

ARCHITETTURA e SICUREZZA

Via Aldo Moro, 2 - 64025 Pineto (TE)

C.F.: TRLGLC68B29A345N - P.IVA: 01553730670

Cell: 3476500010

Email: gianlucaturilli@inwind.it - Pec: gianluca.turilli2@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianluca TURILLI,
nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

promossa da:

"omissis"

Per essa la mandataria

"omissis"

contro

"omissis"

Tribunale di Teramo	1
Incarico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
LOTTO UNICO	4
DESCRIZIONE.....	4
titolarità	4
DATI CATASTALI	5
CONFINI.....	5
Consistenza.....	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	9
SITUAZIONE EDILIZIA	9
PATTI.....	9
PARTI COMUNI	9
METODO DI STIMA	10
VALUTAZIONE.....	10

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva :	74/2024		
Creditore Procedente:	"omissis"		
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:	"omissis"		
Numero lotti proposto	Unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 120.700,00		
tipologia beni del lotto	Appartamento con fondaco esclusivo e un garage comune		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Comune di Teramo (TE) Via Raffaele Paolucci n.8-10		
lotto UNICO	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione	€		

INCARICO

In data 26/09/2024, il sottoscritto Arch. Gianluca Turilli, viene nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. ed in data 02/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento del 08/04/2024 notificato ai sensi e per gli effetti dell'art 143 cpc il 16/04/2024;
- Istanza di Vendita del 07/05/2024 depositata il 07/05/2024;
- Verbale di Pignoramento Immobili del 08/04/2024 numero di Repertorio 1456 trascritto il 06/05/2024;
- Nota Iscrizione Ipotecaria del 06/05/2024 depositata il 07/05/2024;
- Certificazione notarile del 13/05/2024 del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo depositata il 14/05/2024.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione del 06/05/2024 Reg. Gen. 7432 Reg. Part. n. 5555 sono i seguenti, siti nel Comune di Teramo (TE), censiti:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 68 Particella 191 SUB 1 CAT A/2;**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 68 Particella 191 SUB 5 CAT C/6.**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente LOTTO UNICO così costituito:

LOTTO UNICO

Appartamento con annesso fondaco esclusivo e un garage comune, per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di proprietà, siti nel Comune di Teramo (TE) rispettivamente in Via Raffaele Paolucci n.8 e n.10.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

L'Appartamento con annesso fondaco esclusivo e un garage comune, per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di proprietà, sito in Via Raffaele Paolucci, nel Comune di Teramo, è composto da:

Piano seminterrato: Fondaco di proprietà esclusiva e garage comune per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di proprietà;

Piano rialzato: appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, 1 ripostiglio, 3 disimpegno e balconi;

Il tutto censito al:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 68 Particella 191 SUB 1 CAT A/2;**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 68 Particella 191 SUB 5 CAT C/6.**

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano catastalmente intestati al seguente soggetto esecutato:

Per quanto riguarda la proprietà dell'appartamento **Foglio 68 Particella 191 SUB 1:**

"omissis" proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

Per quanto riguarda la proprietà del fondaco esclusivo e un garage comune **Foglio 68 Particella 191 SUB 5:**
"omissis" proprietà per la quota indivisa di 1/4 di proprietà.

Gli immobili vengono pignorati per i seguenti diritti:

- Diritti per la quota 1/1 di proprietà per l'appartamento;
- Diritti per la quota 1/4 di proprietà per il fondaco esclusivo e un garage comune.

DATI CATASTALI

COMUNE DI NERETO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	68	191	1	1	A/2	4	8,5 vani	Totale: 197 mq	€ 1295,02	S1-T		
	68	191	5	1	C/6	4	74 mq	Totale: 74 mq	€ 191,09	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, le difformità riguardano il balcone sul lato ovest che ha forma diversa rispetto alle planimetrie catastali, e lievi difformità interne così come meglio evidenziate negli elaborati grafici.

