

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **184/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione unifamiliare in villino, [REDACTED]
[REDACTED]

Esperto alla stima: Geom. Antonio Liviani
Codice fiscale: LVNNTN70H22A262M
Studio in: Via D. Alighieri 7 - 05025 Guardea
Email: ant.liviani@gmail.com
Pec: antonio.liviani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piagge Snc - Centro abitato - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

Corpo: A Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED] Guardea, foglio 15, particella 1041, indirizzo Via Piagge Snc, piano SI-T, comune Guardea, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 171 mq, rendita € 506.13

[REDACTED]

2. Stato di possesso

Bene: Via Piagge Snc - Centro abitato - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

Corpo: A Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Possesso: Libero

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piagge Snc - Centro abitato - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

Corpo: A Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piagge Snc - Centro abitato - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

Corpo: A Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Piagge Snc - Centro abitato - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

Corpo: A Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

[REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Piagge Snc - Centro abitato - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

Corpo: A Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Misure Penali: NO

[REDACTED]

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piagge Snc - Centro abitato - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

Corpo: A Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

[REDACTED]

8. Prezzo

Bene: Via Piagge Snc - Centro abitato - Guardea (Terni) - 05025

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

Prezzo da libero: € 87.535,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Guardia (Terni)
Località/Frazione Centro abitato
Via Piagge Snc

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare in villino

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 Unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Centro abitato, Via Piagge Snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale - Residenza: Guardia (TR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 1041, indirizzo Via Piagge SNC, piano SI-T, comune Guardia, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 171 mq, rendita € 506.13

Derivante da: Atto di Compravendita rogito Notaio, rep. n° 46499, racc. n° 7296, registrato a Terni il 25/10/2005, n° 3886 mod. 1T, trascritto a Terni il 26/10/2005 al n° 13160 RG, n° 7738 Rep.

Confini: L'immobile confina rispettivamente; a Nord con l'appezzamento di terreno distinto al NCT al fg. 15 part. 1131, a sud con il terreno distinto al fg. 15 part. 1004, a est con la strada comunale di via Piagge e a ovest con il terreno distinto al fg. 15 part. 1042, del comune di Guardia.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli atti catastali sul vano posto al piano terra, riportato negli atti catastali di forma "trapezoidale" ma di fatto realizzato con forma rettangolare avente dimensioni più grandi di quanto risulta in atti e non ha distanza regolamentare dai confini di proprietà.

Esattamente il vano in oggetto posto sul lato nord del fabbricato, antistante alla proprietà terza distinta al fg. 15 part. 1131 (ex part. 183), ubicato a sinistra della camera da letto e del bagno, come si evince dalla planimetria catastali in atti.

Regolarizzabili mediante: accatastamento per ampliamento del fabbricato esistente in atti
Descrizione delle opere da sanare: al fine di sanare la difformità riscontrata, è necessario redigere un tipo mappale per ampliamento necessario per il corretto aggiornamento della mappa catastale, oltre alla successiva presentazione di un nuovo accatastamento al catasto urbano per ampliamento necessario al fine di rappresentare in maniera corretta lo stato di fatto.

onorario e spese per la regolarizzazione degli atti catastali : € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

IL bene, costituente il lotto di vendita n° 1, è formato da un fabbricato destinato ad uso di civile abitazione, posto all'interno del centro abitato in posizione semi periferica del comune di Guardea, l'immobile dista circa mt. 800 dal centro cittadino. Il Fabbricato ha accesso dalla strada comunale di via Piagge. L'oggetto della vendita è costituito da un'abitazione in villino, disposta su un piano fuori terra ed un piano seminterrato, circondato per l'intero perimetro da un piccolo appezzamento di terreno che ne costituisce la corte esclusiva dell'abitazione.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al foglio 15 particella 1041 del comune di Guardea.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non Presenti.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: il centro cittadino in direzione Nord dista alla Città di Orvieto a circa km. 25, mentre in direzione Sud dista Km. 19 dalla Città di Amelia .

Attrazioni paesaggistiche: Nelle vicinanze a circa km. 5, è situata l'oasi naturalistica di Alviano. .

Attrazioni storiche: all'interno della città di Guardea, è situato il Medievale Castello del "Poggio" ed il sito archeologico del vecchio abitato di Guardea..

Principali collegamenti pubblici: E' presente il raccordo autostradale di Attigliano km 18, Il collegamento ferroviario più vicino e sito ad A km. 6, il trasporto pubblico extraurbano ml. 400

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da occupazioni di alcun genere, si precisa che l'abitazione ora non è abitabile, perché, non è stata ultimata la stessa infatti versa in uno stato di muratura al rustico avanzato, priva d'infissi e d'impianti funzionanti.

