. RI0124328 in atti dal 04/07/2007 FUSIONE - ELABORATO PLAN. CORRETTO (n. 2541.1/2007).

Confini: Il bene confina con il sub 21 e il sub 20 della stessa p.lla 35.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rilevate piccole variazioni rispetto alla planimetria catastale nella quale non risulta la porta di accesso dalla cucina/pranzo al cortile. Le destinazioni d'uso attuali di diversi ambienti non risultano conformi a quanto riportato nelle planimetrie catastali storiche. Il cambio di destinazione d'uso autorizzato dalla Soprintendenza non risulta assentito da alcun titolo edilizio rinvenuto presso il Comune di Stimigliano.

Regolarizzabili mediante: Pratiche Docfa, previa rimessa in pristino della originaria destinazione d'uso dell'immobile.

Variazione catastale: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

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

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

L'immobile è situato nel centro storico di Stimigliano. Il piccolo borgo, immerso nelle campagne sabine, è raggiungibile dalla Strada Regionale 67 che conduce al casello autostradale di Ponzano Romano. La zona centrale, caratterizzata da insediamenti tipici di un centro storico di discreto pregio, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica, pubblica illuminazione e rete gas. La posizione prossima alla stazione ferroviaria ed al casello autostradale valorizza l'immobile.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** centro storico a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi con disco orario e con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Magliano Sabina, Civita Castellana, Roma, Terni

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia Stimigliano Scalo 5 km, Autostrade 25 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]

**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:**

- Descrizione onere: DICHIARAZIONE INTERESSE STORICO ARTISTICO SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO FR LT RI; A rogito della COMMISSIONE TUTELA PATRIMONIO LAZIO in data 03/04/2017 ai nn. 27/2017; trascritta a Rieti in data 29/09/2017 ai nn. Reg. Gen. 6661/Reg. Part. 5213; DICHIARAZIONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AI SENSI ARTT 128 E 10 COMMA 3 LETT A) D LGS 4 2/2004 E SS.MM.II. - RINNOVO E AMPLIAMENTO DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE NOTIFICA AI SENSI LEGGE 364/1909 DEL 6/12/1909 (IL PALAZZO FEUDALE DEGLI ORSINI) E DEL PROVVEDIMENTO IN DATA 19/10/1940 AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 (IL PALAZZO BARONALE DI STIMIGLIANO, GIA DEGLI ORSINI, CON TUTTE LE SUE DECORAZIONI INTERNE ED ESTERNE).

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata A FAVORE DI BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINI-ANO E S.PROSPERO CONTRO [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO; Importo ipoteca: € 1.168.000,00; Importo capitale: € 584.000,00 ; A rogito del Notaio Gurner Duilio in data 10/08/2007 ai nn. 83381/8944; Iscritta a Rieti in data 14/09/2007 ai nn. Reg. Gen. 10423/Reg. Part. 2233.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito de Tribunale di Rieti in data 15/12/2023 ai nn. 1325 trascritto a Rieti in data 16/01/2024 ai nn. Reg. Gen. n. 414/Reg. Part. n. 353;

- A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 217 trascritto a Rieti in data 27/03/2024 ai nn. Reg. Gen. n. 2847/Reg. Part. n. 2470.

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Non rilevate

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non costituito condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non costituito condominio.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato



**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'immobile è sottoposto al vincolo in favore della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio, di cui al D.M. del 19/10/1940 emesso ai sensi della L. 1089/39, vincolo a carico di tutto il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di valutazione, con tutte le decorazioni interne ed esterne per l'importante interesse artistico e storico. Pertanto, il trasferimento del bene culturale è sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt. 60 e ss. del D.Lgvo 42/2004.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** A favore di: [REDACTED] Contro: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Carlo Bellini, in data 10/06/1992, ai nn. 3399/663; trascritto a Rieti, in data 19/06/1992, ai nn. Reg. Gen. 4785/Reg. Part. 3848.

Note: Atto di compravendita relativamente al bene individuato al **Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 35 sub 7 categoria C/2.**

**Titolare/Proprietario:** A favore di: [REDACTED] Contro: M [REDACTED], M [REDACTED] a proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Pierluigi Ambrosone, in data 29/04/1993, ai nn. 8461/981; trascritto a Rieti, in data 10/05/1993, ai nn. Reg. Gen. 3419/Reg. Part. 2744.

Note: Atto di compravendita relativamente al bene individuato al **Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 35 sub 8 categoria C/2.**

**Titolare/Proprietario:** A favore di: [REDACTED] Contro: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Franco Formica, in data 17/10/1195, ai nn. 14375/3355; trascritto a Rieti, in data 26/10/1995, ai nn. Reg. Gen. 7689/Reg. Part. 6146.

Note: Atto di compravendita relativamente al bene individuato al **Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 35 sub 11 categoria C/2.**

**Titolare/Proprietario:** A favore di: [REDACTED] Contro: [REDACTED] dal 29/11/1997 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Carlo Bellini, in data 29/11/1997, ai nn. 20946/4833; trascritto a Rieti, in data 06/03/1998, ai nn. Reg. Gen. 1254/Reg. Part. 1078.

Note: Atto di compravendita relativamente al bene individuato al **Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 35 sub 14 categoria C/2.**

**Titolare/Proprietario:** A favore di: [REDACTED] Contro: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di Decreto di trasferimento immobili - a rogito del Tribunale di Rieti, in data 21/03/2001, ai nn. 342/711; trascritto a Rieti, in data 03/04/2001, ai nn. Reg. Gen. 2014/Reg. Part. 1523.

Note: Atto di compravendita relativamente al bene individuato al **Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 35 sub 10 e foglio 6 particella 64 sub 2 e particella 65 graffiati categoria C/2.**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'accesso agli atti svolto non risultano pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici del Comune di Stimigliano ad eccezione di un nulla osta con prescrizioni per cambio di destinazione d'uso, ripristino impianti e manutenzione straordinaria rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali il 05/08/2004. Con mail del 20/11/2024 il Responsabile dell'UTC del Comune di Stimigliano comunicava alla scrivente della presenza di n. due pratiche SCIA presentate, ma dall'accesso ai documenti risultava che le stesse non riguardassero il bene oggetto di stima.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono stati riscontrati cambi di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, è stata rilevata un'apertura che conduce dalla cucina/pranzo al cortile e l'apertura che conduce al bagno di servizio della camera da letto padronale non rispondenti alle vecchie planimetrie storiche catastali. Regularizzabili mediante: Rimessa in pristino dello stato ante. Si precisa, infatti, che l'unità immobiliare oggetto della presente stima ha avuto origine dalla trasformazione, senza alcun titolo edilizio, di più unità immobiliari con originaria destinazione d'uso non residenziale. Sarà necessario, pertanto, procedere al ripristino dello stato assentito (categoria C/2).

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008.
Zona omogenea:	Zona A - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	In questa zona, fino alla adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di idoneo Piano Particolareggiato o Piano di recupero ai sensi della legge 457, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro o risanamento conservativo delle strutture edilizie esistenti. Detti interventi, più in particolare, possono identificarsi in: - 1) riprese e consolidamento delle strutture murarie esistenti, con materiali analoghi a quelli originali; - 2) interventi di manutenzione ordinaria, riparazione, rinnovamento o sostituzione di finestre e porte esterne ed interne degli edifici. La sostituzione dovrà essere fatta con infissi in legno di disegno simile a quelli esistenti; - 3) demolizioni, ricostruzioni di tramezzature interne non portanti, anche con modifiche distributive.



- 4) demolizione e ricostruzione di solai interni e di copertura previa presentazione di perizia di tecnico abilitato che asseveri l'effettivo stato di fatto e la necessità dell'intervento, con l'obbligo, per il rifacimento e la manutenzione dei tetti, di rimessa in opera del manto di tegole originario o sostituzione con elementi simili e con la ricostruzione di canne fumarie e cornicioni secondo il disegno originario e con materiali simili. - 5) sono ammessi accorpamenti di più unità immobiliari tendenti ad ottenere una miglior fruibilità e dotazioni di idonei servizi. Per tutti gli edifici, gli interventi dovranno in ogni caso garantire il mantenimento dell'impianto strutturale originario, e dell'aspetto esterno del fabbricato, comprese le superfetazioni e gli elementi estranei all'organismo edilizio originario. Sono ammesse modifiche alla distribuzione interna, ed accorpamenti, finalizzate al raggiungimento di una funzionalità e completezza dei servizi necessari all'uso cui sono destinati gli edifici, e pertanto per risanamento igienico sanitario. Per i fabbricati o isolati di particolare valore storico, architettonico, ambientale o tipologico, gli interventi devono comunque garantire: il rispetto di tutti gli elementi costruttivi esterni, pareti, coperture, porticati, recinzioni; nonché dei materiali e tecniche costruttive; il rispetto e la conservazione di tutti quegli elementi che contribuiscono all'interesse particolare che l'edificio riveste, particolari costruttivi, decorativi, pavimentazioni, soffitti, scale, stipiti o cornici di porte e finestre, nonché particolari soluzioni tipologiche o distributive o formali. Per questi fabbricati non sono ammessi aumenti di volume o superficie, e l'eventuale inserimento dei servizi necessari dovrà essere fatto mantenendo le superfici preesistenti, con esclusione delle superfetazioni che dovranno essere eliminate. Gli interventi di manutenzione, restauro o risanamento effettuati all'esterno di detti fabbricati, dovranno riguardare l'intera facciata dell'edificio. Per gli immobili oggetto di vincoli specifici le procedure per il rilascio delle autorizzazioni dovranno ottenere preventivamente il Nulla Osta dell'Ente titolare del vincolo. Per il recupero di volumi esistenti nel Centro Storico sono ammessi eventuali cambi di destinazione d'uso: -da abitativo o annessi a commerciale e unicamente sul Corso Umberto e Piazza Orsini, limitati al piano terreno rispetto al Corso Umberto; -da annessi ad abitazioni/uffici nei limiti del rispetto del regolamento edilizio, in tutto il centro storico, mantenendo valide le esistenti altezze di interpiano anche se inferiori a quelle

