

Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **16/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-02-2026 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001 - Appartamento A/3**

Esperto alla stima: ING ERMINIO PACE
Codice fiscale: PCARMN63L27H501L
Studio in: Via Strampelli 12 - 02100 Rieti
Telefono: -----
Fax: -----
Email: erminiopace@tiscali.it
Pec: ermino.pace@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palombi n° 8 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - Appartamento A/3

Corpo: Appartamento identificato al Fl.2 p.lla 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.lla 158 sub. 3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1/1 di piena proprietà di omissis.na' il C.F. omissis, residente in via , foglio 2, particella 157 e part. 158, subalterno Sub 3 graffate, indirizzo Via Palombi n. 8, piano Terra, comune Poggio Nativo, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, rendita € 111,04€

2. Stato di possesso

Bene: Via Palombi n° 8 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - Appartamento A/3

Corpo: Appartamento identificato al Fl.2 p.lla 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.lla 158 sub. 3

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palombi n° 8 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - Appartamento A/3

Corpo: Appartamento identificato al Fl.2 p.lla 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.lla 158 sub. 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palombi n° 8 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - Appartamento A/3

Corpo: Appartamento identificato al Fl.2 p.lla 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.lla 158 sub. 3

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Palombi n° 8 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - Appartamento A/3

Corpo: Appartamento identificato al Fl.2 p.lla 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.lla 158 sub. 3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Palombi n° 8 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - Appartamento A/3

Corpo: Appartamento identificato al Fl.2 p.la 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.la 158 sub. 3

Misure Penali: Non Note

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palombi n° 8 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - Appartamento A/3

Corpo: Appartamento identificato al Fl.2 p.la 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.la 158 sub. 3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palombi n° 8 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - Appartamento A/3

Valore complessivo intero: 24.146,80

Beni in Poggio Nativo (RI)

Località/Frazione

Via Palombi n° 8

Lotto: 001 - Appartamento A/3

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento identificato al Fl.2 p.lla 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.lla 158 sub. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Poggio Nativo (RI) CAP: 02030, Via Palombi n° 8

Note: Sito nel Comune di Poggio Nativo (RI), Via Palombi n° 8.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 di piena proprietà di omissis nat il C.F. omissis, residente in foglio 2, particella 157 e part. 158, sub-alterno Sub 3 graffate, indirizzo Via Palombi n. 8, piano Terra, comune Poggio Nativo, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, rendita € 111,04€

Derivante da: derivante dall'immobile riportato al Fl.2 p.lla 157 sub. 1, giusto AMPLIAMENTO del 22/02/2008 Pratica n. RI0026802 in atti dal 22/02/2008 AMPLIAMENTO (n. 741.1/2008).

Confini: Confinante con: a Nord Est con la Part. 159, proprietà o suoi aventi causa, salvo altri; sugli altri tre lati con vicoli pubblici denominati: Via Borgovecchio e Via Palombi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: • Mancata rappresentazione di un piccolo locale sotto scala adibito a locale tecnico; • Mancata rappresentazione di una tettoia esterna adiacente alla porta di ingresso alla struttura; • Mancata rappresentazione di due gradini nel vano di accesso al bene; • Mancata rappresentazione del corpo del camino. Regularizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: sopra indicate irregolarità

Allineamento della rappresentazione grafica con lo stato di fatto: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni sono ubicati nel centro del paese di Poggio Nativo. Si tratta di un borgo caratteristico e ben conservato. L'appartamento è all'interno di un'area raggiungibile soltanto a piedi, attraverso l'ampia scalinata di via Palombi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Non è stato possibile incontrare il proprietario. Per accedere all'interno dell'appartamento è stato necessario ricorrere alle Forze dell'Ordine e ad un fabbro, a seguito di specifica autorizzazione del GE. Una volta entrati all'interno, si è potuto constatare che l'appartamento non è abitato, anzi versa in uno stato di grave abbandono.

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da:
OMISSIS; Importo ipoteca: € ; Importo capitale: € ; A rogito di
Notaio) in data ai nn. ; Iscrit-
to/trascritto a iscritta presso la Conservatoria di Rieti in data ai nn.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a emesso dal Tribunale di RIETI e notificato in data _____ ai nn. iscritto/trascritto a presso la Conservatoria di Rieti in data : _____ ai nn. _____

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a emesso dal Tribunale di RIETI e notificato in data _____ ai nn. iscritto/trascritto a trascritto presso la Conservatoria di Rieti in data _____ ai nn. _____

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non note.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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: /. Al momento del sopralluogo non era presente il proprietario per cui non è stato possibile accertare se è stato istituito un condominio.

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Si accede al bene attraverso alcuni scalini, dall'ampia scalinata di via Palombi, nel centro del borgo del Comune di Poggio Nativo. All'interno del bene, per passare da uno all'altro dei due principali ambienti di cui è costituito, occorre superare cinque scalini interni.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente non ha redatto un Certificato di Prestazione Energetica APE per non gravare il pignoramento. Lo scrivente non è abilitato alla redazione dell'APE, tuttavia, qualora il bene andrà in vendita e se autorizzato dal G.E., il sottoscritto avrà cura di far redigere e produrre l'APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/04/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in da-

ta OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Relativo all'acquisto del bene identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 2 part.Ila 157 Sub 1, poi trasformata in Sub 3.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/04/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Relativo all'acquisto del bene identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 2 part.Ila 158 Sub 3.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

NOTE: Istanza di condono Intestato a . Per detta istanza, il Comune di Poggio Nativo ha richiesto le seguenti integrazioni: Prot. 4884 (la data non è leggibile); Prot. 1514 del 10/03/1990; Prot. 3759 del 24/10/1994. Prot. 4655 del 21/10/1996 Prot. 4614 del 21/10/1999 Prot. 3352 del 31/05/2021 Dagli atti acquisiti dal Comune di Poggio Nativo (RI), non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Numero pratica: DIA in sanatoria del 12/02/2008 prot. 713

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

NOTE: Per la suddetta DIA non risulta essere stata fatta opposizione, da parte del Comune di Poggio Nativo (RI), nei termini di legge.

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	A Centro storico

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento identificato al Fl.2 p.Ila 157 sub. 3 graffiato al Fl.2 p.Ila 158 sub. 3**

IL BENE E' NELLA PIENA PROPRIETA' (1/1) omissis, NAT il omissis C.F.= omissis.

L'APPARTAMENTO E' UBICATO IN POSIZIONE CENTRALE NEL PAESE DI POGGIO NATIVO (RI), IN VIA PALOMBI N° 8. SI TRATTA DI UN'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, RAGGIUNGIBILE, SOLO A PIEDI, ATTRAVERSO L'AMPIA SCALINATA DI VIA PALOMBI.

DA VIA PALOMBI, ATTRAVERSO ALCUNI SCALINI SI ACCEDE AL BALLATOIO ANTISTANTE IL PORTONE D'INGRESSO. SOTTO A DETTO BALLATOIO E' PRESENTE UN PICCOLO LOCALE TECNICO. SUPERATO IL VECCHIO PORTONE DI INGRESSO, IN LEGNO, SI ACCEDE AD UNA CAMERA CON CAMINO. ALLA STESSA QUOTA E' PRESENTE UN BAGNO.

ATTRAVERSO CINQUE SCALINI SI ACCEDE AD UN SECONDO AMPIO LOCALE GIORNO. PERTANTO IL BENE E' COSTITUITO DA DUE AMBIENTI E UN BAGNO, MA I DUE LOCALI SONO SU DUE QUOTE DIVERSE.

NON E' PRESENTE UNA CALDAIA E NON SONO PRESENTI ELEMENTI PER IL RISCALDAMENTO DEI LOCALI, OLTRE AL CAMINO.

NEL LOCALE SOPRAELEVATO E' PRESENTE UN LAVANDINO IN MARMO, MA E' ASSENTE LA CUCINA. LA PRIMA CAMERA E' DI 18,43 MQ, IL BAGNO E DI 3.33 MQ E IL LOCALE AL PIANO SOPRAELEVATO E DI 38.2 MQ. PERTANTO, LA CONSISTENZA COMPLESSIVA E' PARI A CIRCA 60.68 MQ NETTI.

L'APPARTAMENTO E' IDENTIFICATO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI POGGIO NATIVO (RI) AL FOGLIO 2, PARTICELLA 157 SUB 3, GRAFFATO AL FOGLIO 2 PARTICELLA 158 SUB 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE 111,04€.

IL BENE CONFINA CON:

A NORD EST CON LA PARTICELLA 159 DEL FOGLIO 2;

SUGLI ALTRI TRE LATI CON VICOLI PUBBLICI DENOMINATI VIA BORGOVECCHIO E VIA PALOMBI.

NON SI DICHIARA LA REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA.

A SEGUITO DI ACCESSO AGLI ATTI, PRESSO IL COMUNE DI POGGIO NATIVO (RI), SONO STATI ACQUISITI I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:

IL FABBRICATO È STATO COSTRUITO IN EPOCA ANTECEDENTE AL 1° SETTEMBRE 1967. RISULTA IN ESSERE UN'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/85 INTESTATA AL PRECEDENTE PROPRIETARIO prot. 1393/86 del 29/03/1986 pratica n. 187/86. PER TALE ISTANZA, IL COMUNE DI POGGIO NATIVO HA RICHIESTO LE SEGUENTI INTEGRAZIONI:

- Prot. 4884 del (data illeggibile)
- Prot. 1514 del 10/03/1990
- Prot. 3759 del 24/10/1994.
- Prot. 4655 del 21/10/1996
- Prot. 4614 del 21/10/1999
- Prot. 3352 del 31/05/2021

DAGLI ATTI FORNITI DAL COMUNE DI POGGIO NATIVO NON RISULTA RILASCIATA LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.