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 MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 14/06/2007 ai nn. 52360/9554; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/06/2007 ai nn. 7472/1876 ; Note: Detta ipoteca è stata annotata di frazionamento in quota in data 02 aprile 2009 ai n.ri 3970/625

- Ipoteca legale attiva; A favore di , EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede a Firenze [REDACTED] [REDACTED] Importo ipoteca: € 55.454,20; Importo capitale: € 27.727,10; Registrato a Terni in data 23/10/2014 ai nn. 383/10914; Iscritto/trascritto a Terni in data 29/10/2014 ai nn. 9161/1022

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a Terni in data 25/08/2016 ai nn. 8365/5936;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile inaccessibile alle persone diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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: [REDACTED], acquista la piena proprietà per la quota di 2/3. **proprietario/i ante ventennio** al **26/10/2005**. In forza di atto di compravendita; registrato a Spoleto, in data 17/06/1969, ai nn. 4939/3200; trascritto a Spoleto, in data 17/06/1969, ai nn. 4939/3200.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], acquista la piena proprietà per la quota di 1/3 **proprietario/i ante ventennio** al **26/10/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 25/01/1970, ai nn. ; registrato a Spoleto - Terni, in data 17/02/1970, ai nn. 1088/726; trascritto a Spoleto - Terni, in data 17/02/1970, ai nn. 1088/726.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], acquista la piena proprietà per la quota di 1/1 dal 25/10/2005 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 29/09/2005, ai nn. 46499/7296; registrato a Terni, in data 25/10/2005, ai nn. 3886/1T; trascritto a Terni, in data 26/10/2005, ai nn. 13160/7738.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica edilizia n° 43/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di quattro villini unifamiliari per civile abitazione in via Piagge snc, C.T. fg. 15 part. 1010,1009,1003,1004,1001,1002

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/2006 al n. di prot. 0881

Rilascio in data 02/08/2006 al n. di prot. 0881

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia n° 43/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: progetto in variante per lavori di costruzione di quattro villini unifamiliari per civile abitazione in via Piagge snc - C.T. fg. 15 part. 1010, 1009, 1003, 1004, 1001, 1002

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/09/2008 al n. di prot. 3281

Rilascio in data 29/01/2009 al n. di prot. 3281

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il vano destinato a cantina posto al piano seminterrato (indicato terra nel progetto), come si evince negli elaborati grafici progettuali allegati al permesso a costruire, edificato lungo il lato nord del fabbricato, non trova rispondenza nella forma piano volumetrica tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici agli atti del progetto di variante n° 43/04 rilasciata dal comune di Guardea in data 04/09/2008. Inoltre il vano "cantina" in oggetto non risulta edificato a distanza regolamentare dal confine con la proprietà distinta al C.T. al fg. 15 part. 1131.

Regularizzabili mediante: Demolizione parziale del vano edificato non a distanza regolamentare.

Descrizione delle opere da sanare: IL vano in oggetto risulta NON SANABILE attraverso la presentazione di permesso in sanatoria, in quanto a meno di un accordo scritto con la parte confinante che autorizza l'edificazione ad una distanza minore dalla distanza dai confini pari a mt. 5,00. La parte eccedente dalla distanza regolamentare dal confine di proprietà deve essere demolita al fine di rispettare le indicazioni progettuali in atti.

costo per la demolizione e ricostruzione dell'opera eccedente la distanza dai confini. :

€ 13.500,00

Oneri Totali: € 13.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DELIBERA DEL C.C. DI GUARDEA N° 38 DEL 5/7/1993
Zona omogenea:	B2
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:	Indice di fabbricabilità Fondiaria è fissato pari a: 2,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	mt. 10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A Unità immobiliare destinata a civile abitazione

Trattasi di un abitazione di tipo in villino, composta di un piano seminterrato ed un piano terra, oltre ad un piccolo appezzamento di terreno destinato quale corte esclusiva del fabbricato che ne circonda l'intero perimetro. Si precisa che il fabbricato non è stato ultimato, lo stesso attualmente si presenta in uno stato di "rustico avanzato", in altre parole sono stati ultimati per intero le parti strutturali dell'intero edificio, la copertura ed i solai di interpiano, oltre alla realizzazione degli intonaci interni ed esterni e la tinteggiatura delle sole pareti esterne. Rimangono da ultimare gli impianti elettrici idrici e di riscaldamento, visto che per questi sono state realizzate le linee dorsali ed i passaggi delle linee elettriche ed idrauliche, per la totalità degli impianti, restano da realizzare la posa in opera dei frutti e le derivazioni di rete, oltre al montaggio dei caloriferi ecc. come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata.

