



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **57/2017 (Riunita alla 195/2018)**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2021 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE VICARIO BARBARA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti , 002

AGGIORNATO AL DISPOSITIVO DEL 06.09.2021

Esperto alla stima: Ing. Andrea Albani
Codice fiscale: LBNNDR80S13H282W
Partita IVA: 00978000578
Studio in: VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI
Fax: 0746485473
Email: alban.andrea@hotmail.it
Pec: andrea.albani@ingpec.eu



Lotto: 002



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.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in vocabolo collespadone snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 DI PIENA PROPRIETA':

11/36 di OMISSIS – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: OMISSIS

12/36 di OMISSIS – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: OMISSIS

12/36 di OMISSIS – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/36 di OMISSIS – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il suddetto diritto di proprietà si è venuto a determinare a seguito [REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 8, particella 15, subalterno 4, indirizzo VOCABOLO COLLESPADONE SNC, piano T, comune CASTELNUOVO DI FARFA, categoria D/10, consistenza 5 vani, rendita € Euro 19.598,00

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2015 protocollo n. RI0064039 in atti dal 10/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 14493.1/2015)

Confini: Confinare a Nord, Sud, Est ed Ovest esclusivamente con il Sub. 5 (corte comune non censibile).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 8, particella 204, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 96 are 40 ca, reddito dominicale: € Euro 37,34, reddito agrario: € Euro 42,32

Derivante da: Tabella di variazione del 07/01/2003 protocollo n. 78774 in atti dal 07/01/2003 (n. 22.1/2003)

Confini: NORD: Part. 116; SUD: Part. 12 e Part. 15); Est: Part. 15; OVEST: Part. 117;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 8, particella 206, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 3 ha 42 are 46 ca, reddito dominicale: € Euro 79,59, reddito agrario: € Euro 53,06

Derivante da: Tabella di variazione del 07/01/2003 protocollo n. 78774 in atti dal 07/01/2003 (n. 22.1/2003)

Confini: NORD: Part. 15; SUD: Strada vicinale, Part. 315; Est: Strada vicinale; OVEST: Part. 12;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sub. 4 (bene F): Piano terra: - diversa distribuzione degli spazi interni; - chiusura apertura finestrata prospetto est; - realizzazione di terrazza prospetto est; - realizzazione di porta finestra in luogo della finestra (prospetto sud);

Sub. 4 (bene G): - mancata rappresentazione del locale tecnico in aderenza

Eventuale frazionamento della corte comune (Sub. 5) con le unità abitative (Sub. ni 1,2,3)

Regolarizzabili mediante: procedura PREGEO + DOCFA

procedura DOCFA + PREGEO: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da 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 annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; Importo ipoteca: € 1.440.000,00; Importo capitale: € 720.000,00; A rogito di Bellini Carlo Notaio in Poggio Mirteto (RI) in data 05/06/2002 ai nn. [redacted]; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted] Note: Si precisa che a margine della suddetta formalità è presente la seguente annotazione: - ANNOTAZIONE presentata il [redacted] al servizio di P.I. di RIETI Registro particolare n. [redacted] Registro generale n. [redacted] Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 48.598,12 ; A rogito di [redacted] in data 30/07/2013 ai nn. 1441/16; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data [redacted] nn. [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A firma del Tribunale Civile di Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted]

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A firma del Tribunale Civile di Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: A seguito di eventuale frazionamento della corte comune (Sub. 5) con le unità abitative (Sub. ni 1,2,3) dovrà essere rivalutato l'accesso principale al presente lotto di vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **proprietario dall'ante ventennio al 02/03/1988.**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/03/1988 al 02/03/1988. In forza di atto di donazione - a rogito di [redacted] in data 02/03/1988 ai nn. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Rieti, in data [redacted], ai nn. [redacted].

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/03/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - a rogito di [redacted] in data 02/03/1988, ai nn. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Rieti, in data 22/03/1988, ai nn. [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica edilizia 126/1990 - concessione edilizia n. 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di complesso zootecnico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1992 al n. di prot. 285

NOTE: Tale pratica si riferisce al Lotto 001 - corpo B contraddistinto al NCEU Comune di Castelnuovo di farfa di cui al Foglio 8, part 15, sub. 4.

