



## Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:  
**OMISSIS**



contro:  
**OMISSIS**



N° Gen. Rep. **41/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice Barbara VICARIO**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 01 - Unico



Esperto alla stima: **Architetto Massimo CAPASSO**

Codice fiscale: CPSMSM70A07H282Y

Studio in: Via Dei Salici, 65 - 02100 RIETI

Telefono fisso: 0746181919

Telefono mobile: 3496471406

Email: massimo.capasso.arch@gmail.com

Pec: massimo.capasso@archiworldpec.it



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Dante Alighieri snc - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 01 - Unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** identificato al NCEU di Poggio Bustone al Foglio 7, particella 785, sub 1, indirizzo Via Dante Alighieri, piano S1 – T.

**Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS), nato a Roma il 28/07/1998, Diritto di proprietà per 1/1.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Dante Alighieri snc - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 01 - Unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Dante Alighieri snc - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 01 - Unico

**Corpo:** A

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Dante Alighieri snc - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 01 - Unico

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Dante Alighieri snc - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 01 - Unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Dante Alighieri snc - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 01 - Unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Dante Alighieri snc - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 01 - Unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dante Alighieri snc - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 01- Unico

**Valore complessivo intero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

..... € 82.370,70

**Lotto: 01 - 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 di tipo civile [A2] sito in Poggio Bustone (RI) CAP: 02018, Via Dante Alighieri snc

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà  
Cod. Fiscale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a POGGIO BUSTONE (RI) il 15/12/1933, Diritto di: Proprietà per 2/4.

2. OMISSIS (CF OMISSIS), nata a ROMA (RM) il 17/03/1966, Diritto di: Proprietà per 1/4.

3. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a ROMA (RM) il 27/08/1963, Diritto di: Proprietà per 1/4.

Identificativi catastali: foglio 7, particella 785, subalterno 1, indirizzo Via Dante Alighieri, piano S1 - T, comune Poggio Bustone.

Derivante da: Atto del 11/12/1992 Pubblico ufficiale N .M. SANTARCANGELO, Sede ROMA (RM) Repertorio n.11576 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 56228, registrato in data 29/12/1992 - DIVISIONE Voltura n.1708.3/1996 - Pratica n. 55356 in atti dal 20/05/2002; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/06/2007 - UR Sede ROMA (RM), Registrazione Volume 932 n. 6 registrato in data 09/06/2008 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 7382.1/2008 - Pratica n.RI0103935 in atti dal 07/08/2008.

Confini: L'unità immobiliare confina sui quattro lati con corte comune (sub 5) della part.785.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta intestato ai precedenti proprietari: 1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a POGGIO BUSTONE (RI) il 15/12/1933, Diritto di: Proprietà per 2/4 2. OMISSIS (CF OMISSIS), nata a ROMA (RM) il 17/03/1966, Diritto di: Proprietà per 1/4 3. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a ROMA (RM) il 27/08/1963, Diritto di: Proprietà per 1/4.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale

Oneri catastali + spese tecniche (presunti) : € 1.000,00

Oneri Totali presunti: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il bene oggetto di stima è posto nella zona a valle del centro storico di Poggio Bustone, borgo tipicamente medievale, aggrappato al ripido versante del monte Rosato, che

domina la conca reatina e la sottostante riserva dei laghi Lungo e Ripasottile. Trattasi di un'unità immobiliare, costruita nel 1976, sita al piano primo sottostrada rispetto alla strada di accesso di Via Dante Alighieri. La palazzina residenziale è costituita da n.4 piani, di cui n.2 fuori terra e n.2 seminterrati. La palazzina è costituita da n.3 appartamenti complessivi con accesso da Via Dante Alighieri. All'unità immobiliare in oggetto si accede tramite una scala esterna con ingresso indipendente. La zona circostante è prevalentemente ad uso residenziale ed è costituita da palazzine simili edificate tra gli anni '70 e '80 di due/tre piani fuori terra.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti per i residenti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Poggio Bustone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Conca reatina; Laghi Lungo e Ripasottile.

**Attrazioni storiche:** Convento francescano di San Giacomo.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo il bene risultava non abitato ed utilizzato saltuariamente dal proprietario.

### 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 Banca di Roma SpA, contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS pratica Notaio Michele Santarcangelo in data 11/12/1992 ai nn. Rep. 11575 iscritto in data 28/12/1992 ai nn. 9423/981.

Capitale: € 51.645,69

Totale: € 154.937,07

Grava su Poggio Bustone Foglio 7 Part.785 sub1.

- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 20/07/1995 N.Rep. 14132 emesso da Tribunale di Roma a favore di Banca di Roma SpA, contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, iscritto il 17/09/2015 ai nn. 7210/669.

Capitale: € 68.915,07

Totale: € 95.749,04

Grava su Poggio Bustone Foglio 7 Part.785 sub1.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale pignoramento immobili del 10/12/2012 N.Rep.944 emesso dal Tribunale Civile di Rieti a favore di Trevi Finance SpA, contro Ministero

dell'Economia e delle Finanze, OMISSIS, OMISSIS, trascritto il 22/03/2013 ai nn.2257/1820.

Grava su Poggio Bustone Foglio 7 Part.785 sub1.

- Verbale pignoramento immobili del 08/04/2024 N.Rep.664 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, trascritto il 22/04/2024 ai nn. 3683/3187.

Grava su Poggio Bustone Foglio 7 Part.785 sub1, Foglio 7 Part.785 sub4, Foglio 7 Part.785 sub 5.

- Verbale di pignoramento immobili del 25/01/2016 N.Rep.59 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Rieti a favore di OMISSIS, contro Ministero dell'Economia e delle Finanze, trascritto il 18/02/2016 ai nn.1272/1033.

Grava su Poggio Bustone Foglio 7 Part.785 sub1.

#### 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 note

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non note

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario dal 11/12/1992 al 27/06/2007:** OMISSIS (diritto di proprietà per 1/2), OMISSIS (diritto di proprietà per 1/2) In forza di atto di divisione pratica Notaio Michele Santarcangelo in data 11/12/1992 ai nn. rep. 11576 trascritto il 28/12/1992 ai nn. 9424/7540.

**Proprietario dal 27/06/2007 al 25/02/2022:** OMISSIS (diritto di proprietà per 1/4), OMISSIS (diritto di proprietà per 1/4), OMISSIS (diritto di proprietà per 2/4), in forza di denuncia di successione di OMISSIS del 29/06/2008 ai nn. 6, vol. 932 trascritto in data 16/02/2010 ai nn. 1999/1430

**Proprietario dal 25/02/2022:** OMISSIS (diritto di proprietà per 1/1), per la quota di 1/2 in forza di successione (non trascritta) di OMISSIS deceduta il 27/06/2007 e per la quota di 1/2 in forza di successione (non trascritta) di OMISSIS deceduto il 23/10/1999.

### N.B.

Il sig. OMISSIS è deceduto il 3/10/1999 e non risultano trascritti atti di accettazione della sua eredità.

Risulta trascritta in data 25/02/2022 ai nn.1646/1405 accettazione espressa di eredità di OMISSIS da parte dell'erede sig. OMISSIS, da atto Tribunale di Viterbo N.Rep.2146 del 15/12/2020.

La sig.ra OMISSIS è deceduta il 27/06/2007 ed eredi legittimi per la quota di 2/4 (diritto di proprietà 1/4 ciascuno) sono OMISSIS e OMISSIS.

Risulta trascritta successione di morte di OMISSIS deceduta il 27/06/2007 registrata all'ufficio del registro il 29/06/2008 al N.Rep.6/932, trascritta il 16/02/2010 ai nn.1999/1430 devoluta per legge a favore di OMISSIS, OMISSIS (diritto di proprietà 1/4 ciascuno) dell'immobile Poggio Bustone foglio 7, part.785 sub 1.

Risulta trascritta in data 25/02/2022 ai nn.1645/1404 accettazione espressa di eredità di OMISSIS da parte dell'erede sig. OMISSIS, da atto Tribunale di Roma N.Rep.12838 del 05/07/2021.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo pratica:** Concessione edilizia del 30/07/1976, prot. 1830

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio per civile abitazione

**Identificativo pratica:** Richiesta concessione edilizia in sanatoria del 30/09/1986, prot.4237

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 47 del 28/2/85)

Per difformità alla Concessione edilizia del 1976

NOTE: La pratica di condono è da definire in quanto non è stata mai rilasciata la concessione in sanatoria.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Condono edilizio ai sensi dell'art.13 L.n.47 del 28/02/1985, non è stato definito, necessita di integrazioni per il rilascio del Permesso in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Integrazioni Condono Edilizio ai sensi della L.47/85

Spese generali di sanatoria comprensive di spese tecniche presunte: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Poggio Bustone (RI) CAP: 02018, Via Dante Alighieri snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera di Giunta regionale Lazio n. 6246 del 3/12/1981
Norme tecniche di attuazione:	Zona B - residenziale
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= 2,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	H= 8 ml, Hmax a valle= 9,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