Inoltre da visura catastale il fondaco riportato come cat. C/6, è accatastato insieme al garage comune per quota indivisa pari a 1/4 e detta quota dà diritto al ricovero di un'autovettura di medio ingombro nel posto macchina individuato in colore verde nella planimetria allegata all'atto del notaio Marco Angeloni in data 21 dicembre 1991, rep. N. 83015, registrato a Teramo il 9 gennaio 1992 al n.218 e trascritto a Teramo il giorno 8 gennaio 1992 al n.393 regi. Part. Al quale si fa pieno riferimento.

CONFINI

L'appartamento al piano terra rialzato confina:

- a nord con p.lla 190;
- ad est con p.lla 947;
- a ovest con Via Raffaele Paolucci;
- a sud con la part. 1151;

salvo altri se/o variati.

Il fondaco esclusivo e un garage comune per la quota indivisa di 1/4 di proprietà, al piano seminterrato confina con:

- a nord con p.lla 190;
- ad est con p.lla 947;
- a ovest con Via Raffaele Paolucci;
- a sud con la part. 1151;

salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento piano terra rialzato	135,42 mq	178,98mq	1,00	178,98 mq	3,10 m	PT
Balconi	10,49 mq	11,15mq	0,30	3,35 mq	3,10 m	PT
Fondaco esclusivo	8,55 mq	10,66mq	0,50	5,33 mq	2,46 m	PSI
Garage comune per la quota indivisa di ¼ di proprietà	94,40 mq	124,22 mq	0,50	15,53 mq	2,46 m	PSI
Consistenza Totale:				224,92 mq		

NB:

Si indica la superficie del garage comune per la quota indivisa di ¼ di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio, con gli annessi e pertinenze, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Dai sopralluoghi effettuati l'appartamento, il fondaco di proprietà esclusiva per la proprietà di ¼ e il garage comune risultano essere in uno stato manutentivo discreto a causa di copiose macchie di muffa evidenti su soffitti e pareti come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale;
- Fondazioni e strutture verticali: cemento armato;
- Copertura a due falde;
- Pareti esterne intonacate, tinteggiate e rivestite in mattoncino faccia vista;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- area esterna pavimentata;
- portone d'ingresso è blindato;
- area recintata con muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro, con cancello carrabile sul lato ovest;
- accesso al garage con rampa di battuto di cemento con portone in ferro;
- scala interna in c.a. con rivestimento in marmo;
- impianto di ascensore interno funzionante;
- pavimentazione interna dei locali è in ceramica gres e lastre di marmittone;
- infissi esterni in legno e vetri semplici, con serrande avvolgibili in pvc;
- rivestimento bagni in ceramica;
- Infissi interni con porte tamburate e porta in vetro a due ante;
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: con collegamenti sottotraccia, completo di termosifoni;
- Garage comune con porta in ferro;
- Pavimentazione garage comune in battuto di cemento;
- pareti e soffitti garage comune intonacati e tinteggiati;
- Fondaco con porta in ferro;
- pavimentazione fondaco in battuto di cemento;
- pareti e soffitti fondaco intonacati e tinteggiati;

Sono visibili macchie di infiltrazioni umide in alcuni punti come da documentazione fotografica.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buona;

- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona;
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto;
- Tipologia: fabbricato su più livelli a destinazione residenziale;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Discreto;

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto;
- Grado delle rifiniture: Discreto;
- Affaccio: libero su tutti i lati;

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal sig. **"omissis"** che si è riservato il diritto di abitazione a vita sua natural durante come da nota di trascrizione del 04/04/2014 Reg. gen. 3820 Reg. part. 2844.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'appartamento è pervenuto all'attuale proprietaria, la sig.ra **"omissis"**, per la quota di 1/1 di proprietà con: atto pubblico di donazione del Notaio Lauro Roberto del 03 aprile 2014 repertorio n. 8294 raccolta n. 5969 e trascritto il 04/04/2014 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo al numero di registro generale 3820 e numero di registro particolare 2844 da **"omissis"** i diritti di proprietà pari a 1/1, che si è riservato il diritto di abitazione a vita sua natural durante;

il sig. **"omissis"** è divenuto proprietario, a sua volta con:

atto di compravendita del Notaio Angeloni Marco del 21/12/1991 Rep. N. 83015 dai precedenti proprietari il sig. **"omissis"** proprietario per 1/2 e **"omissis"** proprietaria per 1/2.

