

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **118/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744 425601
Fax: 333/3340807
Email: ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Voc. Casella Tiberi - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

***** e *****, foglio 22, particella 12, subalterno 1, indirizzo Voc. Ca-sella Tiberi, comune Allerona, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie 231, rendita € 834,08

2. Stato di possesso

Bene: - Voc. Casella Tiberi - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Voc. Casella Tiberi - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Voc. Casella Tiberi - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: - Voc. Casella Tiberi - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: *****, *****

6. Misure Penali

Beni: - Voc. Casella Tiberi - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Voc. Casella Tiberi - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: - Voc. Casella Tiberi - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 63.000,00

Beni in **Allerona (TR)**
Località/Frazione **Voc. Casella Tiberi**

Lotto: 001

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 frazione: Voc. Casella Tiberi

Note: Trattasi di piccolo casale in zona agricola disposto su due piani con struttura in muratura.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** , ***** , foglio 22, particella 12, subalterno 1, indi-rizzo Voc.

Casella Tiberi, comune Allerona, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, super-ficie 231, rendita € 834,08

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al primo piano della planimetria catastale è prevista una porta tra il soggiorno G e la camera H, così come nella Concessione edilizia in variante n. 53/1999 non risultano porte, così come nello stato di fatto. Pertanto, è necessario correggere la planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: deposito planimetria corretta

Descrizione delle opere da sanare: errata rappresentazione di un vano porta
variazione planimetrica per esatta rappresentazione: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione disposta su due piani in muratura portante, in zona agricola. Distante in linea d'aria, circa un Km dal centro di Allerona. Presenta notevoli problemi a livello strutturale.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *****, in qualità di proprietario 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:

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 contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 120.000.000; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio Francesco Previti in data 23/05/2016 ai nn. 94186/19242; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/05/2016 ai nn. 5247/687 ; Note: Il sig. ***** era debitore ipotecario e la sig.ra ***** terzo datore di ipoteca.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di AURORA 2023 SPV S.R.L. contro ***** per ½; contro ***** per ½; derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di UNEP del Tribunale di Terni in data 18/10/2025 al n. 2750 trascritto a Terni in data 04/11/2025 al R.G. 11989 e al R.P. n. 9368;

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:

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:

Titolare/Proprietario: *****, *****, ***** **proprietari ante ventennio al 11/10/1975** . In forza di denuncia di successione; registrato a Roma, in data 25/05/1972, ai nn. 16 vol. 6380.

Titolare/Proprietario: *****, ***** **proprietarie ante ventennio al 26/04/1989** . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: ***** **proprietaria ante ventennio al 05/06/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Anna Maria Lipari, in data 26/04/1989, ai nn. 48538; trascritto a Terni, in data 26/04/1989, ai nn. 4411/3314.

Note: La particella individuata come 12a, del Catasto Terreni, in quanto fabbricato rurale. Viene iscritto al Catasto Fabbricati in data 24/02/1998, con gli identificativi part. 12 foglio 22 per la corte (ente urbano) e part. 12 foglio 22 per il fabbricato.

Titolare/Proprietario: ***** per 1/2, ***** per 1/2 dal 05/06/1998 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianni Fragomeni, in data 05/06/1998, ai nn. 21426; trascritto a Terni, in data 12/06/1998, ai nn. 5374/4173.

Note: Nell'atto era distinta la corte e fabbricato alla medesima part. 12 . Il fabbricato verrà distinto in part. 12 sub 1 con variazione della destinazione catastale del 15/07/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19/1991

Intestazione: *****

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità di un fabbricato rurale sito in zona

Oggetto: ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso.

Presentazione in data 25/07/1989 al n. di prot. 2639

Rilascio in data 08/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 02/1996

Intestazione: *****

Tipo pratica: nuova concessione e variante alla precedente concessione

Per lavori: di ristrutturazione e miglioramento

Oggetto: variante alla concessione edilizia n. 19/1991 e impianto smaltimento liquami

Presentazione in data 19/03/1994 al n. di prot. 1111/1994

Rilascio in data 06/02/1996 al n. di prot.

Numero pratica: 05/1990

Intestazione: *****

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Escavazione di un pozzo a scopo potabile

Oggetto: escavazione di pozzo domestico

Presentazione in data 02/05/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 16/07/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 53/1999

Intestazione: ***** e ***** Tipo pratica:

Concessione Edilizia

Per lavori: Di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

Oggetto: ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso.

Presentazione in data 05/09/1998 al n. di prot. 3748/1998

Rilascio in data 16/12/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/04/2008 al n. di prot. 10-2007

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il fabbricato necessita di una importante ristrutturazione con le seguenti lavorazioni e relativi costi: rinforzo delle fondazioni tramite infissione di almeno 25 pali con diametro da

50 cm; risarcitura delle lesioni passanti tramite chiodature; eliminazione infiltrazioni dalla copertura con riparazione del manto di tegole e/o della impermeabilizzazione. Il tutto per un costo stimato di € 67.368,80, da approssimare ad € 67.000,00. Detti costi devono intendersi come minimi, in quanto non sono stati previsti: la palificata sotto il muro di spina interno e sul tratto di murature esterne adiacenti le scale esterne;; la rimessa in piombo di una porzione del muro esterno della camera H (muro di nord/ovest). spese per il completamento e finiture del bagno e della centrale termica del piano terra; Dette lavorazioni aggiuntive, unitamente ad eventuali altre lavorazioni attualmente non previste, dovranno essere valutate in corso di progettazione esecutiva a seguito della disamina dei luoghi eseguita dallo strutturista, sulla scorta della relazione geologica.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRGI approvato dal Consiglio Provinciale di Terni il 29/07/2011 e varianti successive
Zona omogenea:	subsistema S9a: aree ad elevato potenziale produttivo agricolo; zone Eia
Norme tecniche di attuazione:	Per le zone Eia l'obiettivo primario è la valorizzazione delle produzioni agricole. Le attività edilizie consentite dal PRGI Parte Operativa della Variante Parziale - schede norma 05v (vedi allegati), per lo specifico fabbricato, individuato come Casella Carletti A, risultano: RE1 = interventi di ristrutturazione edilizia interna agli edifici, senza che vengano pregiudicate le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche degli edifici stessi; RE2 = interventi di ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa, quelli che prevedono in particolare, nell'ambito della medesima unità edilizia, la conservazione, e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, da individuare puntualmente nella fase di rilievo dell'esistente e di progetto dell'intervento, e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative; A1= intervento di ampliamento eseguito mediante la costruzione di volumetria in contiguità con l'edificio esistente. <u>N.B. Non è consentita la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato.</u>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	Non specificato

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002mq/mq
Altezza massima ammessa:	6,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	il fabbricato è sottoposto ai vincoli idrogeologico e ambientale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A****Descrizione e superfici nette:**

dall'esterno si accede al vano :A-B) soggiorno formato dall'unione di due vani per una superficie complessiva di mq 34,30. Al vano A è presente una fessura tra parete e soffitto della parete di sud-est; sulla stessa parete, a terra, rilevanti fenomeni di umidità da risalita. Al vano B fessure di distacco della parete di sud-est dalle pareti confinanti e dal soffitto. Ulteriore fessura alla confluenza tra parete di nord-ovest e soffitto. Compresa fessurazione della cappa del camino. Dal soggiorno si può accedere alla cucina C: vano con superficie netta di mq 17,43. presenta una lesione tra soffitto e parete di sud-ovest, che in prossimità della cappa del camino scende sino a pavimento. Così come nella parete opposta di nord-est, scendendo dal soffitto verso la porta di ingresso. Ritornando al soggiorno si accede al vano scale interno con superficie di mq 6,76. Da questo ultimo si accede al w.c. E: con superficie di mq 4,30. Di fatto il vano è allo stato rustico privo di tutti i sanitari. Ritornando al vano scala si accede al locale tecnico con una superficie di mq 8,32. Il locale che ospita l'impianto termico, presenta finiture al rustico.

Uscendo all'esterno si può accedere al ripostiglio al di sotto delle scale esterne con superficie di mq mq 2,74. Salendo le scale esterne si accede al piano primo. Soggiorno G con superficie di mq 18,86 presenta un soffitto spiovente con altezza vano da 2,48 a 3,54 m. Il vano presenta una infiltrazione di acqua meteorica dal tetto sulla parete di nord-est e una fessurazione sullo spigolo verticale tra le pareti di nord-ovest e sud-ovest. Dal soggiorno si accede al disimpegno I: vano con superficie complessiva di mq 10. Presenta una fessura a terra in corrispondenza dello spigolo est, in prossimità della camera M. Dal disimpegno si accede alla Camera H: vano con superficie di mq 19,05. Presenta importanti fessurazioni: sulla parete di sud-ovest in diagonale per tutta la parete; in vicinanza dell'architrave della finestra a destra; in diagonale sulla parete di nord-est. Ritornando al disimpegno I si può accedere al bagno L: vano con superficie di mq 6,34. Presenta un rivestimento sino ad una altezza di circa m 1,90. E' dotato di lavabo, bidet, vaso, doccia. Presenta una fessurazione al di sopra della porta e un'altra in vicinanza dello spigolo superiore destro della finestra. Ritornando al disimpegno I si accede alla camera M: vano con superficie di mq 14,63. Presenta una triplice fessurazione sulla parete di nord-est; una fessurazione tra soffitto e parete nord-ovest in vicinanza dello spigolo comune; una fessurazione verticale sulla parete di sud-ovest.