Numero pratica: pratica edilizia n. 15/1994 - concessione n. 01

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia per variante in corso d'opera

Per lavori: diversa distribuzione di spazi interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/11/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 31/08/1995 al n. di prot. 960/95

NOTE: Tale pratica si riferisce al corpo A contraddistinto al NCEU Comune di Castelnuovo di farfa di cui al Foglio 8, part 15, sub. 4.

Numero pratica: pratica edilizia n. 15/1994 - concessione n. 13

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: Ampliamento e modifica di fienile, stalla e costruzione di un depuratore

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/11/1994 al n. di prot. 6294

NOTE: Tale pratica si riferisce al corpo A contraddistinto al NCEU Comune di Castelnuovo di farfa di cui al Foglio 8, part 15, sub. 4.

Numero pratica: pratica edilizia n. 10/1999 - autorizzazione n. 07

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Miglioramento igienico aziendale e realizzazione di vasca raccolta liquami

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/05/1999 al n. di prot. 787/99

NOTE: Tale pratica si riferisce al Lotto 001 - corpo A contraddistinto al NCEU Comune di Castelnuovo di farfa di cui al Foglio 8, part 15, sub. 4.

Numero pratica: pratica edilizia n. 39/2000 - autorizzazione n. 03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di stalla e copertura silos esistenti per conservazione insilati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/10/2000 al n. di prot. 3156/00

NOTE: Tale pratica si riferisce al Lotto 001 - corpo A contraddistinto al NCEU Comune di Castelnuovo di farfa di cui al Foglio 8, part 15, sub. 4.

Numero pratica: pratica edilizia n. 01/2000 - autorizzazione n. 04

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Trasformazione locale magazzino in punto vendita/de gustazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/01/2001 al n. di prot. 83/01

Rilascio in data 15/12/2001

NOTE: Tale pratica si riferisce al Lotto 001 - corpo B contraddistinto al NCEU Comune di Castelnuovo di farfa di cui al Foglio 8, part 15, sub. 4.

Numero pratica: pratica edilizia 01/bis 2001 - concessione n. 14

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: Trasformazione di vascone in locale magazzino con sovrastante portico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/11/2001.

Rilascio in data 15/12/2001 al n. di prot. 5449/01

NOTE: Tale pratica si riferisce al Lotto 001 - corpo B contraddistinto al NCEU Comune di Castelnuovo di farfa di cui al Foglio 8, part 15, sub. 4.

Numero pratica: DIA del 30.06.2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/06/2003 al n. di prot. 2452

NOTE: Tale pratica si riferisce al Lotto 001 - corpo B contraddistinto al NCEU Comune di Castelnuovo di farfa di cui al Foglio 8, part 15, sub. 4.

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sub. 4 (bene A): - lieve difformità delle consistenze geometriche; - differente altezza;

Sub. 4 (bene B): - lieve difformità delle consistenze geometriche;

Sub. 4 (bene C): - difforme realizzazione della stalla; - differente realizzazione delle ulteriori due unità assentite;

Sub. 4 (bene D): - lieve difformità delle consistenze geometriche interne;

Sub. 4 (bene E): - assenza di recinzione di protezione;

Sub. 4 (bene F): Piano terra: - lieve difformità delle superfici utili interne; - diversa distribuzione degli spazi interni; - cambio di destinazione d'uso; - differente consistenza e posizionamento delle aperture finestrate e porte-finestre; - chiusura dell'apertura finestrata (prospetto est); - realizzazione di terrazza (prospetto est); - realizzazione scala esterna (prospetto sud); - realizzazione porta-finestra (prospetto sud); - realizzazione di apertura finestrata (prospetto nord).