INOLTRE, RISULTA DEPOSITATA UNA DIA IN SANATORIA, IN DATA 12/02/2008 Prot. 713. PER LA SUDETTA DIA NON RISULTA ESSERE STATA FATTA OPPOSIZIONE, DA PARTE DEL SUDETTO COMUNE, ENTRO I TERMINI DI LEGGE.

SULLA BASE DI QUANTO SOPRA, LE DIFFORMITÀ CATASTALI E GLI ABUSI EDILIZI SI RIFERISCONO ALL'ULTIMO ELABORATO GRAFICO AUTORIZZATO DISPONIBILE, CIOE' LA IN SANATORIA DEL 12/02/2008, Prot. n° 713.

FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI IDENTIFICATI F. 2 p.lla 157 sub. 3 graffato al F.2 p.lla 158 sub. 3:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI RIETI IL

- AI NN.: EMESSO DAL TRIBUNALE DI RIETI E NOTIFICATO IL ? CON-
TRO omissis NAT IL omissis PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 A
FAVORE CON SEDE IN
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI RIETI IL
(AI NN. EMESSO DAL TRIBUNALE DI RIETI E NOTIFICATO IL ? CON-
TRO omissis NAT IL omissis PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 A
FAVORE CON SEDE IN
 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRITTA
PRESSO LA CONSERVATORIA DI RIETI IL Al nn. ATTO NOTARILE PUBBLICO PER
NOTAR , DEL (REP. PER EURO A
GARANZIA DI EURO { ONTRO omissis NAT IL omissis PER IL DIRITTO DI PIENA
PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 A FAVORE CON SEDE IN ELETTIVA-
MENTE DOMICILIATA IN VERRÀ CANCELLATA, PRIMA DELLA VENDITA,
A CURA DELLA PROCEDURA.

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO

LA PROPRIETA' NONOSTANTE RIPETUTE COMUNICAZIONI NON SI E' RESA REPERIBILE, PER CUI, PREVIA AU-
TORIZZAZIONE DEL G.E., SI E' POTUTI ENTRARE SOLO ATTRAVERSO ACCESSO FORZOSO, CON L'AUSILIO DI
UN FABBRO E ALLA PRESENZA DEI CARABINIERI DEL PAESE (VEDI VERBALE).
IL BENE E' RISULTATO LIBERO, MA IN EVIDENTE STATO DI ABBANDONO. SONO PRESENTI AREE AM-
MALORATA IN CONSEGUENZA DI INFILTRAZIONI DI UMIDITA' PROVENIENTI DALLE STRUTTURE CON-
FINANTI.

SI FACCIA RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE E AI REPERTI FOTOGRAFICI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI
STIMA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,68**

E' posto al piano: Sopraelevato e primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0. Si faccia
riferimento ai reperti fotografici in allegato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in muratura ed ha subito successivi interventi, nel tempo.
Perfettamente integrato nel contesto del borgo comunale, necessita di interventi per eliminare le infiltra-
zioni di umidità presenti in entrambi i locali. Dette infiltrazioni, probabilmente, derivano da carenze
nell'impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante il primo ambiente oltreché dagli ambienti confinanti il
locale posto al piano sopraelevato.

All'interno dell'appartamento devono essere effettuati consistenti interventi di pulizia e sanificazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	I fili dell'impianto elettrico risultano volanti e non collegati a prese. Manca l'alimentazione e sono assenti i frutti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	E' presente un camino solo nel primo locale, subito dopo il portone d'ingresso.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A/3 Abitazione civile di tipo economico	sup reale netta	60,68	1,00	60,68
		60,68		60,68

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dei beni e la sua consistenza, si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dall'Esecutato. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita dei beni, cioè quello della "superficie utile al mq" per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Sono stati tenuti a riferimento i valori di stima proposti da OMI. Da un primo inquadramento, si è perfezionato il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dall'indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si è determinato il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Poggio Nativo (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo (RI).

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento identificato al Fl.2 p.Ila 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.Ila 158 sub. 3. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.408,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
A/3 Abitazione civile di tipo economico	60,68	€ 600,00	€ 36.408,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.408,00
Valore Finale			€ 36.408,00
Valore corpo			€ 36.408,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.408,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.408,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo	60,68	€ 36.408,00	€ 36.408,00

identificato al Fl.2 p.lla 157 sub. 3 graffato al Fl.2 p.lla 158 sub. 3	economico [A3]			
--	----------------	--	--	--

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%)	€ 5.461,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.800,00
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:	€ 24.146,80
---	-------------

Data generazione:
18-12-2025

L'Esperto alla stima
ING ERMINIO PACE