

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**  
quale Mandataria  
**CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **144/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto n. 01**

<b>Esperto alla stima:</b>	Massimiliano Porrazzini
<b>Codice fiscale:</b>	PRRMSM67E23L117D
<b>Studio in:</b>	Via G. Menotti Serrati 11/a - 05100 Terni
<b>Telefono:</b>	0744-460062
<b>Fax:</b>	0744-460062
<b>Email:</b>	mporrazzini@libero.it
<b>Pec:</b>	massimiliano.porrazzini@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Località La Svolta n. 47 - La Svolta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto n. 1

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a Orvieto (TR) il 07/04/1962 proprietaria per 1000/1000, foglio 92, particella 203, subalterno 6 graffata con la particella 436, subalterno 1, indirizzo Località La Svolta n. 47, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 277, rendita € 943,82.

**Corpo:** B

**Categoria:** Accessorio al residenziale (corte esterna)

OMISSIS, foglio 92, particella 436, subalterno 10, indirizzo Località La Svolta snc, piano T, comune Orvieto, categoria F/1, consistenza 706 mq.

**Corpo:** C

**Categoria:** Accessorio al residenziale (corte esterna area di passaggio comune)

OMISSIS, foglio 92, particella 528, indirizzo Località La Svolta snc, piano T, comune Orvieto, categoria F/1, consistenza 155 mq.

**Corpo:** D

**Categoria:** Accessorio al residenziale (area esterna)

OMISSIS, foglio 92, particella 534, indirizzo Località La Svolta snc, piano T, comune Orvieto, categoria F/1, consistenza 5 mq.

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Località La Svolta n. 47 - La Svolta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto n. 1

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietaria dell'immobile

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietaria dell'immobile

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietaria dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Località La Svolta n. 47 - La Svolta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto n. 1

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: C**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Località La Svolta n. 47 - La Svolta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto n. 1

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.

#### 5 Comproprietari

**Beni:** Località La Svolta n. 47 - La Svolta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto n. 1

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Località La Svolta n. 47 - La Svolta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto n. 1

**Corpo: A**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: B**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: C**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: D**

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Località La Svolta n. 47 - La Svolta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto n. 1

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Località La Svolta n. 47 - La Svolta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto n. 1

**Valore complessivo intero:** € 345.375,75

**Beni in Orvieto (TR)**  
Località/Frazione **La Svolta**  
Località La Svolta n. 47

**Lotto: 001 - Lotto n. 1**

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 in villini [A7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05108 frazione: La Svolta, Località La Svolta n. 47**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nata a Orvieto (TR) il 07/04/1962 proprietaria per 1000/1000, foglio 92, particella 203, subalterno 6 graffata con la particella 436 subalterno 1, indirizzo Località La Svolta n. 47, piano S1-T-1, comune Orvieto, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 277, rendita € 943,82

Derivante da: AMPLIAMENTO del 04/08/2006 Pratica n. TR0053062 in atti dal 04/08/2006 AMPLIAMENTO (n. 2947.1/2006).

Sono compresi i diritti di comproprietà sulla p.lla 524 area comune anche ad altre u.i.u. (BCNC).

**Conformità catastale**

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti irregolarità;

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni.
- 2) Variazione della destinazione d'uso da garage, locale di sgombero e ripostiglio in residenziale al PS1;
- 3) Realizzazione di ampliamento del ripostiglio e trasformazione in w.c. al PS1;
- 4) Realizzazione di una finestra al piano primo.

Regolarizzabile: Tipo mappale + Variazione catastale

Costo regolarizzazione : € 1.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**residenziale sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: La Svolta, Località La Svolta**

**Quota e tipologia del diritto**

**di OMISSIS - 1000/1000 della Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 92, particella 436, subalterno 10, indirizzo Località La Svolta

snc, piano T, comune Orvieto, categoria F/1, consistenza 706 mq

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/01/2018 Pratica n. TR0001974 in atti dal 15/01/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 37.1/2018).

Sono compresi i diritti di comproprietà sulla p.lla 524 area comune anche ad altre u.i.u. (BCNC).

Conformità catastale

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti irregolarità;

1) Realizzazione tettoia.

Regolarizzabile: Tipo mappale e variazione catastale.

Costo regolarizzazione : € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**residenziale sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: La Svolta, Località La Svolta**

**Quota e tipologia del diritto**

di OMISSIS – ½ della Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

- OMISSIS nata ad Orvieto (TR) il 15/04/1982 c.f. OMISSIS proprietaria per 1/4
- OMISSIS nato a Baschi (TR) il 29/09/1947 c.f. OMISSIS proprietario per 1/4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, foglio 92, particella 528, indirizzo Località La Svolta snc, piano T, comune Orvieto, categoria F/1, consistenza 155 mq

Derivante da: COSTITUZIONE del 16/01/2018 Pratica n. TR0002578 in atti dal 18/01/2018 COSTITUZIONE (n. 50.1/2018).

Sono compresi i diritti di comproprietà sulla p.lla 524 area comune anche ad altre u.i.u. (BCNC).

Conformità catastale

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti irregolarità;

1) Nessuna.

Regolarizzabile:

Costo regolarizzazione :

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**residenziale sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: La Svolta, Località La Svolta**

**Quota e tipologia del diritto**

di OMISSIS – 1000/1000 della Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 92, particella 534, indirizzo Località La Svolta snc, piano T, comune Orvieto, categoria F/1, consistenza 5 mq

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 09/05/2018 Pratica n. TR0026046 in atti dal 10/05/2018 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 5941.1/2018).

Sono compresi i diritti di comproprietà sulla p.lla 524 area comune anche ad altre u.i.u. (BCNC).

Conformità catastale

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti irregolarità;

1) Realizzazione tettoia.

Regolarizzabile: Tipo mappale e variazione catastale.

Costo regolarizzazione : € 1.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona Agricola

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** ATTREZZATURE SPORTIVE (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 2,5, Ferrovia 2,5

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (TR), Località La Svolta n. 47**

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietaria dell'immobile

**Identificativo corpo: B**

**Area urbana (corte) residenziale sito in Orvieto (TR), Località La Svolta**

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietaria dell'immobile

**Identificativo corpo: C**

**Area urbana (area di passaggio) residenziale sito in Orvieto (TR), Località La Svolta**

**Occupato** da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile

**Identificativo corpo: D**

**Area urbana (Area esterna) residenziale sito in Orvieto (TR), Località La Svolta**

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietaria 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:*

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Fabio Di Russo in data 29/10/2018 al n. 32689 trascritto a Orvieto in data 09/11/2018 ai nn. 11118/7845 a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS; Si precisa che nel presente atto sono compresi i diritti di comproprietà sulla p.lla 524 BCNC tra le altre anche alla p.lla 203

sub 6 graffata con la p.lla 436 sub 1; Servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della p.lla 203 sub 6 graffata con la p.lla 436 sub 1 e p.lla 436 sub 10 (fondi serventi) ed a favore della p.lla 436 sub 11 graffata con le p.lle 526 sub 3 e 533 sub 1 e p.lla 526 sub 1 (fondi dominanti).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Fabio Di Russo in data 29/10/2018 al n. 32689 trascritto a Orvieto in data 09/11/2018 ai nn. 11119/7846 a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS ria; Si precisa che nel presente atto sono compresi i diritti di comproprietà sulla p.lla 524 BCNC tra le altre anche alla p.lla 203 sub 6 graffata con la p.lla 436 sub 1, Servitù prediale per diritto di ampliare a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Fabio Di Russo in data 18/07/2022 al n. 37336 trascritto a Orvieto in data 02/08/2022 ai nn. 9318/6843; Si precisa che nel presente atto sono compresi i diritti di comproprietà sulla p.lla 524 BCNC tra le altre anche alla p.lla 203 sub 6 graffata con la p.lla 436 sub 1; Servitù di passaggio pedonale a carico della p.lla 203 sub 6 graffata con la p.lla 436 sub 1 e p.lla 436 sub 10 (fondi serventi) ed a favore della p.lla 436 sub 6 (fondo dominante).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Fabio Di Russo in data 18/07/2022 a n. 37336 trascritto a Orvieto in data 02/08/2022 ai nn. 9319/6844; Si precisa che nel presente atto sono compresi i diritti di comproprietà sulla p.lla 524 BCNC tra le altre anche alla p.lla 203 sub 6 graffata con la p.lla 436 sub 1; Servitù prediale per diritto di tamponare in muratura le aperture prospicienti verso il fondo servente senza il rispetto delle distanze legali dai confini previsti dalla legge previo ottenimento dei titoli edilizi a favore dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS. Servitù di attraversamento a carico delle p.lle 526 sub 3 graffata con le p.lle 533 sub 1 e 436 sub 11 e p.lla 527 (fondo servente) ed a favore della p.lla 534 e p.lla 203 sub 6 graffata con la p.lla 436 sub 1, ai fini della manutenzione degli impianti tecnologici esistenti sulla p.lla 534 a servizio dell'abitazione .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, e D

#### 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 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS quale terza datrice di ipoteca e in qualità di debitore non datore di ipoteca OMISSIS. Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00 a rogito di Notaio Franco Campioni in data 02/11/2006 ai nn. 16778, Registrato a Orvieto

in data 13/11/2006 ai nn. 14751/3233

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C e D

- Annotazione R.G. n. 1242 R.P. n. 101 del 11/02/2014, proroga durata mutuo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B e D

- Annotazione R.G. n. 11219 R.P. n. 1834 del 14/11/2018 a rogito Notaio Fabio Di Russo in data 29/10/2018 ai nn. 32688; restrizione beni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

- Annotazione R.G. n. 11285 R.P. n. 1839 del 15/11/2018. Atto di modifica ed integrazione precedente mutuo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B e D

- Ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS quale terza datrice di ipoteca e in qualità di debitore non datore di ipoteca OMISSIS, Importo ipoteca: € 200.000,00 Importo capitale: € 100.000,00 a rogito di Notaio Franco Campioni in data 08/01/2009 ai nn. 19388/11904, Registrato a Orvieto in data 12/01/2009 ai nn. 211/26

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B, C e D

- Annotazione R.G. n. 11220 R.P. n. 1835 del 14/11/2018 a rogito Notaio Fabio Di Russo in data 29/10/2018 ai nn. 32688; restrizione beni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

- Annotazione R.G. n. 11286 R.P. n. 1840 del 15/11/2018. Atto di modifica ed integrazione precedente mutuo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B e D

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS, Derivante da: Atto di pignoramento a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 21/11/2022 rep. n. 2183 trascritto a TERNI in data 19/12/2022 al R.G. n. 14463, R.P. n. 10676.

Si segnala che il pignoramento è stato effettuato a nome di OMISSIS e non OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Atto di pignoramento a rogito di UNEP Tribunale di Terni in data 28/08/2023 rep. n. 1663 trascritto a TERNI in data 05/10/2023 al R.G. n. 10853 R.P. n. 8186; CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AI LORO FRUTTI, CON RISPETTIVE RAGIONI, ACCESSORI E PERTINENZE.SI PRECISA, INOLTRE, CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI ESEGUE IN ESTENSIONE A QUELLO GIA' NOTIFICATO ALLA SIG .RA OMISSIS NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PENDENTE DINANZI AL TRIBUNALE DI TERNI RGE 144/2022.

Si segnala che il pignoramento è stato effettuato a nome di OMISSIS e non OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B, C e D

#### 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:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Orvieto (TR), Località La Svolta

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** NO

**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

**Identificativo corpo: B**

residenziale sito in Orvieto (TR), Località La Svolta

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** NO

**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

**Identificativo corpo: C**

residenziale sito in Orvieto (TR), Località La Svolta

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** NO

**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

**Identificativo corpo:** D

**residenziale sito in Orvieto (TR), Località La Svolta**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** NO

**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:

**Proprietario:** OMISSIS prop. per 1/1 dal 20/05/1999 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Pongelli, in data 20/05/1999, ai nn. 40803/3827; trascritto a TERNI, in data 07/06/1999, ai nn. 5345/3666.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B C e D

**Proprietario:** OMISSIS prop. per 1/2; OMISSIS prop. per 1/4; OMISSIS prop. per 1/4. dal 29/10/2018 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Di Russo, in data 29/10/2018, ai nn. 32689/14557; trascritto a TERNI, in data 09/11/2018, ai nn. 11116/7843.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05108 frazione: La Svolta, Località La Svolta n. 47**

Numero pratica: P.E. N.1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DA RURALE A CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/03/1993 al n. di prot. 9300153

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05108 frazione: La Svolta, Località La Svolta n. 47**

Numero pratica: P.E. N.2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE TETTOIA

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 09/11/2000 al n. di prot. 392/2000

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05108 frazione: La Svolta, Località La Svolta n. 47**

Numero pratica: P.E. N.3

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 06/12/2000 al n. di prot. 418/2000

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05108 frazione: La Svolta, Località La Svolta n. 47**

Numero pratica: P.E. N.4

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: SMALTIMENTO REFLUI DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 29/03/2001 al n. di prot. 5216

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05108 frazione: La Svolta, Località La Svolta n. 47**

Numero pratica: P.E. N.5

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 19/09/2003 al n. di prot. 307

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05108 frazione: La Svolta, Località La Svolta n. 47**

Numero pratica: P.E. N.6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 09/03/2004 al n. di prot. 80

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05108 frazione: La Svolta, Località La Svolta n. 47**

Numero pratica: P.E. N.7

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Abitabilità o Agibilità

Per lavori: DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 22/01/2007 al n. di prot. 06/2007

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.1 Conformità edilizia:**

**1) Abitazione in villini [A7]**

**Immobile censito al N.C.E.U. di Orvieto al F. 92 P.IIa 203 sub 6 graffata con la p.IIa 436 sub 1**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Cambio di destinazione d'uso con opere interne dell'autorimessa al PS1 in residenziale con realizzazione di cucina e locali utilizzati come residenziali e chiusura delle bocche di lupo;
- 2) Cambio di destinazione d'uso del locale di sgombero e ripostiglio in residenziale al PS1;
- 3) Realizzazione di w.c. in ampliamento al ripostiglio al PS1;
- 4) Diversa distribuzione degli spazi interni della porzione di appartamento al PS1;
- 5) Diversa distribuzione degli spazi interni della porzione di appartamento al PT;
- 6) Diversa distribuzione degli spazi interni della porzione di appartamento al P1.
- 7) Realizzazione finestra al P1.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Cambio di destinazione d'uso con opere interne dell'autorimessa al PS1 in residenziale con realizzazione di cucina e locali utilizzati come residenziali e chiusura delle bocche di lupo (non sanabili per cui va ripristinato lo stato dei luoghi);
- 2) Cambio di destinazione d'uso del locale di sgombero e ripostiglio in residenziale al PS1 (SCIA in sanatoria);
- 2) Realizzazione di w.c. in ampliamento al ripostiglio al PS1 (non sanabile per cui va ripristinato lo stato dei luoghi, non verrà quindi preso in considerazione per il calcolo del valore di mercato);
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni della porzione di appartamento al PS1 (CILA in sanatoria);
- 4) Diversa distribuzione degli spazi interni della porzione di appartamento al PT (CILA in sanatoria);
- 5) Diversa distribuzione degli spazi interni della porzione di appartamento al P1 (CILA in sanatoria).
- 6) Realizzazione finestra al P1 (SCIA in sanatoria).

sanazione CILA/SCIA in sanatoria + spese tecniche: € 7.000,00

lavorazioni per il ripristino dello stato dei luoghi per le opere non sanabili: € 9.000,00

Oneri Totali: € **16.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### 2) Accessorio al residenziale (area esclusiva)

Immobile censito al N.C.E.U. di Orvieto al F. 92 P.IIa 436 sub 10

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di una tettoia sulla corte esterna

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia realizzata in assenza di titolo abilitativo

Scia in accertamento di conformità: € 4.000,00

Oneri Totali: € **4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

##### 3) Accessorio al Residenziale (area esterna di passaggio comune)

Immobile censito al N.C.E.U. di Orvieto al F. 92 P.IIa 528

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C

**4) Accessorio al Residenziale (area esterna)**  
**Immobile censito al N.C.E.U. di Orvieto al F. 92 P.IIa 534**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di una tettoia

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione tettoia

Scia in Sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 22 del 10/04/2019
Zona omogenea:	E - Agricola - Aree di particolare interesse agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C e D**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Porzione di fabbricato disposto su tre livelli con diritti su corte comune (p.IIa 524) BCNC ad altre u.i.u. , composto al PS1 nella porzione (p.IIa 203 sub 6) da ingresso, soggiorno/k, camera rip. e w.c., nella porzione (p.IIa 436 sub 1) da ingresso, sgombero, ripostigli vari, cucina, dis. e w.c., al PT (p.IIa 203 sub 6) da camera, al P1 (p.IIa 203 sub 6) da dis., 2 rip., w.c. e 2 camere.

**1. Quota e tipologia del diritto**

di OMISSIS - **per 1000/1000 della Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **272,30**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: abitabile

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>da verificare</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	sufficiente

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### 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



Descrizione: **Area esterna** di cui al punto **B**

Area esterna di pertinenza al fabbricato

### 1. Quota e tipologia del diritto

di OMISSIS - **per 1000/1000 della Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **706,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte esterna	sup reale lorda	706,00	0,01	7,06
		<b>706,00</b>		<b>7,06</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare (area esterna di pertinenza esclusiva)

Descrizione: **Area esterna** di cui al punto **C**

Area esterna comune di passaggio

### 1. Quota e tipologia del diritto

di OMISSIS - **per 1/2 della Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

- OMISSIS nata a Orvieto (TR) il 15/04/1982 proprietaria per  $\frac{1}{4}$
- OMISSIS nato a Baschi (TR) il 29/09/1947 proprietario per  $\frac{1}{4}$

