

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

(con sede in Roma via A. Specchi 16 - PIVA 00348170101)

contro: *****+1 *****

N° Gen. Rep. 87/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2017

(prorogata al 28-03-2018, con nota del giudice E.I. del 5-01-2018)

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa PALMERI ILARIA**

Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Materazzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. Moreno Ciavattini
Codice fiscale: CVTMRN52A10F844Y
Partita Iva 00353770555
Studio in: strada dei Pini 14/5 – 05035 NARNI (TR)
Telefono: 0744-722275
Fax: 0744-722275
Telefono cellulare 335 6459889
Email: morciav@gmail.com
Pec: moreno.ciavattini@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Rinascita, 26 – località Giardini - - 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)

Dati Catastali: foglio 10, particella 356, subalterno 2, indirizzo via della Rinascita, 26, scala unica, piano S1-T, comune ARNONE, categoria A3, classe 1, consistenza vani 6, superficie 99 mq (98 mq escl. scoperte), rendita € 226,21

2. Stato di possesso

Bene: via della Rinascita, 26 – località Giardini - 05031Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Possesso: Non occupato dal debitore né dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Rinascita, 26 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via della Rinascita, 26 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA (con sede in Roma via A. Specchi 16 - PIVA 00348170101)

5. Comproprietari

Bene: via della Rinascita, 26 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Comproprietari: ***** per ½ e ***** per 1/2 , in regime di comunione dei beni

6. Misure Penali

Bene: via della Rinascita, 26 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Rinascita, 26 – località Giardini – 05031 Arrone (Terni)

Lotto: unico **Corpo:** A

Misure Penali: NO

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: via della Rinascita, 26 - Giardini - Arrone (Terni) - 05031

Lotto: unico **Corpo:** A

Prezzo da libero: € 51.674,00

Prezzo da occupato € 51.674,00



Beni in **Arrone (Terni)**
Località/Frazione **Giardini**
via della Rinascita, 26

Lotto: unico

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, sita in frazione: Giardini, via della Rinascita, 26

Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/2 *****- piena proprietà

Cod. Fiscale (cf *****) residenza via della Rinascita 26 Arrone (TR) stato civile coniugato in regime di comunione dei beni

Comproprietario: ***** (SHMDAI79D43Z100P) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà ***** sono coniugati in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1- ***** , nato in ***** il ***** (cf *****), + 2

***** , nata in ***** il ***** (cf *****) - foglio 10, particella 356, subalterno 2, indirizzo via della Rinascita, 26, scala unica, piano S1-T, comune ARNONE, categoria A3, classe 1, consistenza vani 6, superficie 99 mq (98 mq escl. scoperte), rendita € 226,21

Millesimi di proprietà di parti comuni: 166,7 (non esiste condominio costituito , né tabelle condominiali ufficiali, ma il bene rappresenta, sommariamente un sesto dell'intero edificio, e nella stessa proporzione vengono abitualmente suddivise le spese comuni tra i proprietari)

Confini: vano scala, distacco su corte comune e su via pubblica

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità e pertanto si dichiara la conformità catastale.

NOTE: La consistenza catastale e la planimetria risultano conformi .

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Alloggio compreso in una palazzina pluripiano in località Giardini del centro abitato di Arrone

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista anche di servizi di urbanizzazione secondaria come scuole, distretto sociosanitario, chiesa.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non si rilevano

Importanti centri limitrofi: Terni .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: montagne di Polino, cascata delle Marmore, fiume Nera, lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: centro storico di Arrone, centri storici della Valnerina.

