

# QUADRO SINOTTICO

## TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37/23

\*\*\*

G.E. DOTT. [REDACTED] DEL 06/11/2025

### DATI ESSENZIALI DEL LOTTO

**1-NATURA DEL BENE:** lotto unico costituito da una abitazione con annesso magazzino al piano interrato accessibile attraverso vano ascensore, situati rispettivamente al piano primo ed interrato sito nel comune di Orte.

**2-UBICAZIONE:** comune di Orte, in Via Leonardo da Vinci.

**3-CONSISTENZA:** l'abitazione ha una superficie calpestabile di circa 80.00 mq con un'altezza netta interna 270cm.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono un appartamento e un box auro all'interno di un complesso immobiliare.

[REDACTED]  
Il complesso immobiliare si presenta in una zona periferica, zona di non recente costruzione ed area dedita prettamente a civile abitazione.

All'esterno del complesso immobiliare si trova un ampio spazio di manovra che circonda l'intero complesso.

L'ingresso al complesso avviene tramite cancello pedonale e carrabile posto sulla via principale.

Esternamente l'immobile risulta con finitura in mattoncini di colore rosso.

Il complesso si sviluppa su più livelli: il piano seminterrato è dedito a magazzino e piano superiori a civile abitazione.

I confini dell'immobile sono su distacco dagli altri immobili.

**4-SIT. GIURIDICA:** I beni risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente alla ditta [REDACTED] per la quota intera.



**5-IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** di seguito si riportano i dati completi degli identificativi catastali degli immobili.

DATI CATASTALI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CAT	CONS	SUP. CATASTALE	RENDITA
61	456	95		A/2	5.5 vani	Totale: 89 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 85 m <sup>2</sup>	€ 582.31
61	456	141		C/6		14.00mq	€ 26.03

**6-VALORE ATTRIBUITO:** il prezzo a base d'asta valutato in relazione agli adeguamenti e correzioni di stima compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Euro 1'440.60 x 95.00 mq = 136'857.00 euro

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

13'685.70 euro

All'importo sarà detratta la creazione di servitù di passaggio che è pari a Euro 1'500.00. Si precisa l'importo degli insoluti condominiali risulta pari a Euro 5'104.41, non detratti. la stima del valore dell'immobile pignorato nel comune di Orte, in Via Leonardo da Vinci, è pari a:

€ 121'671,30 che si arrotonda a 120'000,00 €

**PREZZO A BASE D'ASTA 120'000.00 €**  
**(euro centoventimilaeuro/00)**