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte esterna	sup reale lorda	155,00	0,01	1,55
		<b>155,00</b>		<b>1,55</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare (area esterna di passaggio)

Descrizione: **Area esterna** di cui al punto D

Area esterna

### 1. Quota e tipologia del diritto

di OMISSIS - **per 1000/1000 della Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: discreto

**Impianti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte esterna	sup reale lorda	5,00	0,01	0,05
		<b>5,00</b>		<b>0,05</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare (area esterna)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

A seguito di analisi del mercato immobiliare del comune di Orvieto, attraverso una consultazione di recenti inserzioni di agenzia Immobiliari locali per immobili simili alle unità immobiliari oggetto di valutazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è determinata una media di valutazioni comprese per i fabbricati in buono stato posti in zona di agricola tra € 1.200,00 al mq ed € 1.800,00 al mq di superficie lorda. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2023 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati pari al ristrutturato posti in zona agricola tra € 1.200,00 ed € 1.800,00 al mq di superficie lorda

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 1° semestre del 2023 propone prezzi di mercato variabili tra € 840,00 ed € 1.350,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da

considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.300,00 al mq ed € 1.800,00 al mq di superficie interna lorda.

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio escludendo i valori massimi, poiché valori eccessivamente alti per un'abitazione con rifiniture e caratteristiche del tipo di quelle richiamate nella descrizione, così come sono state escluse le quotazioni più basse poiché riferite ad immobili in non buono stato di conservazione e con ubicazione non preferibile rispetto a quella del complesso immobiliare in discussione.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.550,00 di superficie interna lorda SIL.

Per superficie interna lorda SIL si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- ) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
- ) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
- ) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- ) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- ) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- ) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- ) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
- ) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

## 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: Listino prezzi degli immobili della Regione Umbria, Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate, annunci immobiliari di settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1550,00.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7] con annesso forno in muratura

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di

mercato con procedimento comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

A seguito di analisi del mercato immobiliare del comune di Orvieto, attraverso una consultazione di recenti inserzioni di agenzia Immobiliari locali per immobili simili alle unità immobiliari oggetto di valutazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è determinata una media di valutazioni comprese per i fabbricati in buono stato posti in zona di agricola tra € 1.200,00 al mq ed € 1.800,00 al mq di superficie lorda. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al 1° trimestre 2023 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati pari al ristrutturato posti in zona semiperiferica tra € 1.200,00 ed € 1.800,00 al mq di superficie lorda

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2022 propone prezzi di mercato variabili tra € 850,00 ed € 1.300,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.300,00 al mq ed € 1.800,00 al mq di superficie interna lorda.

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio escludendo i valori massimi, poiché valori eccessivamente alti per un'abitazione con rifiniture e caratteristiche del tipo di quelle richiamate nella descrizione, così come sono state escluse le quotazioni più basse poiché riferite ad immobili in non buono stato di conservazione e con ubicazione non preferibile rispetto a quella del complesso immobiliare in discussione.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.550,00 di superficie interna lorda SIL.

Per superficie interna lorda SIL si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- ) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
- ) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
- ) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- ) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- ) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- ) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- ) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
- ) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
accessoria alla residenza (autorimessa, locale di sgombero e ripostiglio)	72,88	€ 1.550,00	€ 112.964,00
residenziale	139,80	€ 1.550,00	€ 216.690,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 329.654,00

Valore corpo	€ 329.654,00
Valore Accessori	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 333.154,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 333.154,00

**B. Area esterna**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.943,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte esterna	7,06	€ 1.550,00	€ 10.943,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.943,00
Valore corpo	€ 10.943,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.943,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.943,00

**C. Area esterna**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.402,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte esterna	1,55	€ 1.550,00	€ 2.402,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.402,50
Valore corpo	€ 2.402,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.402,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.201,25

**D. Area esterna**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte esterna	0,05	€ 1.550,00	€ 77,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77,50
Valore corpo	€ 77,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 77,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Interna Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vilini [A7] con annesso forno in muratura	212,68	€ 333.154,00	€ 333.154,00
B	Area esterna	7,06	€ 10.943,00	€ 10.943,00
C	Area esterna	1,55	€ 2.402,50	€ 1.201,25
D	Area esterna	0,05	€ 77,50	€ 77,50
<b>Totale compendio</b>			€ 346.577,00	€ 345.375,75

**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	€ 51.806,36
--	-------------

disp. del G.E.

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 28.000,00

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: € 265.569,39

Data generazione:

30-10-2023

L'Esperto alla stima

**Geom. Massimiliano Porrazzini**

