

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **B.N.L. SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **84/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Lorenzo Cioni
Codice fiscale: CNILNZ79S14L117O
Studio in: Via della Luna 6 – 05035 Narni (Tr)
Email: lorenzocionigeom@libero.it
Pec: lorenzo.cioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA DEI PERI 14 - CICONIA - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ PROPRIETARIA PER 1/1 ██████████ USUFRUTTUARIO PER 1/1, foglio 130, particella 1103, subalterno -, scheda catastale PARTITA 3259, indirizzo VIA DEI PERI 14, piano S1-T-1, comune ORVIETO (Tr), categoria A/3, classe 6, consistenza 7 VANI, superficie 174, rendita € 506,13

2. Stato di possesso

Bene: VIA DEI PERI 14 - CICONIA - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DEI PERI 14 - CICONIA - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DEI PERI 14 - CICONIA - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Creditori Iscritti: B.N.L. SPA

5. Comproprietari

Beni: VIA DEI PERI 14 - CICONIA - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA DEI PERI 14 - CICONIA - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DEI PERI 14 - CICONIA - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: VIA DEI PERI 14 - CICONIA - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: € 176.545,00

Beni in **Orvieto (TR)**
Località/Frazione **CICONIA**
VIA DEI PERI n°14

Lotto: 001 - ABITAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CICONIA, VIA DEI PERI 14

Note: EDIFICIO UNIFAMILIARE CIELO TERRA OSPITANTE UNA UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA REALIZZATO IN MURATURA CON UN VANO INTERRATO, UN PIANO TERRENO E UN PIANO SOTTO-TETTO.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ORVIETO, Via dei Peri n°14 Loc. Ciconia;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ORVIETO, Via dei Peri n°14 Loc. Ciconia;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ ██████████ PROPRIETARIA PER 1/1 ██████████ ██████████ USUFRUTTUARIO PER 1/1, foglio 130, particella 1103, subalterno -, scheda catastale PARTITA 3259, indirizzo VIA DEI PERI 14, piano S1-T-1, comune ORVIETO, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 VANI, superficie 174, rendita € 506,13

Derivante da: EX FG. 130 PARTICELLA 239 SUBB. 1/2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON RISULTA CENSITO IL MANUFATTO ESTERNO POSTO NEL RETRO (LAVANDERIA FORNO) IL QUALE COSTITUISCE CESPITE CATASTALE A SE STANTE DA ACCATASTARSI CON PROCEDURA DOCFA.

Regolarizzabili mediante: DOCFA PER CREAZIONE UNITA' IMMOBILIARE PERTINENZIALE

Descrizione delle opere da sanare: CENSIMENTO CATASTALE DELL'U.I. COME MAGAZZINO CONTENENTE LAVANDERIA E FORNO.

PROCEDURA DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è situato nella località Ciconia (Frazione di Orvieto), detta località è sita lungo la valle del fiume Paglia, in prossimità di Orvieto Scalo, a partire dal bivio con la Strada statale 79 bis Orvietana. Si trova ad un'altezza di 120 m s.l.m. e costituisce una delle frazioni più popolate del Comune. L'agglomerato suburbano di Ciconia ospita diversi servizi tra cui un palazzetto dello sport, un campo da calcio, centri ippici, la piscina comunale e alcuni campi da tennis. La frazione di Ciconia ospita l'ospedale cittadino di Santa Maria della Stella complesso sanitario regionale a servizio del territorio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: SERVIZI SANITARI - OSPEDALE CITTADINO S.MARIA DELLA STELLA.

Servizi offerti dalla zona: OSPEDALE PUBBLICO SANTA MARIA DELLA STELLA (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ORVIETO CAPOLUOGO.

Attrazioni paesaggistiche: RUPE DI ORVIETO.

Attrazioni storiche: POZZODI SAN PATRIZIO E DUOMO DI ORVIETO.

Principali collegamenti pubblici: TRASPORTO PUBBLICO LOCALE 100 MT., AUTOSTRADA A1 "DEL SOLE" CASELLO 4 KM.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: IMMOBILE ADIBITO A RESIDENZA PRINCIPALE DEGLI ESECUTATI E DEL RISPETTIVO NUCLEO FAMILIARE N°3 PERSONE DI CUI 2 DISABILI.