La palazzina residenziale in cui è collocato il bene oggetto di stima è di forma regolare ed è costituita da quattro piani, di cui due fuori terra e due sottostrada rispetto a Via Dante Alighieri. Il bene stimato ha una superficie utile di circa 108mq, è sito al piano primo sottostrada ed è accessibile attraverso una scala esterna. Ha un ingresso indipendente posto sull'ampio balcone di 36.45mq che circonda l'abitazione su tutti e tre i lati liberi. Dalla porta di ingresso si accede direttamente all'ampio soggiorno di 42.58mq con camino, dotato di angolo cottura di 7.48mq e ripostiglio di 2.70mq. La zona notte, distribuita da un disimpegno di 4.78mq, è costituita da n. 3 camere da letto e da un bagno. L'ampia camera matrimoniale di 17.55mq è dotata di bagno interno di 2.75mq. L'appartamento ha finiture tipiche degli anni settanta ma di ottima fattura e versa in buono stato di conservazione generale. L'appartamento non è dotato di allaccio in fogna ma utilizza una fossa biologica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fisc.: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa **mq 169,90**

E' posto al piano primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel 1976 ed ha un'altezza utile interna di circa 2,90 ml.

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n.2 e di cui seminterrati n. 2.

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile ha finiture di pregio tipiche della fine degli anni '70. Le condizioni generali sono buone.

#### Caratteristiche:

Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>Blocchi in pietra squadrata</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianto elettrico:

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Impianto di riscaldamento:

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito a seguito di rilievo planimetrico eseguito nel 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 mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra

proprietà. Per il calcolo delle superfici si sono 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 delle terrazze scoperte; - 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse 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 accessori. 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 ragguglio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/pranzo	sup reale lorda	49,40	1,00	49,40
Angolo cottura	sup reale lorda	10,74	1,00	10,74
Ripostiglio	sup reale lorda	3,73	1,00	3,73
Bagno	sup reale lorda	7,48	1,00	7,48
Wc	sup reale lorda	3,83	1,00	3,83
Disimpegno	sup reale lorda	5,57	1,00	5,57
Letto 1	sup reale lorda	17,68	1,00	17,68
Letto 2	sup reale lorda	12,65	1,00	12,65
Letto 3	sup reale lorda	22,37	1,00	22,37
Balcone	sup reale lorda	36,45	0,25	9,11
		<b>169,90 mq</b>		<b>142,56 mq</b>

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori:

1. Centrale termica Posta al piano secondo sottostrada  
Sviluppa una superficie complessiva di lorda 7.67 mq  
Destinazione urbanistica: Bene comune non censibile  
Valore a corpo: **€ 450,00**

Note: Centrale termica comune ai sub 1-2-3 Sup. complessiva lorda = 7,67 mq Sup. raggugliata =  $1/3 * 7,67 = 2,5 \text{ mq} * 25\% = 0,62 \text{ mq}$  Valore di stima =  $0,63 \text{ mq} * 700 \text{ €/mq} = 450,00 \text{ €}$

2. Area pertinenziale Posta al piano secondo sottostrada  
Sviluppa una superficie complessiva di 139 mq  
Valore a corpo: **€ 4.900,00**

Note: Corte comune ai sub 1-2-3 Sup. complessiva = 139 mq Sup. raggugliata =  $1/3 * 139 = 46 \text{ mq} * 15\% = 7 \text{ mq}$  Valore di stima =  $7 \text{ mq} * 700 \text{ €/mq} = 4.900,00 \text{ €}$

## 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 Poggio Bustone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq): min/max 700 - 950

Superficie: Lorda

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

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Centrale termica e Area pertinenziale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno/pranzo	49,40	€ 700,00	€ 34.580,00
Angolo cottura	10,74	€ 700,00	€ 7.518,00
Ripostiglio	3,73	€ 700,00	€ 2.611,00
Bagno	7,48	€ 700,00	€ 5.236,00
Wc	3,83	€ 700,00	€ 2.681,00
Disimpegno	5,57	€ 700,00	€ 3.899,00
Letto 1	17,68	€ 700,00	€ 12.376,00
Letto 2	12,65	€ 700,00	€ 8.855,00
Letto 3	22,37	€ 700,00	€ 15.659,00
Balcone	9,11	€ 700,00	€ 6.377,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.792,00
Valore Corpo			€ 99.792,00
Valore Accessori			€ 5.350,00
Valore complessivo intero			€ 105.142,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.142,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa centrale termica e area pertinenziale	142,56	€ 105.142,00	€ 105.142,00

#### 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% ) € 15.771,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** Tenuto conto della usuale destinazione d'uso e utilizzazione pregressa dell'immobile, lo stesso non si presta a suddivisioni, in quanto risulterebbe impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromessi da servitù, pesi o limitazioni eccessive.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 82.370,70

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

Data generazione:  
06-03-2025

L'Esperto alla stima  
Arch. Massimo CAPASSO