Principali collegamenti pubblici: trasporti pubblici su gomma verso Terni e Norcia

Servizi offerti dalla zona: Servizi generali, distretto sociosanitario, servizi commerciali di prima necessità, giardini pubblici

3. STATO DI POSSESSO:



Libero, non occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- ISCRIZIONE del 15/05/2006 - Registro Particolare 1341 Registro Generale 6341 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 43617/25333 del 05/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE del 11/11/2010 - Registro Particolare 2426 Registro Generale 13454 Pubblico ufficiale EQUITALIA UMBRIA SPA Repertorio 9345 del 04/11/2010 IPOTECA LEGALE derivante da (300) IPOTECA LEGALE ART.77 DPR 602/73 D.LGS 46/99

4.2.2 Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 4159 Registro Generale 5335 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1548 del 12/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 25/05/2017 - Registro Particolare 3571 Registro Generale 5311 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1375 del 23/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali Non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ATTUALMENTE NON E' COSTITUITO IL CONDOMINIO E NON ESISTE UNA RIPARTIZIONE MILLESIMALE. CON ACCORDO BONARIO LE SPESE SONO STATE CONCORDATE IN € 14,50 MENSILI.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 174,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: non rilevate

Millesimi di proprietà: 166,7(non esiste condominio costituito, né tabelle condominiali ufficiali, ma il bene rappresenta, sommariamente un sesto dell'intero edificio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è dotato di ascensore, né di servoscala, la distribuzione interna e la dotazione non garantisce la visitabilità, ma la adattabilità con limitati lavori, ove fosse possibile accedere al pianerottolo di ingresso alla unità immobiliare, tramite un servoscala (mentre sarebbe difficile installare un ascensore, data la distribuzione dell'edificio e la posizione dell'ingresso e del pianerottolo al piano)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non risultano

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (redatta a corredo della presente perizia dal sottoscritto CTU)

Indice di prestazione energetica: G (attribuita in sede di stima)

Note Indice di prestazione energetica: redatto dal sottoscritto CTU



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistono

Avvertenze ulteriori: non risultano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/proprietario.

Dall'impianto meccanografico 1987: Romenzi Renzo nato a Arrone il 20-10-1920;

Dal 18-08-1993 Romenzi Franca nata a Arrone il 08/02/1957 proprietà per 1/6, Romenzi Mario nato a Arrone il 27/03/1953 proprietà per 1/6, Romenzi Renzo nato a Arrone il 20-10-1920 proprietà per 4/6 (denuncia di successione per causa di morte di Crusili Gorizia(n.4409.1/1999) del 18-08-1993 prot.136938 in atti dal 15/06/200, registr. UR sede di Terni volume 856 n.16 del 13-10-1999)

Dal 13-05-1995: Romenzi Mario nato a Arrone il 27/03/1953 proprietà per 1/1 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/05/1995 Voltura in atti dal 13/02/1998 Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 776 n: 63 del 10/07/1995 SUCCESS. TESTAMENTARIA (n. 2805.1/1995)

Dal 29-10-1999: Romenzi Mario nato a Arrone il 27/03/1953 proprietà per 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1999 protocollo n. 136938 Voltura in atti dal 15/06/2000 Repertorio n.: 32520 Rogante: FILIPPETTI C. Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 206 n: 2922 del 18/11/1999 PERMUTA (n. 5149.1/1999)

Dal 05-05-2006: 1- ***** , nato in ***** il ***** (cf *****) 2- ***** , nata in ***** il ***** (cf *****) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/05/2006 Repertorio n.: 43616 Rogante: FILIPPETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3939.1/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE n.10 del 16.07.1957

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Terni

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione dell'edificio per 6 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Non è stato accertato il rilascio del certificato di abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità Edilizia.

Note: L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n.10 del 16.07.1957 e non ha subito trasformazioni aventi influenza sulla conformità edilizio-urbanistica.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|----------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Programma di Fabbricazione |
| In forza della delibera: | DGR n.80 del 5-02-1990 |
| Zona omogenea: | B2 |
| Norme tecniche di attuazione: | |
| Zona residenziale B2, | lotto minimo 600 mq, |
| Indice di Fabbricabilità Fondiaria | 1,5 mc/mq, H max 9,50, |
| rapporto di copertura | 35%, |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Regolatore Generale |
| In forza della delibera: DCC nn. 2 (parte strutturale) e 3 (parte operativa) del 3-02-2013, controdeduzioni con DCC n. 7 del 13-04-2015 | |
| Zona omogenea: | Zona B1c (Aree sature) |
| Norme tecniche di attuazione: | |
| Lotto minimo | 600 mq, |
| Indice di Fabbricabilità Fondiaria | 1,5 mc/mq, H max 8,00, |



| | |
|--|-----------|
| rapporto di copertura | 35%, |
| Immobile sottoposto a vincolo di urbanistico: | NO |
| Elem. Urbanist. che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 35% |
| Altezza massima ammessa: | 8,00 |
| Volume massimo ammesso: | 900 |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra accertato si dichiara la conformità urbanistica;

note: L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia n.10 del 16.07.1957 e non ha subito trasformazioni
aventi influenza sulla conformità edilizio-urbanistica.