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 B.N.L. SPA contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 171.263,34; Importo capitale: € 85.631,67 ; A rogito di NOTAIO CAMPIONI FRANCO in data 12/12/2008 ai nn. 19315/11851; Iscritto/trascritto a TERNI in data 22/12/2008 ai nn. 14869/2828

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI in data 10/06/2023 ai nn. 1160 iscritto/trascritto a TERNI in data 12/07/2023 ai nn. 7966/5887;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- COSTITUZIONE DI USUFRUTTO - a rogito di NOTAIO FRANCO CAMPIONI, in data 01/03/2008, ai nn. 18392/11119; trascritto a TERNI, in data 20/03/2008, ai nn.3464/2188-2189.

Note: CON L'ATTO REP. 18392/11119 VIENE COSTITUITO L'USUFRUTTO PER SE A FAVORE DI [REDACTED] E DOPO DI SE A FAVORE DI [REDACTED] CONIUGE (NATA A [REDACTED])

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: NON RISULTA.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: RISULTA ATTUATA L'ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE MEDIANTE RAMPA ESTERNA D'INGRESSO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON RISULTANO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA "G"

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]) proprietario/i ante ventennio dal **23/12/1961** al **01/03/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANTONELLI CARLO, in data 23/12/1961, ai nn. 1049; trascritto a ORVIETO, in data 16/01/1962, ai nn. /39.
Note: ATTO DI ACQUISTO DELL'AREA EDIFICABILE LIBERA ANTE COSTRUZIONE.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **01/03/2008** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COMPRAVENDITA E COSTITUZIONE DI USUFRUTTO - a rogito di NOTAIO FRANCO CAMPIONI, in data 01/03/2008, ai nn. 18392/11119; trascritto a TERNI, in data 20/03/2008, ai nn. 3463-3464/2188-2189.
Note: CON L'ATTO REP. 18392/11119 VIENE COSTITUITO USUFRUTTO PER SE A FAVORE DI [REDACTED] [REDACTED] E DOPO DI SE A FAVORE DI [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9600148 del 11/04/1996
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: LAVORI DI SISTEMAZIONE ESTERNA AL FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/1996 al n. di prot. 5

Numero pratica: 5-513 DEL 21-06-1995
Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE PORTICO E SISTEMAZIONI ESTERNE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/06/1995 al n. di prot. 513
Rilascio in data 18/10/1995 al n. di prot. 5-513

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LIEVI DIFFORMITA' (REALIZZAZIONE DI UN MINORE INGOMBRO DELL' ANNESSO ESTERNO)
Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA CONFORMAZIONE (MINOR VOLUMETRIA E MINOR SUPERFICIE ANNESSO ESTERNO)
SANZIONI E ONERI: € 600,00

