



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPM SPA - GARDANT LIBERTY SERVICING SPA**

contro: **[REDACTED]**



N° Gen. Rep. **76/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 0746252511
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: LOCALITA' COLLE CIUCCIO - LOCALITA' COLLE CIUCCIO - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 5, particella 371, indirizzo LOCALITA' COLLE CIUCCIO SNC, piano S1 - T - 1, comune

Poggio Moiano, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 310 mq, rendita € Euro 413,17

2. Stato di possesso

Bene: LOCALITA' COLLE CIUCCIO - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: LOCALITA' COLLE CIUCCIO - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: LOCALITA' COLLE CIUCCIO - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BPM SPA

5. Comproprietari

Beni: LOCALITA' COLLE CIUCCIO - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: LOCALITA' COLLE CIUCCIO - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: LOCALITA' COLLE CIUCCIO - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: LOCALITA' COLLE CIUCCIO - Poggio Moiano (RI) - 02037

Lotto: 001

Valore complessivo intero: EURO 54.140,25

Firmato Da: QUONDAMSTEFANO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2886e5

Beni in Poggio Moiano (RI)
Località/Frazione LOCALITA' COLLE CIUCCIO
LOCALITA' COLLE CIUCCIO

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 di tipo economico [A3] sito in frazione: LOCALITA' COLLE CIUCCIO;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 5, particella 371, indirizzo LOCALITA' COLLE CIUCCIO SNC, piano S1 - T - 1, comune Poggio Moiano, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 310 mq, rendita € Euro 413,17

Derivante da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità alla planimetria depositata ci sono:

- nella zona giorno posta al piano terra non è raffigurata in pianta una finestra;
- nel vano cucina è stato rimosso il tramezzo e la finestra è diventata portafinestra e viceversa;
- nel piano sottotetto sono state realizzate due finestre e non raffigurate;
- nel piano seminterrato è stata realizzata una porta che d'accesso all'intercapedine non raffigurata;
- adiacente il piano seminterrato è stato realizzato un vano non rappresentato in pianta;

Regolarizzabili mediante: pratica docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa e spese tecniche

Docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il Paese di Poggio Moiano è il più grande dell'alta Sabina con 2642 abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

Attrazioni paesaggistiche: L'alta Sabina e il Parco regionale naturale dei Monti Lucretili.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Roma e Rieti 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

Esiste un contratto di locazione fornito dall'Agenzia delle Entrate di Roma 5 Tuscolano (allegato) stipulato con decorrenza 10 settembre 2015 e scadenza 09 settembre 2019, ad oggi non risulta depositata alcuna proroga. Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto CTU l'immobile risultava libero, in stato di completo abbandono, in pessime condizioni igienico sanitarie, utenze non attive, e privo dei requisiti minimi di utilizzabilità, inoltre accompagnati dal Proprietario il quale dichiara che l'immobile è libero.

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 BPM SPA contro [REDACTED] Derivante da: Concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 417.889,00; Importo capitale: € 208.944,78 ; A rogito di Notaio Paolo Diaz in data 31/10/2012 ai nn. 110/80; Iscritto/trascritto a Rieti in data 13/11/2012 ai nn. 9610/713

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BPM SPA contro [REDACTED], Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 30/05/2023 ai nn. 15962 iscritto/trascritto a Rieti in data 26/06/2023 ai nn. 6394/5159;

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.3 Misure Penali
Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: : 0,00 €

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] F dal 09/05/2000 al 31/10/2012 . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data

09/05/2000, ai nn. 15059; trascritto a Rieti, in data 26/05/2000, ai nn. 3203/2382.

Note: PER LA QUOTA DI 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Titolare/Proprietario:

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 05/07/2002, ai nn. 16/1419; trascritto a Rieti, in data 03/02/2003, ai nn. 957/744.

Note:

PER LA QUOTA DI 2/6 Trascrizione dell'accettazione di Eredità del 13.11.2012 ai nn. 9607/7382

Titolare/Proprietario:

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 05/07/2002, ai nn. 16/1419; trascritto a Rieti, in data 03/02/2003, ai nn. 957/744.