consentite dal regolamento, previo N.O. A.S.L. (D.G.R. n°808 del 07.11.2008) "Nella zona A, a pena di risultare in variante al PRG, non sono ammessi incrementi volumetrici ad eccezione di quelli riguardanti gli interventi di risanamento igienicosanitario. Tali incrementi possono essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso all'intera zona A e dovranno essere contenuti nel 10% di superficie di ogni singola unità immobiliare con un massimo di 10 mq. Di superficie utile. Nella zona A, in assenza del Piano Particolareggiato, gli interventi edilizi, diretti o da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78, non possono comportare aumenti volumetrici. I cambi di destinazione d'uso degli immobili, che mutano il peso urbanistico della zona sono ammessi purchè venga dimostrato il reperimento degli standards necessari o una loro eventuale monetizzazione." ...

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

NO

**Note sulla conformità:**

Attualmente la destinazione d'uso dei locali risultano difforni dallo stato originario.

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

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto al piano primo sottostrada del Palazzo Baronale di Stimigliano (Palazzo Orsini), per una superficie complessiva netta di circa 230 mq attualmente adibita a n. 4 locali soggiorno, cucina/sala da pranzo, due camere da letto, tre bagni e un piccolo cortile interno. Il palazzo è sottoposto a tutela monumentale ai sensi delle L.L. 364/1909, 1089/1939 e ai sensi del D.Lvo 42/2004. L'accesso al bene avviene attraverso l'androne comune alle altre unità immobiliari del palazzo ed attraverso una rampa di scale comune alla proprietà adiacente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,00**

E' posto al piano: Primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: XVI sec.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

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

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

Portone di ingresso tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **cavi a vista e sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non reperito certificato di conformità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non reperito certificato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevata
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la valorizzazione del bene si procede considerando le superfici nette degli ambienti ed applicando un parametro medio per la destinazione residenziale della zona con riferimento alle Agenzie Immobiliari locali e ai valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2024. In considerazione dell'unicità del bene, del valore storico e culturale dello stesso si opera un incremento del valore di mercato pari al 50 % di quello suindicato, si procede quindi alla decurtazione del valore ottenuto del 40 % in considerazione della destinazione d'uso del bene (C/2) alla quale i locali dovranno essere ricondotti date le puntualizzazioni fatte in merito alla conformità edilizia alle pagg. 7 e 8.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali ed accessori al piano primo sottostrada	sup reale netta	230,00	1,00	230,00
		230,00		230,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo 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 Stimigliano (RI).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 227.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali principali ed accessori al piano primo sottostrada	230,00	€ 1.100,00	€ 253.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 253.000,00
Incremento del valore in considerazione del pregio e dell'importanza storica del bene aumento del 50%	€ 126.500,00

Viene considerato un indice di riduzione in considerazione della destinazione d'uso del bene (C/2) alla quale i locali dovranno essere ricondotti date le puntualizzazioni fatte in merito alla conformità edilizia. detrazione del 40%	€ -151.800,00
---	---------------

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 227.700,00</b>
Valore corpo	€ 227.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 227.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 227.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	230,00	€ 227.700,00	€ 227.700,00

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%)	€ 34.155,00
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale presunte:	€ 3.000,00
--	------------

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:	<b>€ 190.545,00</b>
---	---------------------

Data generazione:  
20-09-2025

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE EVA FERRARO**