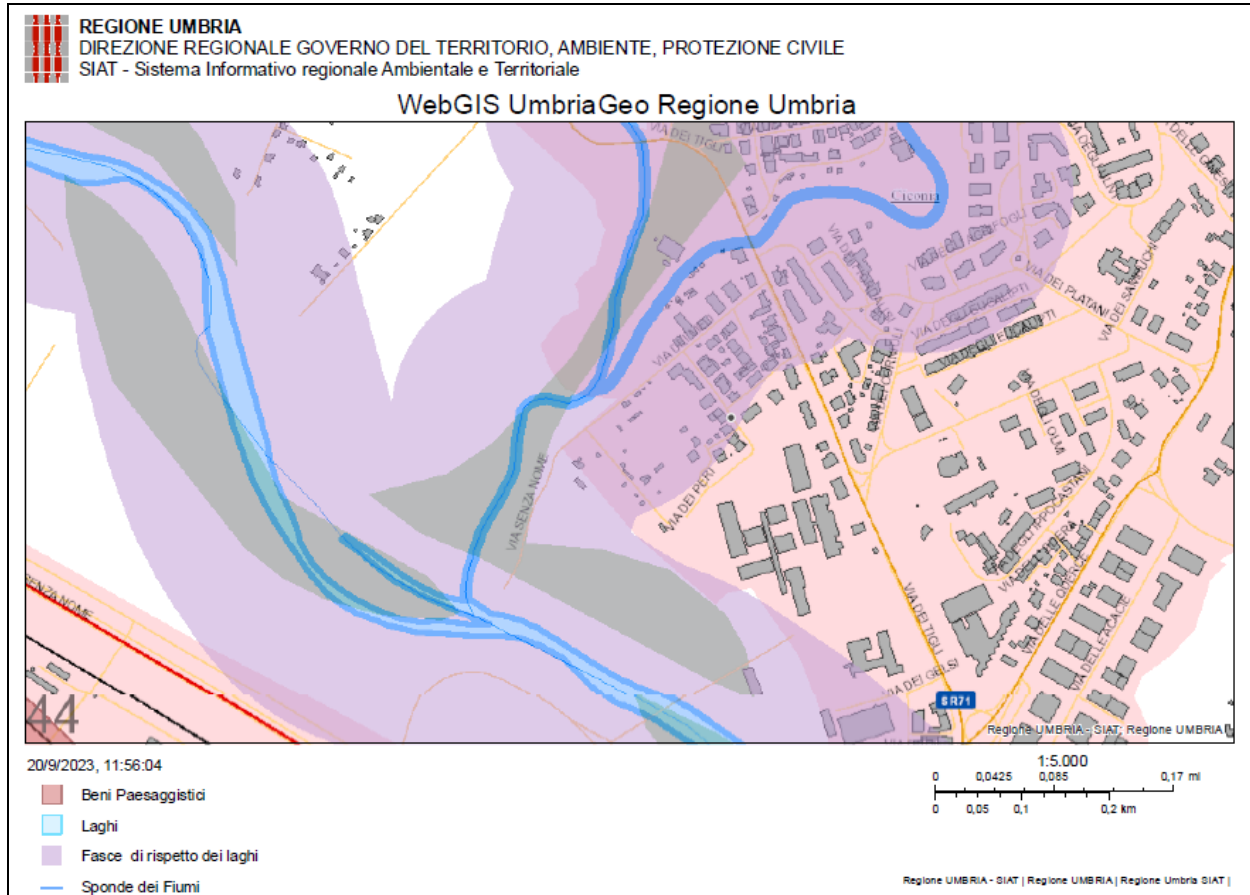
PRATICA EDILIZIA: € 800,00

Oneri Totali: € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N°22 DEL 10/04/2019 APPROVAZIONE VARIANTE
Zona omogenea:	B2-A ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'
Norme tecniche di attuazione:	NTA - VARIANTE OPERATIVA - ART. 8.2t. 8.2. Zone B2a. Residenziali di completamento ad alta densità. 1. Sono zone, la cui urbanizzazione non è stata completata; 2. qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria e siano chiaramente individuati gli allineamenti stradali ed i singoli lotti edificabili, è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: lotto minimo mq. : 500 altezza massima h: 10,50 If: 1.5 mc/mq distacco dai confini = 5,00
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N°69 DEL 28/07/2017 ADOZIONE VARIANTE
Zona omogenea:	B2-A ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'
Norme tecniche di attuazione:	NTA - VARIANTE OPERATIVA - ART. 8.2t. 8.2. Zone B2a. Residenziali di completamento ad alta densità. 1. Sono zone, la cui urbanizzazione non è stata completata; 2. qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria e siano chiaramente individuati gli allineamenti stradali ed i singoli lotti edificabili, è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri: lotto minimo mq. : 500 altezza massima h: 10,50 If: 1.5 mc/mq distacco dai confini = 5,00
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:	1.5 Mc/Mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	10.50 mt.

ESTRATTO SITO REGIONALE UMBRIA VINCOLO PAESAGGISTICO

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

EDIFICIO UNIFAMILIARE CIELO TERRA OSPITANTE UNA UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA REALIZZATO IN MURATURA CON UN VANO INTERRATO USO CANTINA, UN PIANO TERRENO E UN PIANO SOTTOTETTO. ALLOGGIO DOTATO DI UN VANO CUCINA, UN VANO SOGGIORNO, n°1 SALOTTO, UN DISIMPEGNO, N°3 CAMERE E UN SERVIZIO IGIENICO. ALL'ESTERNO SULLA CORTE PERTINENZIALE INSISTE PICCOLO FABBRICATO IN MURATURA CHE OSPITA UN FORNO A LEGNA E UNA LAVANDERIA OVE E' SITUATA ANCHE LA CALDAIA. AL PIANO INTERRATO MEDIANTE SCALA ESTERNA SI TROVA UN VANO CANTINA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: ORVIETO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: ORVIETO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **243,90**

E' posto al piano: S1/T/1

L'edificio è stato costruito nel: ANNI 60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995/1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (locale cantina)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE RISULTA IN DISCRETE CONDIZIONI PUR PRESENTANDO IN ALCUNI PUNTI DEI LIEVI FENOMENI DI UMIDITA' DI RISALITA. SI RILEVA UNA COERENTE VETUSTA' DELLE COMPONENTI ARCHITETTONICHE IN QUANTO NON RISULTANO MANUTENZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti

Plafoni

materiale: **intonacato** condizioni: **buone**

Note: CONTROSOFFITTO IN DOGHE DI LEGNO

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si adotta il criterio della superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PORTICO INGRESSO	sup lorda di pavimento	3,35	1,00	3,35
CUCINA	sup lorda di pavimento	5,59	1,00	5,59
SOGGIORNO INGRESSO	sup lorda di pavimento	21,92	1,00	21,92
SALOTTO	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	4,90	1,00	4,90
CAMERA	sup lorda di pavimento	13,12	1,00	13,12
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	15,58	1,00	15,58
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	15,58	1,00	15,58
BAGNO	sup lorda di pavimento	4,40	1,00	4,40
CAMERA 3	sup lorda di pavimento	10,96	1,00	10,96
SOFFITTA SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	116,00	0,30	34,80
CANTINA	sup lorda di pavimento	13,50	0,50	6,75
		243,90		155,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: CICONIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Accessori

A

1. CORTE ESCLUSIVA PERTINENZIALE

Identificato al n. 1
Posto al piano TERRA
Composto da CORTE ESTERNA RECINTATA CON SISTEMAZIONI
Sviluppa una superficie complessiva di 166 mq
Destinazione urbanistica: B2A
Valore a corpo: **€ 2.000,00**

B

2. MANUFATTO LAVATOIO E FORNO

Identificato al n. 2
Posto al piano TERRA
Composto da PICCOLO ANNESSO IMURATURA
Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq
Destinazione urbanistica: MAGAZZINI
Valore a corpo: **€ 3.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

STIMA COMPARATIVA IN BASE AI VALORI MEDI DI MERCATO.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di ORVIETO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI OMI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (DATI PUBBLICATI PER IL SECONDO SEMESTRE 2022) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

ZONA E1/SUBURBANA - VALORI MEDI MQ/LORDO ABITAZIONI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE VALORE MINIMO € 850,00/MQ VALORE MASSIMO € 1.300,00/MQ; Si adotta valore unitario di Euro 1.100,00/mq. in considerazione della vetustà dell'immobile rilevata.

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI E BORSINO DELLECAMERE DI COMMERCIO DELL'UMBRIA.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annessi la CORTE ESCLUSIVA PERTINENZIALE, e il MANUFATTO LAVATOIO E FORNO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.545,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PORTICO INGRESSO	3,35	€ 1.100,00	€ 3.685,00
CUCINA	5,59	€ 1.100,00	€ 6.149,00
SOGGIORNO INGRESSO	21,92	€ 1.100,00	€ 24.112,00
SALOTTO	19,00	€ 1.100,00	€ 20.900,00
DISIMPEGNO	4,90	€ 1.100,00	€ 5.390,00
CAMERA	13,12	€ 1.100,00	€ 14.432,00
CAMERA 2	15,58	€ 1.100,00	€ 17.138,00
CAMERA 2	15,58	€ 1.100,00	€ 17.138,00
BAGNO	4,40	€ 1.100,00	€ 4.840,00
CAMERA 3	10,96	€ 1.100,00	€ 12.056,00
SOFFITTA SOTTOTETTO	34,80	€ 1.100,00	€ 38.280,00
CANTINA	6,75	€ 1.100,00	€ 7.425,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.545,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 176.545,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso CORTE ESCLUSIVA PERTINENZIALE, e MANUFATTO LAVATOIO E FORNO	155,95	€ 176.545,00	€ 176.545,00

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%)	€ 26.481,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
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:	€ 148.063,25
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

ORDINARIO

L'Esperto dichiara che bozza del presente elaborato peritale, comprensivo degli allegati, è stato inoltrato via PEC in data 30/10/2023 ai Legali di parte creditrice (Avv.ti Tossi e Menichetti) i quali con riscontro PEC del 09/11/2023 hanno comunicato quanto segue: "nulla da osservare rispetto alla bozza dell'elaborato peritale trasmessa il 30/10 u.s."

ALLEGATI

- 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- 2) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
- 3) TITOLI EDILIZI;
- 4) ISPEZIONI IPOTECARIE;
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 6) ATTI DI PROVENIENZA;

Data generazione:
10-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Lorenzo Cioni