Il fondaco è pervenuto all'attuale proprietaria, la sig.ra **"omissis"**, per la quota di 1/4 di proprietà con: atto pubblico di donazione del Notaio Lauro Roberto del 03 aprile 2014 repertorio n. 8294 raccolta n. 5969 e trascritto il 04/04/2014 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo al numero di registro generale 3820 e numero di registro particolare 2844 da **"omissis"** per i diritti di proprietà pari a 1/4;

il sig. **"omissis"** è divenuto proprietario, a sua volta con:

atto di compravendita del Notaio Angeloni Marco del 21/12/1991 Rep. N. 83015 dai precedenti proprietari il sig. **"omissis"** comproprietario per 2/4, la sig.ra **"omissis"** comproprietaria per 2/4 e la sig.ra **"omissis"** proprietà per 1/4;

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Registro Particolare 611 Registro Generale 4011 del 14/04/1994

Pubblico ufficiale ANGELONI MARCO Repertorio 92224 del 13/04/1994

A favore **“omissis”**

Contro **“omissis”**

Importo Totale 300.000.000 £ con spese accessori e interessi

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURE DI CREDITO

Registro Particolare 2738 Registro Generale 149 del 30/12/1998

Pubblico ufficiale TERESA DE ROSA Repertorio 5527 del 29/12/1998

A favore **“omissis”**

Contro **“omissis”**

Importo Totale 100.000.000 £ con spese accessori e interessi

Trascrizioni

- **Trascrizione** REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 15/07/2014 - Registro Particolare 6283 Registro Generale 8301 UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 9984/2014 del 02/07/2014
A favore **“omissis”**
Contro **“omissis”**
- **Trascrizione** REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 3130 Registro Generale 4446 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 460/2019 del 11/03/2019
A favore **“omissis”**
Contro **“omissis”**
- **Trascrizione** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/05/2024 - Registro Particolare 5555 Registro Generale 7432 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1456 del 08/04/2024
A favore **“omissis”**
Contro **“omissis”**

N.B. Il Tribunale Civile di Teramo, con decreto provvisoriamente esecutivo n.997/2014 (R.G. 2476/2014), pronunciato alle date 9-10 giugno 2014, ha ingiunto, tra gli altri, al sig. **“omissis”** di pagare, in favore della Banca Tercas S.p.a., la somma di euro 157817, 12, oltre interessi come riconosciuti in decreto e spese del procedimento monitorio; il predetto decreto è stato notificato in forma esecutiva, tra gli altri, al sig. **“omissis”**, in data 17 giugno 2014; lo stesso Tribunale di Teramo, con sentenza n.82/2018, pronunciata in data 25 gennaio 2018, ha dichiarato l'inefficacia, in favore dell'istante, dell'atto di donazione a rogito notaio dott. Roberto Lauro del 3 aprile 2014, rep. 8294, racc. 5969, con il quale il sig. **“omissis”** ha donato alla moglie **“omissis”** la proprietà, riservandosi il diritto di abitazione.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Trascrizione pignoramento: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00 cad.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è situato in Via Raffaele Paolucci n.8 nel Comune di Teramo e ricade in destinazione urbanistica quanto segue:

- 100% in zona B11 – Zone edificate sature del P.R.G. vigente;
- 100% in zona D – Trasformazione a regime ordinario del P.R.P. Tutela e Valorizzazione;
- 100% in zona S1718, S1112 – Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali della Microzonazione sismica di livello 3.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il Fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo

- Licenza edilizia n.217562 del 21/02/1962;
- Variante n.3881/63 del 26/11/1963;

Per quanto è stato possibile accertare risultano lievi difformità fra il realizzato e lo stato assentito, e per l'eventuale regolarizzazione/adeguamento, l'eventuale acquirente potrà a sue cure e spese inoltrare agli enti preposti pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni di cui si è tenuto conto nella stima in particolare si evidenzia la variazione delle altezze interne dei singoli piani come rappresentato nei grafici rispetto alla situazione catastale.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

PATTI

Atto tra vivi donazione accettata notaio Lauro Roberto Rep. 8294/5969 del 03/04/2014

Il sig. "omissis" si è riservato il diritto di abitazione vita sua natural durante. La quota del garage trasferita da diritto a ricovero di un'autovettura di medio ingombro nel posto macchina individuato in colore verde nella planimetria allegata all'atto del Notaio Marco Angeloni in data 21/12/1991 Rep. N. 83015, registrato a Teramo il 09/01/1992 al n.218 e trascritto a Teramo il giorno 08/01/1992 al n.393 reg. part. Al quale si fa pieno riferimento. Quanto oggetto della presente donazione è donato e accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni relative, con tutti i diritti di uso, con tutte le servitù attive e passive, sia in quanto regolarmente trascritte sia in quanto costituite per lo stato dei luoghi e per destinazione di padre di famiglia, nulla escluso e riservato, con i diritti di comproprietà sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti cc.

N.B. Tribunale di Teramo, con sentenza n.82/2018, pronunciata in data 25 gennaio 2018, ha dichiarato l'inefficacia, in favore dell'istante, dell'atto di donazione a rogito notaio dott. Roberto Lauro del 3 aprile 2014, rep. 8294, racc. 5969, con il quale il sig. "omissis" ha donato alla moglie "omissis" la proprietà, riservandosi il diritto di abitazione.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa oggetto di valutazione, **appartamento con annesso fondaco esclusivo e un garage comune**, per la quota indivisa di ¼ di proprietà, è inserito in un contesto condominiale aventi parti in comune con le altre unità (vano scala, garage, area condominiale esterna).

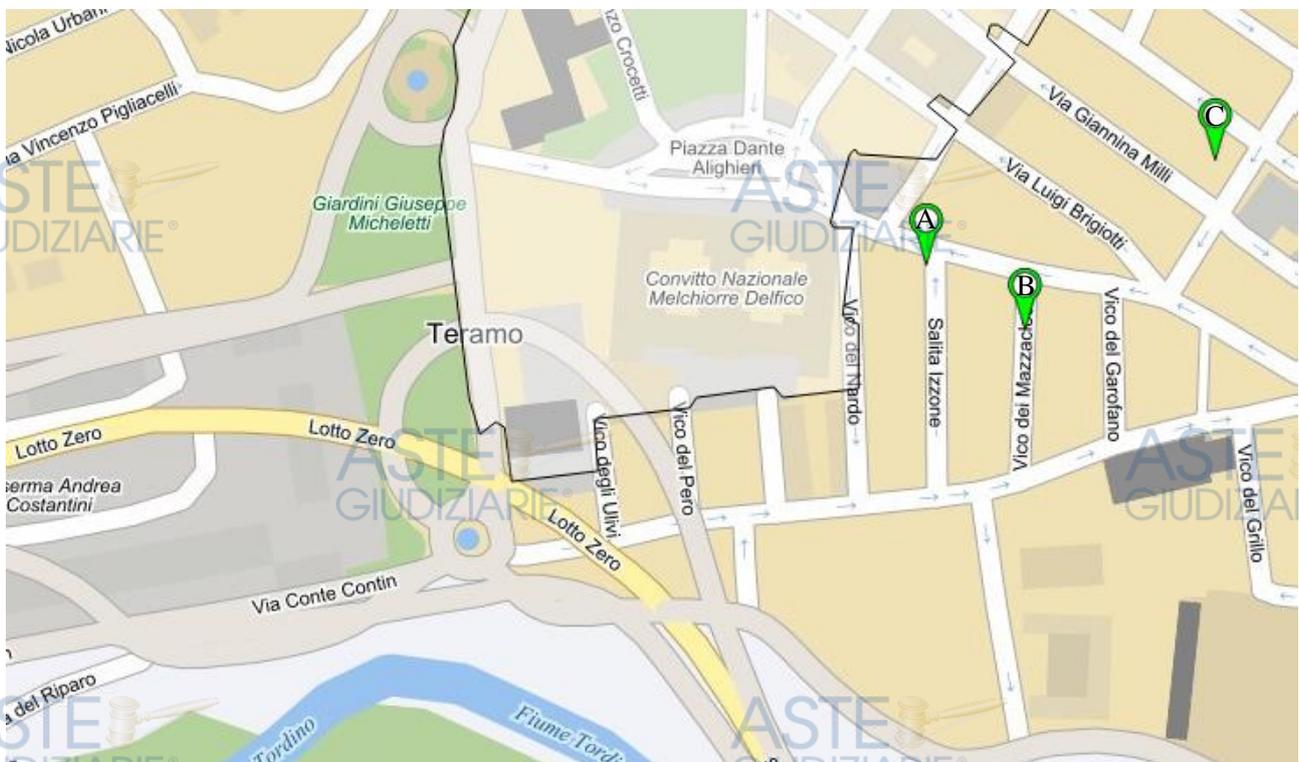
Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica attuale e futura, le caratteristiche ai fini energetici, le variazioni delle altezze interne, la presenza di alcune infiltrazioni umide come da documentazione fotografica e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio Nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE



Mappa dei Comparabili

Sono stati reperiti i seguenti Atti Pubblici di Compravendita di Beni appartenenti allo stesso segmento di Mercato del Subject.

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Via Trento e Trieste n.4	Via Mazzoclocchi n. 13,15,17	Via Giannina Milli n.53
Fonte	Atto Rep. 4289 del 10/02/2021 Notaio M. Vincenti	Atto Rep. 3417 del 11/12/2023 Notaio L. Vitale	Atto Rep. 137798 del 25/08/2023 Notaio G.B. Bracone
Prezzo di Vendita	€ 30.000,00	€ 220.000,00	€ 50.000,00
Tipologia	Porzione immobiliare su più livelli	Porzione immobiliare su più livelli	Appartamento e fondaco
Rif. catastali	Fg. 69 P.IIa 392	Fg. 69 P.IIa 397 Sub 3	Fg. 69 P.IIa 288-289 Sub 14
Superficie	52 mq	202 mq	79 mq
Prezzo Unitario	€/mq 577	€/mq 1089	€/mq 633
Prezzo Medio Unitario	766,00 €/mq (derivante da indagine di mercato)		

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- attuali condizioni di mercato (rispetto alla data di vendita dei comparabili)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in c.t.
LOTTO UNICO Appartamento con annesso fondaco esclusivo e un garage comune, per la quota indivisa di ¼ di proprietà ubicata nel Comune di Teramo (TE) in Via R. Paolucci n.8 e n.10	224,92mq	766,00 €/mq	€ 172.288,72	100,00%	€ 172.500,00
				Valore di stima in c.t.:	€ 172.500,00

Valore di stima in c.t.:

€ 120.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Criticità (Lievi difformità Catastali ed Edilizie, Stato di Occupazione, ...)	10,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 120.700,00

Il valore dei diritti pari a 1/1 di **Piena Proprietà** (LOTTO UNICO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 120.700,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Assolto il suo mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianluca Turilli

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Planimetrie Catastali
- Visure catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

D. ELABORATI GRAFICI

- Stato approvato e stato di fatto emerso dal rilievo.

E. PROVENIENZA

- Titolo.

F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Sopralluogo primo accesso.