Note:

PER LA QUOTA DI 1/6 Trascrizione dell'accettazione di Eredità del 13.11.2012 ai nn. 9607/7382

Titolare/Proprietario:

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In forza di Testamento Pubblico - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 05/05/2008, ai nn. 26355/14241; registrato a Rieti, in data , ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 09/05/2008, ai nn. 5408/4113.

Note:

PER LA QUOTA DI 4/6 E successiva Dichiarazione di Successione del 23.04.2009 al n. 30 vol. 1624 trascritta il 23.03.2010 ai nn. 3908/2878 devolutasi per Testamento pubblicato con verbale del 05.05.2008

Titolare/Proprietario:

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 23/04/2009, ai nn. 30/1624; trascritto a Rieti, in data 23/03/2010, ai nn. 3908/2878.

Note:

PER LA QUOTA DI 4/6 Trascrizione dell'accettazione di Eredità del 13.11.2012 ai nn. 9608/7383

Titolare/Proprietario:

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] 2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dias Paolo, in data 31/10/2012, ai nn. 109/79; trascritto a Rieti, in data 13/11/2021, ai nn. 9609/7384.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 52

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruire un immobile (casa rurale)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/06/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 12/07/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 30

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Note tipo pratica: Licenza di Costruzione n.30 in variante alla licenza di costruzione n. 52 del 1972

Per lavori: costruire un immobile (casa rurale)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/11/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/04/1977 al n. di prot.

Numero pratica: 11/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA- CILA (art. 6-bis d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380)

Per lavori: diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento

Oggetto: manutenzione ordinaria e straordinaria

Presentazione in data 21/07/2021 al n. di prot. 7758

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica non è stata rilasciata in quanto non sono stati forniti i documenti necessari attestanti i requisiti di imprenditore agricolo e ai coltivatori diretti come da diniego allegato alla CILA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità alla Licenza di Costruzione n. 30 del 13.11.1974 ci sono:

- nella zona giorno posta al piano terra non è raffigurata in pianta una finestra;
- nel vano cucina è stato rimosso il tramezzo e la finestra è diventata portafinestra e viceversa;
- nel piano sottotetto sono state realizzate due finestre e non raffigurate ed è stato realizzato un bagno;
- nel piano seminterrato è stata realizzata una porta che d'accesso all'intercapedine non raffigurata;
- adiacente il piano seminterrato è stato realizzato un vano non rappresentato in pianta non autorizzabile e da demolire;

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria, Comune e Genio Civile e parziale ripristino e demolizione

Descrizione delle opere da sanare: pratica edilizia a sanatoria Comune e Genio Civile e parziale ripristino/demolizione

pratica edilizia in sanatoria in Comune e Genio Civile, spese tecniche e sanzioni, parziale ripristino/demolizione: € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 775 del 12.10.2007
Zona omogenea:	E agricola e zottozona (Montagna E3 e COLLINA E2)

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UNA VILLA RESIDENZIALE AD USO AGRICOLO, SITO IN LOCALITA' COLLE CIUCCIO DI POGGIO MOIANO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO.

COMPOSTO DA AMPIO PORTICO AD USO RICOVERO ATTREZZI, INGRESSO, AMPIO SALONE CON CUCINA, QUATTRO CAMERE E DUE BAGNI AL PIANO TERRA, DUE VANI AD USO LAVATOIO/STENDITOIO NON ABITATIVI E BAGNO NEL SOTTOTETTO POSTO AL PIANO PRIMO E AMPIO GARAGE, CANTINA E CENTRALE TERMICA AL PIANO SEMINTERRATO, CORTE DI CIRCA 1700 MQ.

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AVVIENE ATTRAVERSO ALTRA PROPRIETA' E NON RISULTA AGLI ATTI DIRITTO DI PASSAGGIO.