Descrizione: **abitazione di tipo economico (A3) di cui al punto A**

Il bene consiste in un alloggio posto al piano rialzato di una palazzina in muratura di 6 alloggi + accessori, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, bagno, tre camera da letto, disimpegno, due balconi.

Al piano seminterrato è dotato di una cantina di superficie complessiva mq 9,40.

Le superfici nette si desumono dal seguente prospetto:

1. Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/2 ***** – piena proprietà

Cod. Fiscale ***** residenza via della Rinascita 26 Arrone (TR) stato civile coniugato in regime di comunione dei beni

Comproprietario: - Quota: 1/2 ***** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

***** e ***** sono coniugati in regime di comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq 83,83 (**Su netta +60% Snr** – balconi e cantina- così come definite dalla L.457/78).

E' posto al piano rialzato (sopra il seminterrato)- al catasto definito piano T

L'edificio è stato:

costruito nel: 1957

ristrutturato: il fabbricato non sembra essere stato sottoposto ad interventi manutentivi o di ristrutturazione rilevanti, né tantomeno recenti. Sono stati peraltro sostituiti gli infissi esterni e la caldaia, come pure i radiatori dell'impianto di riscaldamento (che sono presenti nell'alloggio ma smontati ed accatastati in un vano).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non risultano assegnati numeri di interni, ha un'altezza interna di circa: 3,00

L'intero fabbricato è composto da quattro livelli complessivi: tre + seminterrato (al catasto definiti piani S1-T-1-2) di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Non si rilevano dissesti, lesioni o insufficienze strutturali; la dotazione di finiture ed impianti corrisponde a quella della edilizia residenziale corrente degli anni '50 del '900; non dispone di spazi comuni di pertinenza consistenti e, sul lato nord, si affaccia direttamente sulla strada pubblica. Lo stato manutentivo può definirsi mediocre. Non è dotato di ascensore. La mancanza di presidi adeguati contro il disperdimento energetico, produce in alcuni punti delle pareti interne confinanti con l'esterno, fenomeni di condensa (**vedi foto 15**). Le tinte esterne sono visibilmente degradate.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**
 Fondazioni tipologia: **continue in muratura** materiale: **muratura** condizioni: **buone**
 Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente**
 condizioni: **sufficienti**
 Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**
 Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle**
 materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
 Note: dotati di vetrocamera con basse prestazioni rispetto agli standard attualmente richiesti dalla norma
 Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e legno e vetro** condizioni: **sufficienti , solo uno rotto**
 Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
 Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres ceramico** condizioni: **sufficienti**
 Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**
 Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**
 Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**
 Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra di Trani** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non dotato di certificato di conformità ai sensi della 46/90**
 Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non dotato di certificato di conformità ai sensi della 46/90, ma soggetto ad interruttore magnetotermico**
 Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **priva di certificato di conformità**
 Gas tipologia: **con tubazioni parzialmente a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **priva di certificato di conformità**
 Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non provvisto di certificato di conformità ex L46/90**
 Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante, non provvisto di certificazione ex L46/90**
 Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio (smontati)** condizioni: **buone** conformità: **al momento non funzionante a causa dello smontaggio dei radiatori, sprovvisto di certificato di conformità L46/90**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata effettuata con il criterio del più probabile valore di mercato di beni consimili, applicando il prezzo medio rilevato alla Superficie Complessiva (SC), determinata, ai sensi della L.457/78, sommando alla superficie utile netta (SR) la Superficie non Residenziale (SnR) soggetta ad un coefficiente di riduzione (pari a 0,6),

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| residenziale | superf. interna netta | 74,85 | 1,00 | 74,85 |
| Loggia e balcone al piano residenziale, Cantine al piano seminterrato | 14,96 | | 0,60 | 8,98 |
| TOTALE SUPERFICIE COMPLESSIVA | | | | 83,83 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sul valore medio di mercato di edilizia residenziale omogenea, tenuto conto delle prestazioni funzionali, della dotazione e dello stato di manutenzione. Le fonti di informazione utilizzate per il parametro unitario sono consistite nei dati pubblicati dalla Camera di Commercio, dalla pubblicistica specializzata, da interrogazione diretta di agenzie immobiliari. Sono state poi calcolate le **superfici utili nette** (con riduzioni opportune per le superfici non residenziali) alle quali è stato applicato il suddetto parametro di valore medio di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico di Arrone, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 750,00 € / mq (di superficie netta equivalente, definite dalla L. 457/78 Superficie complessiva Sc.

8.3 Valutazione corpi: A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenziale | 83,83 | € 750,00 | € 62.872,50 |

| | |
|------------------------------------|---|
| Valore corpo | † |
| Valore accessori | † |
| Valore complessivo intero | † |
| Valore complessivo diritto e quota | † |

Note integrative:

Al momento della ispezione è stato accertato che la cantina usata dall'esecutato non coincideva con la pertinenza catastale spettante alla sua abitazione (**vedi allegato 4**), ma era invece quella appartenente ad altro alloggio dello stesso edificio (posto al secondo piano, al catasto al FG.10 part.356 sub 6 di categoria A3 classe 1, di consistenza 6 vani, con rendita catastale euro 226,21, di proprietà delle sigg. De Blasis Angela per 4/6, Leonetti Anna Rita per 1/6 e Leonetti Stefania per 1/6- **vedi allegato 5**).

In definitiva si era verificato, a quanto risulta da vari decenni, uno scambio tra le cantine di due alloggi dello stesso edificio ed oltretutto l'attuale occupante della cantina di proprietà dell'esecutato (ovvero il conduttore dell'alloggio delle sigg. De Blasis-Leonetti) vi ha installati impianti a servizio dell'alloggio medesimo, tra i quali la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Non si può escludere che



l'equivoco possa essere cominciato fin dal riscatto del bene dall'IACP, da parte del dante causa marito e padre delle signore De Blasis-Leonetti, attuali proprietarie.

La possibile soluzione del problema rilevato potrebbe consistere nella permuta delle due cantine tra i proprietari degli alloggi sub 2 (esecutato) e 6 (delle sigg. De Blasis-Leonetti).

La procedura dovrà prevedere il preliminare frazionamento dei due sub, nn. 2 e 6, al fine di dotare di autonomo identificativo catastale (di categoria C2) ciascuna cantina da permutare e successivamente la stipula di un atto pubblico di permuta.

I costi prevedibili possono essere così determinati:

| | |
|---|----------------------|
| 1. Spese catastali di frazionamento | euro 200,00 |
| 2. Competenze professionali compresi oneri ed iva | euro 634,40 |
| 3. Spese di rogito | euro 1.000,00 |
| 4. Imposte registro, | euro 1.000,00 |
| 5. Imposta ipotecaria | euro 50,00 |
| 6. Imposta catastale | euro 50,00 |
| TOTALE | euro 2.934,40 |

Si può ritenere che tali spese debbano essere ripartite equamente tra le parti, tanto da dover prevedere una opportuna correzione ai valori di stima sopraindicati, di euro 1.467,20.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|--------------------|
| valore prima della correzione | € 62.872,50 |
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 9.430,88 |
| Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 300,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: | no |
| Spese di permuta | € 1.467,20 |

| | |
|--|--------------------|
| 8.5 Prezzo base d'asta del lotto: | € 51.674,42 |
| (arrotondato) | € 51.674,00 |

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 51.674,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" | € 51.674,00 |

Data generazione: 26-02-2018

Allegati:

- 1- visura catastale storica dell'immobile
- 2- atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato
- 3- estratto di mappa catastale dell'edificio
- 4- planimetria catastale dell'alloggio oggetto di esecuzione
- 5- planimetria catastale dell'alloggio interessato dalla permuta delle pertinenze
- 6- documentazione fotografica
- 7- Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 8- video EDICOM (non allegato materialmente alla presente stima, ma consegnato direttamente da Edicom)

L'Esperto alla stima
Arch. Moreno Ciavattini





Foto 1 vista dell'ingresso da via della Rinascita 26

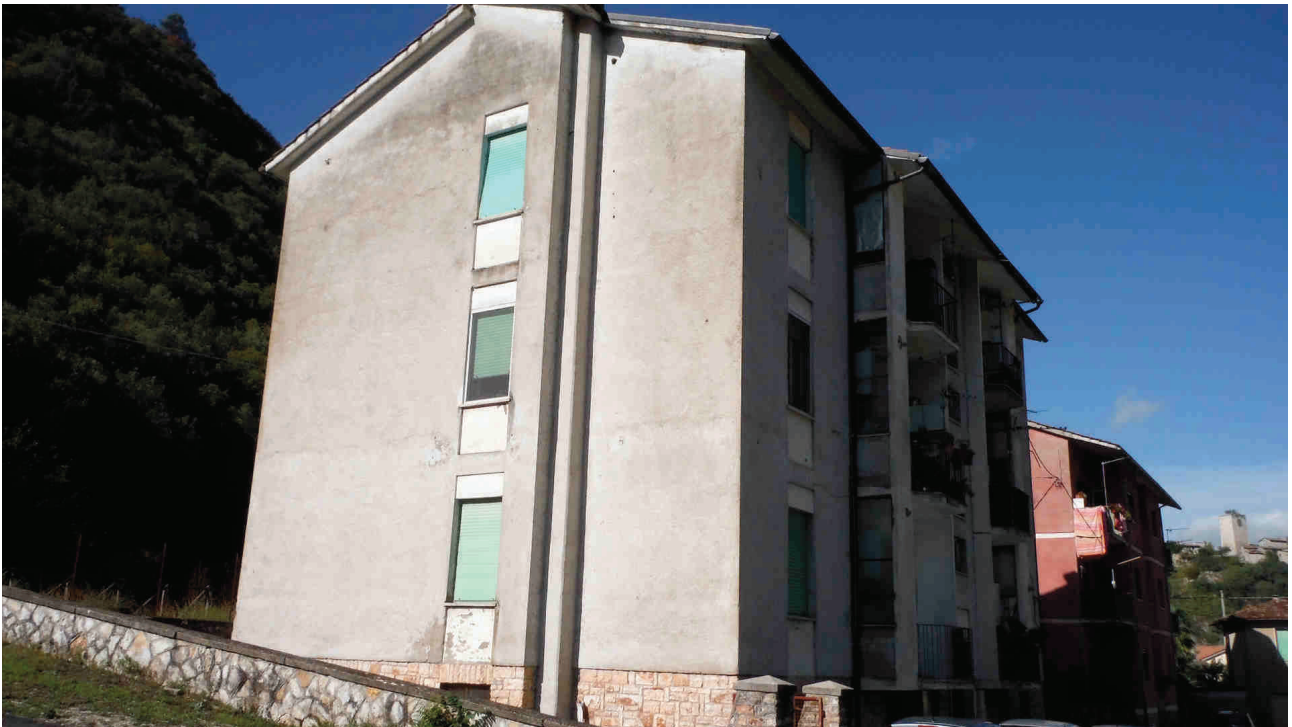


Foto 2 prospetto nord-est





Foto 3 prospetto sud-est



Foto 4 vista dal pianerottolo di ingresso al piano rialzato





Foto 5 vista del portone d'ingresso.



Foto 6 vista dall'interno





Foto 7 vista dell'interno dall'ingresso verso il bagno.



Foto 8 vista del bagno.





Foto 9: vista del bagno



Foto 10 vista dell'interno vano soggiorno





Foto 11 vista dell'interno camera



Foto 12 vista dell'interno: camera





Foto 13 vista dell'interno: camera.



Foto 14 vista dell'interno: cucina.





Foto 15 vista dell'interno: fenomeni di condensa .