Non risultano realizzate le pavimentazioni ed i rivestimenti delle scale dei bagni e della cucina, oltre gli allacci delle reti idriche, elettriche, del gas. Il fabbricato non possiede infissi quali porte e finestre di alcun genere interni ed esterni, per i quali risultano installati i soli contro telai di sostegno.

Si precisa, inoltre, che la corte del fabbricato è stata delimitata dalla presenza nei lati sud ed ovest da un muretto di cls, con sovrastante rete metallica, che delimita il confine tra le particelle 1004 e 1042 del fg. 15, il confine nel lato nord è rappresentato da un muro di c.a. con sovrastante rete metallica precedentemente realizzato dal proprietario della particella catastane n° 1131 del fg. 15 confinante. La corte non risulta delimitata nel suo lato est, verso alla strada comunale di via delle piagge, in quanto su questo lato non è stato realizzato alcun genere di ingresso né tanto meno di recinzione a delimitazione della proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **224,00**

E' posto al piano: seminterrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto di n. Due piani complessivi di cui fuori terra n. Uno e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in un sufficiente stato manutentivo visto lo stato di incompletezza che ne accentua la vetustà dell'intera struttura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: c.a. condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: c.a. condizioni: **buone**

Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	- Note: Non presente
Infissi esterni	- Note: Non presenti
Infissi interni	- Note: Non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	- Note: Non presente
Pavim. Interna	- Note: Non presente
Plafoni	materiale: al rustico
Portone di ingresso	- Note: Non presente
Rivestimento	- Note: Non presente
Scale	posizione: interna rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti - Note: Non Ultimato
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti - Note: Non Ultimata

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti - Note: Non ultimato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti - Note: Non ultimato
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti - Note: Non ultimato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti - Note: Non ultimato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	137,00	1,00	137,00
vani accessori	sup reale lorda	45,00	0,70	31,50
porticato PT	sup reale lorda	7,00	0,40	2,80
Terrazze	sup reale lorda	35,00	0,30	10,50
		224,00		181,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi all'Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2016

Zona: Guardea

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 800

Valore di mercato max. (€/mq): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione di un bene costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia e dell'estimo, la necessità di conoscere il valore di un bene è sempre più ricorrente nel mondo e nella pratica degli affari. L'evoluzione dottrinale della teoria estimativa moderna fissa il principio che "il valore di un bene economico dipende dallo scopo pratico della stima".

Ciò in sostanza afferma che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi, giudizi e valori diversi. Lo scopo costituisce pertanto, l'elemento preliminare ed indispensabile, in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Ad ognuno dei differenti aspetti economici poi, corrispondono altrettanti valori determinabili attraverso particolari criteri. Valutare significa sostanzialmente esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici, tenendo presenti le peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, al fine di determinare il più probabile Valore di mercato del bene in oggetto. I metodi di stima definiti che la dottrina dell'estimo usa distinguere sono di due tipi; il metodo Analitico che utilizza la stima in funzione del reddito che il bene produce, l'altro metodo chiamato Sintetico che si avvale del riconoscimento di appartenenza di un bene da stimare ad una delle classi formate con beni simili analoghi di prezzo noto. Quanto sopra premesso, induce lo scrivente ad affrontare la definizione del tema posto, con l'utilizzo del metodo Sintetico avvalendosi dei criteri di stima più consoni alle peculiarità del bene al fine di determinare il più probabile valore di mercato che un "imprenditore ordinario" sia disposto a pagare per l'acquisto del bene in oggetto.

- Il parametro assunto per la determinazione della stima è quello della superficie lorda espressa in metri quadrati, ragguagliata come superficie "commerciale vendibile", determinata misurando la superficie dei vani principali e accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con i muri in comunione computati al cinquanta per cento, cui si sommano le pertinenze esclusive (androne, balconi, cantine, ecc.) opportunamente omogeneizzate in conformità degli usi attuali e dalle normative di riferimento, ottenendo così una superficie fittizia virtuale di riferimento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Guardea (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della Regione dell'Umbria, Camera di commercio industria e artigianato della Regione dell'Umbria.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): parametri di Riferimento dell'osservatorio del mercato immobiliare OMI, variano da €/mq 800,00 min. a €/mq 1.050,00 max.

Borsino immobiliare della regione dell'Umbria i valori variano da €/mq 1.400,00 min. a €/mq 1.600,00 max. .

8.3 Valutazione corpi:

A Unità immobiliare destinata a civile abitazione. Abitazione in villini [A7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	137,00	€ 670,00	€ 91.790,00
vani accessori	31,50	€ 670,00	€ 21.105,00
porticato PT	2,80	€ 670,00	€ 1.876,00
Terrazze	10,50	€ 670,00	€ 7.035,00
Valore corpo			€ 121.806,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.806,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.806,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Unità immobiliare destinata a civile abitazione	Abitazione in villini [A7]	181,80	€ 121.806,00	€ 121.806,00

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%)	€ 18.270,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.000,00
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:	€ 87.535,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 87.535,00

Data generazione:
17-02-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Liviani

FOTO Lotto di vendita n° 1



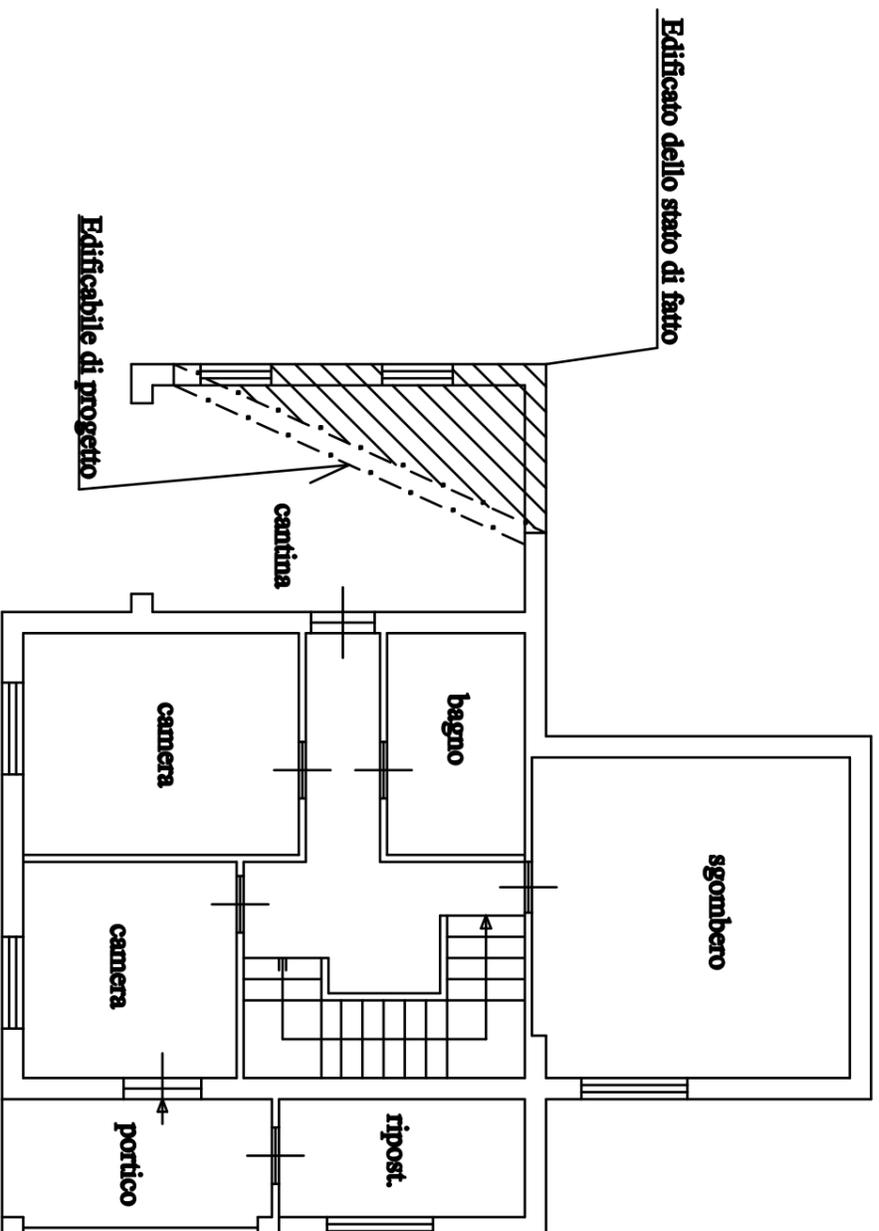






Planimetria dello stato di fatto

Piano Terra



Piano Primo