Piano primo: - lieve difformità delle superfici utili interne; - differente consistenza, realizzazione e posizionamento delle aperture finestrate;

Sub. 4 (bene G): - assenza di rappresentazione grafica di dettaglio tale da consentire le valutazioni circa la conformità;

Sub. 4 (bene H): - assenza di rappresentazione grafica di dettaglio tale da consentire le valutazioni circa la conformità;

Sub. 4 (bene I): - assenza di rappresentazione grafica di dettaglio tale da consentire le valutazioni circa la conformità;

Sub. 4 (bene L): - assenza di rappresentazione grafica di dettaglio tale da consentire le valutazioni circa la conformità;

Sub. 4 (bene M): - realizzazione in assenza di titolo.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali

scia a sanatoria: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Note: Si precisa che il cambio di destinazione d'uso non potrà essere sanato; pertanto si dovrà ripristinare lo stato assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R Lazio n. 906 del 21.12.2006
Zona omogenea:	E - sottozona E2
Norme tecniche di attuazione:	Per quanto alle presenti si rimanda all'allegato n. 04

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è composta da un'azienda agricola con annessi terreni. L'azienda agricola si sviluppa sui 20.000,00 mq circa ed è costituita da n. 11 manufatti precisamente: bene A - stalla (1885,30), deposito (mq 176,25), sala mungitura (mq 50,70), sala latte (mq 25,10) ed ufficio (mq 10,55); bene B - Fienile 1 (mq 1475,60) e Fienile 2 (mq 228,75); bene C - Stalla (mq 172,70); bene D - Stalla (mq 489,30); bene E - Vasche di raccolta (mq 886,20); Bene F (Piano terra) - soggiorno camera (mq 57,40), cucina (mq 7,60), bagno (mq 5,50), magazzino (mq 110,10), terrazzo (mq 4,00), Bene F (Piano primo) - magazzino (mq 185,60); Bene G (Piano seminterrato) magazzino (mq 125,20), loc. tecnico (mq 5,60), (Piano terra) magazzino (mq 129,90); Bene H pollaio (mq 37,40); Bene I Portico (mq 10,10), loc. vendita (mq 16,25), cella frigorifera (mq 3,60); Bene L Magazzino (mq 54,60); Bene M baracca (mq 14,85). La corte esterna, di pertinenza anche della prospiciente unità abitativa di cui al lotto 001, sviluppa una superficie complessiva di 13.000,00 mq circa. I terreni Agricoli sviluppano complessivamente una superficie di mq 43.886,00.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 DI PIENA PROPRIETA':

11/36 di OMISSIS – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: OMISSIS

12/36 di OMISSIS – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: OMISSIS

12/36 di OMISSIS – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/36 di OMISSIS – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bene A - Stalla	sup reale netta	1.885,30	1,00	1.885,30
Bene A - Deposito	sup reale netta	176,25	1,00	176,25
Bene A - Sala mungi- tura	sup reale netta	50,70	1,00	50,70
Bene A - Sala latte	sup reale netta	25,10	1,00	25,10
Bene A - Ufficio	sup reale netta	10,55	1,00	10,55
Bene b - Fienile 1	sup reale netta	1.475,60	1,00	1.475,60
Bene b - Fienile 2	sup reale netta	228,75	1,00	228,75
Bene C - Stalla	sup reale netta	172,70	1,00	172,70
Bene D - Stalla	sup reale netta	489,30	1,00	489,30
Bene e - Vasche	sup reale netta	486,20	1,00	486,20
Bene F - (Piano terra) - Monolocale	sup reale netta	57,40	1,00	57,40
Bene F - (Piano terra) - Cucina	sup reale netta	7,60	1,00	7,60
Bene F - (Piano terra) - Bagno	sup reale netta	5,50	0,80	4,40
Bene F - (Piano terra) -	sup reale netta	110,10	0,90	99,09

Magazzino				
Bene F - (Piano terra) - Terrazza	sup reale netta	4,00	0,25	1,00
Bene F - (Piano terra) - Sottoscale	sup reale netta	4,30	0,25	1,08
Bene F - (Piano primo) - Magazzino	sup reale netta	185,60	0,75	139,20
Bene G - (Piano seminterrato) - Magazzino	sup reale netta	125,20	0,70	87,64
Bene G - (Piano seminterrato) - Locale tecnico	sup reale netta	5,60	0,50	2,80
Bene G - (Piano terra) - Magazzino	sup reale netta	129,90	0,65	84,44
Bene H - Pollaio	sup reale netta	37,40	1,00	37,40
Bene I - Portico	sup reale netta	10,10	0,40	4,04
Bene I - Forno	sup reale netta	3,05	0,20	0,61
Bene I - Locale vendita	sup reale netta	16,25	0,80	13,00
Bene I - Cella frigorifera	sup reale netta	3,60	0,60	2,16
Bene L - Magazzino	sup reale netta	54,60	1,00	54,60
Bene L - Baracca	sup reale netta	14,85	0,50	7,43
Terreno agricolo - Part. 204	sup reale netta	9.640,00	1,00	9.640,00
Terreno agricolo - Part. 206	sup reale netta	34.246,00	1,00	34.246,00
		49.661,50		49.490,33

Accessori

A

1. corte comune

Sviluppa una superficie complessiva di mq 13.000,00 circa (Lotto 001 e LOTTO 002)

Destinazione urbanistica: Agricola

Valore a corpo: **€ 43.335,00**

Note: Trattasi della quota parte di comproprietà dell'odierno esecutato, ricompresa all'interno del lotto di vendita 002.

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione. Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione. Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2018 Semestre 2 (che risultano sostanzialmente invariati rispetto a quelli di riferimento corrente - Anno 2020, Semestre 2) e del valore agricolo medio 2013.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di rieti;

Ufficio tecnico di Castelnuovo di Farfa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Castelnuovo di Farfa.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.236.791,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bene A - Stalla	1.885,30	€ 150,00	€ 282.795,00
Bene A - Deposito	176,25	€ 250,00	€ 44.062,50
Bene A - Sala mungitura	50,70	€ 400,00	€ 20.280,00
Bene A - Sala latte	25,10	€ 400,00	€ 10.040,00
Bene A - Ufficio	10,55	€ 400,00	€ 4.220,00
Bene b - Fienile 1	1.475,60	€ 150,00	€ 221.340,00
Bene b - Fienile 2	228,75	€ 250,00	€ 57.187,50
Bene C - Stalla	172,70	€ 150,00	€ 25.905,00
Bene D - Stalla	489,30	€ 150,00	€ 73.395,00
Bene e - Vasche	486,20	€ 100,00	€ 48.620,00
Bene F - (Piano terra) - Monolocale	57,40	€ 650,00	€ 37.310,00
Bene F - (Piano terra) - Cucina	7,60	€ 650,00	€ 4.940,00
Bene F - (Piano terra) - Bagno	4,40	€ 650,00	€ 2.860,00
Bene F - (Piano terra) - Magazzino	99,09	€ 650,00	€ 64.408,50
Bene F - (Piano terra) - Terrazza	1,00	€ 650,00	€ 650,00
Bene F - (Piano terra) - Sottoscale	1,08	€ 650,00	€ 702,00
Bene F - (Piano primo) - Magazzino	139,20	€ 650,00	€ 90.480,00
Bene G - (Piano seminterrato) - Magazzino	87,64	€ 650,00	€ 56.966,00
Bene G - (Piano seminterrato) - Locale tecnico	2,80	€ 650,00	€ 1.820,00
Bene G - (Piano terra) - Magazzino	84,44	€ 650,00	€ 54.886,00
Bene H - Pollaio	37,40	€ 250,00	€ 9.350,00
Bene I - Portico	4,04	€ 650,00	€ 2.626,00
Bene I - Forno	0,61	€ 650,00	€ 396,50
Bene I - Locale vendita	13,00	€ 650,00	€ 8.450,00
Bene I - Cella frigorifera	2,16	€ 650,00	€ 1.404,00
Bene L - Magazzino	54,60	€ 500,00	€ 27.300,00
Bene L - Baracca	7,43	€ 100,00	€ 743,00

Terreno agricolo - Part. 204	9.640,00	€ 1,04	€ 10.025,60
Terreno agricolo - Part. 206	34.246,00	€ 2,15	€ 73.628,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.236.791,50
Valore corpo			€ 1.236.791,50
Valore Accessori			€ 43.335,00
Valore complessivo intero			€ 1.280.126,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.280.126,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso corte comune	49.490,33	€ 1.280.126,50	€ 1.280.126,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 192.018,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 23.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.065.107,53
---	-----------------------



L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani

