

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: ... **omissis** ...

N° Gen. Rep. **316/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Pierluigi Natali**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Commissari**
Codice fiscale: CMMMRZ51R31L117E
Partita IVA: 00354430555
Studio in: Via S. Vincenzo 12 - 05100 Terni
Telefono: 335.80.75.098
Fax: -
Email: ingcommissari@gmail.com
Pec: maurizio.commissari@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 12, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano 4°, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 106 mq, rendita € 666,23 €

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 39, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 35,33 €

2. Stato di possesso

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, SIENA MORTGAGES 07-5 SPA

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, SIENA MORTGAGES 07-5 SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: ... omissis ..., ... omissis ...

Lotti: 002

Corpo: B

Comproprietari: ... omissis ..., ... omissis ...

6. Misure Penali

Beni: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via Irma Bandiera 28 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 99'000,00

Prezzo da occupato: € 74'250,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 15'200,00

Prezzo da occupato: € 11'400,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Irma Bandiera 28

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 civile [A2] sito in frazione: Terni, Via Irma Bandiera 28

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 12, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano 4°, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 106 mq, rendita € 666,23 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento di abitazione civile sito al piano quarto di un palazzo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 100 m

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... omissis ... e ... omissis ..., in qualità di proprietari dell'immobile

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 NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/1996 ai nn. 8881/1123

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/11/1996 ai nn. 9712/1257 (a rettifica dell'ipoteca precedente)

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Sbrolli Fulvio in data 03/10/2006 ai nn. 158375; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2006 ai nn. 12850/2845

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 24/10/2014 ai nn. 9008/7049 a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 20/10/2014 ai nn. REP 3126/2014

- Trascrizione del 08/05/2015 ai nn. 3948/2934; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 06/05/2015 ai nn. REP 1027

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: 443,20 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 603,34 €.

Millesimi di proprietà: 32.74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

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: ... omissis ... per 1/2 dal 18/07/1985 al 11/02/2009 . In forza di atto di donazione a rogito di Fulvio Sbrolli in data 11/02/2009 ai nn. 170487/32717 - registrato a Terni in data ai nn. - trascritto a Terni in data 18/02/2009 ai nn. 2038/1462.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: ... omissis ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/12/1979 al n. di prot. 29010

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1984 al n. di prot. 26891

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	art. 57
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con il Comune di Terni in data 07/02/1980, REP. 22190, rogante Segretario generale del Comune di Terni, registrato a Terni il 12/03/1980 - n. 1101 - vol. 385
Obblighi derivanti:	Edificazione in diritto di superficie

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

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

Appartamento di abitazione posta al piano quarto con ascensore, costituito da ingresso-soggiorno, piccola cucina, tre camere da letto, due bagni e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza interna di circa: 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in buono stato

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è finalizzata a determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di pignoramento. Per la valutazione si è usato il criterio sintetico-comparativo, basato cioè sulla comparazione tra unità immobiliari aventi caratteristiche simili e per zone con caratteristiche simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni;

Listino immobiliare Camera di Commercio di Terni

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Terni – codice di zona C/21

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	90,00	€ 1.100,00	€ 99.000,00
Valore corpo			€ 99.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	90,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 24.750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 74.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 99.000,00

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Terni, Via Irma Bandiera 28

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI TERNI proprietà per 1/1 dell'area, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, ... omissis ... proprietà superficaria per 1/2, foglio 138, particella 281, subalterno 39, indirizzo Via Irma Bandiera 28, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 35,33 €

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Garage posto al piano interrato. Comodo accesso

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: linea utobus 100 m

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buona)

11 STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... omissis ... e ... omissis ... , in qualità di proprietario dell'immobile

12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/10/1996 ai nn. 8881/1123

-Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Angelo Alcini in data 14/10/1996 ai nn. REP. 95638; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/11/1996 ai nn. 9712/1257 (a rettifica dell'ipoteca precedente)

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro... omissis ... e ... omissis ...; A rogito di Sbroli Fulvio in data 03/10/2006 ai nn. 158375; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/10/2006 ai nn. 12850/2845

12.2. Pignoramenti:

- Trascrizione del 24/10/2014 ai nn. 9008/7049 a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA contro ... omissis ... e ... omissis ...; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 20/10/2014 ai nn. REP 3126/2014

- Trascrizione del 08/05/2015 ai nn. 3948/2934; Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario Tribunale di Terni del 06/05/2015 ai nn. REP 1027

12.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 40,61 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 55,28 €.

Millesimi di proprietà: 3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

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

14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ... omissis ... per 1/2 dal 18/07/1985 al 11/02/2009 . In forza di atto di donazione a rogito di Fulvio Sbroli in data 11/02/2009 ai nn. 170487/32717 - registrato a Terni in data ai nn. - trascritto a Terni in data 18/02/2009 ai nn. 2038/1462.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia

Intestazione: ... omissis ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/12/1979 al n. di prot. 29010

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1984 al n. di prot. 26891

15.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	art. 57
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con il Comune di Terni in data 07/02/1980, REP. 22190, rogante Segretario generale del Comune di Terni, registrato a Terni il 12/03/1980 - n. 1101 - vol. 385
Obblighi derivanti:	Edificazione in diritto di superficie

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Garage al piano interrato

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... omissis ... - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: ... omissis ...

Eventuali comproprietari:

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

... omissis ... - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza interna di circa: 3.30 m

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: immobile in buono stato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Porta basculante** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.Criterio di stima:

La stima è finalizzata a determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di pignoramento. Per la valutazione si è usato il criterio sintetico-comparativo, basato cioè sulla comparazione tra unità immobiliari aventi caratteristiche simili e per zone con caratteristiche simili.

16.Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Terni;

Listino immobiliare Camera di Commercio di Terni

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Terni – codice di zona C/21

16.Valutazione corpi:

B. Rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
Valore corpo			€ 15.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 15.200,00	€ 15.200,00

16.Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.800,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **11.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **15.200,00**

Elenco allegati:

1. **Visura catastale**
2. **Mappa catastale**
3. **Planimetrie catastali**
4. **Ispezioni ipotecarie sintetiche al 01-02-2016 e 05-02-2016**
5. **Estratto conto del Condominio**
6. **Documentazione fotografica**

Data generazione:
05-02-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Commissari