L'IMMOBILE SI PRESENTA ALLO STATO GREZZO E NECESSITA DI UNA RISTRUTTURAZIONE/COMPLETAMENTO TOTALE.

I METRI QUADRI LORDI SONO CIRCA 335.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POGGIO MOIANO AL FOGLIO 5, PARTICELLA 371, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 10, RENDITA EURO 413,17.

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 67, 65, 401 E 616.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 52 DEL 12.07.1972 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA CASA RURALE, SUCCESSIVA LICENZA DI COSTRUZIONE IN VARIANTE N. 30 DEL 13.11.1974 PER LA REALIZZAZIONE DI UN CASA RURALE (CORRELATA DA AUTORIZZAZIONI INIZIO LAVORI AL GENIO CIVILE, CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL 18.04.1977, ATTESTAZIONE DEPOSITO AL GENIO CIVILE, CERTIFICATO DI CONFORMITA' DEL GENIO CIVILE E CERTIFICAZIONE ATTESTANTE LA RISPONDENZA ALLE NORME ANTISISMICHE. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA "CILA" PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E FRAZIONAMENTO, PREAVVISO DI DINIEGO-ARTICOLO 10 BIS L. 241/1990 E RICHIESTA DI INTEGRAZIONE E DINIEGO DEFINITIVO PER MANCANZA DEI REQUISITI DEGLI ARTICOLI 1 E 2 DELLA LEGGE 26.10.1957 N 1047.

MEGLIO DESCRITTO IN PERIZIA

L'IMMOBILE E' LIBERO.

ESISTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE FORNITO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 5 TUSCOLANO (ALLEGATO) CON DECORRENZA 10 SETTEMBRE 2015 E SCADENZA 09 SETTEMBRE 2019, AD OGGI NON RISULTA DEPOSITATA ALCUNA PROROGA. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, EFFETTUATO DAL SOTTOSCRITTO CTU L'IMMOBILE RISULTAVA LIBERO, IN STATO DI COMPETO ABBANDONO, IN PESSIME CONDIZIONI IGIENICO SANITARIE, UTENZE NON ATTIVE, E PRIVO DEI REQUISITI MINIMI DI UTILIZZABILITA', INOLTRE ACCOMPAGNATO DAL PROPRIETARIO IL QUALE DICHIARA CHE L'IMMOBILE E' LIBERO.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 10
Ver. 3.0
Edicom Finance srl





1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **335,00**

E' posto al piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. al piano terra 4 metri e parte a 2,9. al piano sottotetto 3,6 metri e 2,25 al piano seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare

Condizioni generali dell'immobile: L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AVVIENE ATTRAVERSO ALTRA PROPRIETA' E NON RISULTA AGLI ATTI DIRITTO DI PASSAGGIO.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **in-**
esistente condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **al rustico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ri-**
strutturare conformità: **conformità non fornita**

Termico

tipologia: **assente**



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione con corte annessa	sup reale netta	182,00	1,00	182,00
portico	sup reale netta	33,00	0,30	9,90
garage	sup reale netta	49,00	0,50	24,50
cantine	sup reale netta	30,00	0,50	15,00
vani non abitativi al piano primo	sup reale netta	41,00	0,50	20,50
		335,00		251,90



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

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Moiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare malfatti e frimm immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.165,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione con corte annessa	182,00	€ 350,00	€ 63.700,00
portico	9,90	€ 350,00	€ 3.465,00
garage	24,50	€ 350,00	€ 8.575,00
cantine	15,00	€ 350,00	€ 5.250,00
vani non abitativi al piano primo	20,50	€ 350,00	€ 7.175,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 88.165,00

Valore corpo

€ 88.165,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 88.165,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 88.165,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	251,90	€ 88.165,00	€ 88.165,00

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%)

€ 13.224,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 20.800,00

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:

€ 54.140,25

Data generazione:

06-09-2024

L'Esperto alla stima

AGENTE IMMOBILIARE Gianluca Quondamstefano