Superfici lorde :

la superficie lorda totale ragguagliata del piano terra e primo, compresi: tettoia, ripostiglio di piano terra sotto la scala esterna. Sono esclusi: la superficie della rampa di scale interna del primo piano e l'intera scala

esterna. Il totale ammonta a circa mq 206,00.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

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

Superficie complessiva di circa mq **206,00**

E' posto al piano: terra e primo, interrato

L'edificio è stato costruito nel: in data anteriore al 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra m 2,70; al piano primo vani con altezza media superiore a m 2,8. Bagno con altezza media di m 2,60

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

Stato di manutenzione generale: pessimo stato

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni di rilevante degrado. Gli abbassamenti fondali differenziali, probabilmente dovuti alla sostituzione del solaio intermedio in legno (si presume) con più pesante solaio latero-cementizio, hanno provocato numerose fessurazioni nei muri perimetrali. Di rilievo in particolare in cucina C, in camera H e in camera M. Situazione amplificata dal terreno argilloso con falda a profondità di soli 5 metri. Oltre la mancanza di finiture (vedi bagno P.T.) e lo stato di degrado complessivo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio latero-cementizio condizioni: scarse Note: Si individuano fessure capillari tra solai e murature portanti, probabilmente causati da abbassamenti differenziali delle murature.
Strutture verticali	materiale: muratura in pietrame condizioni: pessime Note: Le fessure presenti (capillari e passanti) sono elencate nella Descrizione Sommaria

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente protezione: inesistente condizioni: scarse Note: Le finestre non hanno ne persiane ne scuretti.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura in pietrame coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare Note: la muratura in pietrame presenta angoli e cornice di finestre e porte in mattoni. Presenta molte fessurazioni passanti che dovrebbero essere o chiodate o risarcite con cucì e scuci.
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse Note: La casa è perimetrata da un marciapiede in cls. Al di sotto del patio è rivestito in mattoni.
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica Note: Il bagno di piano terra è allo stato rustico. La cucina è piastrellata in un'unica parete.
Scale	posizione: interne ed esterne rivestimento: cotto condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità
-----------	--

Fognatura	tipologia: separata recapito: fossa Imhoff e fossa disperdente ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	---

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----	--

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a gas GPL con deposito
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda ragguagliata è composta dalla superficie dei vani abitabili, escluse scale esterne, (100,80 + 100,80= mq 201,60), detratta la superficie della rampa del piano primo per mq 3,45, si aggiungono la superficie ragguagliata della cantinetta sottoscala (mq 3,64 x 0,3= mq 0,91 e la superficie del portico ragguagliata (22,82 x 0,30 = mq 6,84) . Per un totale di circa mq 206,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superfici abitabili e di ornamento e accessori, ragguagliate	sup reale lorda	206,00	1,00	206,00
		206,00		206,00

Accessori

A

1. corte

Identificato al n. part. 12 del foglio 22 di Alleronia
Sviluppa una superficie complessiva netta di 3877 mq
Destinazione urbanistica: ente urbano
Valore a corpo: **€ 5000**

A

2. Cantina

Posto al piano interrato
Composto da tre vani
Sviluppa una superficie complessiva di 49 mq
Valore a corpo: **€ 5000**
Note: la cantina (già ovile ?) è composta da tre vani, di cui i due più interni (P e Q) per un totale di circa mq 24 non sono ne calpestabili, ne accessibili poichè allagati o molto fangosi. Mentre il vano di accesso (N) per circa mq 25 è aperto, privo della parete muraria di accesso e privo di pavimentazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in vendita, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Allerona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI); Listino trimestrale dei beni immobili della Camera di Commercio dell'Umbria; Offerte rinvenibili su Internet.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'OMI per abitazioni civili presenta una forbice da 600,00 a 850,00 €; per ville e villini da 600,00 a 1.000,00 €. il Listino della Camera di Commercio non presenta le stime di Allerona. Pertanto si indicano i valori di Orvieto e Fabriano: per Orvieto in zona agricola per edifici da ristrutturare il listino presenta una forbice da 400,00 a 600,00 €; per edifici abitabili da 600,00 a 950,00 €; per Fabriano, in zona agricola, per edifici da ristrutturare una forbice da 300,00 a 600,00 €; per edifici abitabili da 650,00 a 900,00 €. Su Internet il costo medio ponderato sugli immobili di Allerona, isolati in zona agricola, calcolato su tutti i 14 immobili in offerta, (sia ristrutturati che da ristrutturare) è pari a circa 650,00 €/mq. .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7] con annesso corte, con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superfici abitabili e di ornamento e accessori, ragguagliate	206,00	€ 700,00	€ 144.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 144.200,00

Valore Finale € 144.200,00

Valore corpo € 144.200,00

Valore Accessori € 10.000,00

Valore complessivo intero € 154.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 154.200,00

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 in villini [A7] con annesso corte, con annesso Cantina	206,00	€ 154.200,00	€ 154.200,00

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%)	€ 23.130,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
lavori di emendazione	€ -67.000,00
arrotondamento monetario	€ -270,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.000,00
---	--------------------

Data generazione:
25-08-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio