
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro: _____

N° Gen. Rep. **53/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara Vicario**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
aggiornata

Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE
Codice fiscale: DNNVGL72E30H2820
Partita IVA: 00993180579
Studio in: VIA VAL DI FASSA 9/D – 00015 Monterotondo (Rm)
Telefono: +39 3338622351
Email: virgilio.dannibale@tiscali.it
Pec: virgilio.dannibale@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione in villini, tettoia, rimessa, corte comune siti in via S. Antonino snc- Tarano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED],

- foglio 4, particella 515, subalterno 1;

indirizzo via Sant Antonino, piano T, comune Tarano, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 191 mq totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita € 790,18

Corpo: B

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

Dati Catastali: [REDACTED],

- foglio 4, particella 515, subalterno 3;

indirizzo via Sant Antonino, piano T, comune Tarano, categoria C/7, classe U, superficie 43 mq totale escluse aree scoperte 42 mq, rendita € 18,22

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED],

- foglio 4, particella 515, subalterno 4;

indirizzo via Sant Antonino, piano T, comune Tarano, categoria C/6, classe 12, consistenza 15 mq, rendita € 25,56

Corpo: D

Categoria: Corte comune [ENTE URBANO]

Dati Catastali: [REDACTED],

- foglio 4, particella 515;

NCT, foglio 4, particella 515; indirizzo via S. Antonino, qualità/classe ENTE URBANO, superficie are 21 ca 20

2. Stato di possesso

Bene: Abitazione in villini, tettoia, rimessa, corte comune siti in via S. Antonino snc- Tarano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D

Possesso: Nella disponibilità dei debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione in villini, tettoia, rimessa, corte comune siti in via S. Antonino snc- Tarano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazione in villini, tettoia, rimessa, corte comune siti in via S. Antonino snc- Tarano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Abitazione in villini, tettoia, rimessa, corte comune siti in via S. Antonino snc- Tarano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Abitazione in villini, tettoia, rimessa, corte comune siti in via S. Antonino snc- Tarano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Abitazione in villini, tettoia, rimessa, corte comune siti in via S. Antonino snc- Tarano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C, D

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Beni: Abitazione in villini, tettoia, rimessa, corte comune siti in via S. Antonino snc- Tarano (Rieti)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 110.495,00

Beni in Tarano (Rieti)
Via S. Antonino, snc

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] sita in via S. Antonino, snc - Tarano (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 4, particella 515, subalterno 1, indirizzo via S. Antonino, piano T, comune Tarano, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 191 mq totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita € 790,18

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Tettoia aperta [C7] sita in via S. Antonino- Tarano (Rieti)

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 4, particella 515, subalterno 3, indirizzo via S. Antonino, piano T, comune Tarano, categoria C/7, classe U, superficie 43 mq totale escluse aree scoperte 42 mq, rendita € 18,22

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Rimessa [C6] sita in via S. Antonino - Tarano (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED] foglio 4, particella 515, subalterno 4; indirizzo via S. Antonino, piano T, comune Tarano, categoria C/6, classe 12, consistenza 15 mq, rendita € 25,56

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Corte comune [ENTE URBANO] sita in via S. Antonino - Tarano (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED], NCT, foglio 4, particella 515; indirizzo via S. Antonino, qualità/classe ENTE URBANO, superficie are 21 ca 20

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: campagna normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto, Magliano Sabina

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano Tevere Farfa

Attrazioni storiche: Abbazia di Farfa

Principali collegamenti pubblici: servizio trasporto CO.TRA.L., Stazione Ferroviaria Poggio Mirteto 10 km c.a.

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A, B, C, D

Nella disponibilità dei debitori

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:

- Atto Unilaterale d'obbligo edilizio, a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da atto notarile pubblico; A rogito del notaio
in data 18/09/1991 ai nn. 307814; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data
25/09/1991, reg. part. n. 5770;
Note: Grava sull'immobile individuato al NCT del Comune di Tarano al fg. 4, part. 75, ora
part. 515.

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

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 [redacted] contro [redacted] e [redacted]
[redacted] in qualità di terzi datori di ipoteca e [redacted] in qualità di debitore non
datore di ipoteca; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: €
100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di notaio [redacted] in data
30/03/2007 ai nn. 4260/2625; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 11/04/2007 al n.
reg. part. 936

Note: Grava sugli immobili individuati al NCT del Comune di Tarano al fg. 4, part. 515 ed al
NCEU dello stesso comune al fg. 4, part. 515.

Identificativo corpo: A, B, C, D

- ipoteca volontaria; A favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted]
[redacted] in qualità di terzi datori di ipoteca e [redacted] in
qualità di debitore non datore di ipoteca; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; A rogito di notaio
[redacted] in data 08/11/2007 ai nn. 247/176; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data
14/11/2007 al n. reg. part. 2675

Note: Grava sugli immobili individuati al NCT del Comune di Tarano al fg. 4, part. 515 ed al
NCEU dello stesso comune al fg. 4, part. 515.

Identificativo corpo: A, B, C, D

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted]; De-
rivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 21/04/2022 al n. 362
trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 25/05/2022 al n. reg. part. 4075;

Identificativo corpo: A, B, C, D

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ e _____
_____ ; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data
14/09/2010 al n. 2434 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 25/10/2010 al n. reg.
part. 8595;

Note: Grava sugli immobili individuati al NCT del Comune di Tarano al fg. 4, part. 515 ed al
NCEU dello stesso comune al fg. 4, part. 515.

Identificativo corpo: A, B, C, D

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A, B, C, D

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: _____ (per la quota di 1/2 della piena proprietà), _____ (per la quota
di 1/2 della piena proprietà). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio _____ in data
13/03/1991, rep. n. 13666; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 28/03/1991, al n. reg. part.
2175

Corpo A, B, C, D

Proprietari: _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà, da ante ventennio al
13/03/1991. In forza di atto di denuncia di successione in data 21/05/1985 al n. 7986 registrato a Rieti in
data 24/09/1985 al n. 12 vol. 116

Corpo A, B, C, D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A

Numero pratica: Concessione edilizia n. 34/91

Intestazione: _____

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: di Costruzione fabbricato rurale ad uso abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/1991 al n. di prot. 1478

Rilasciata in data 15/01/1992

Numero pratica: Concessione edilizia n. 2/95

Intestazione: _____

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: di Costruzione fabbricato rurale ad uso abitazione

Oggetto: Variante.

Presentazione in data 12/01/1995 al n. di prot. 158
Rilasciata in data 03/11/1995

Identificativo corpo: B

Numero pratica: Pratica edilizia n. 53/98
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: di Demolizione e ricostruzione di un vecchio fienile
Oggetto: Nuova costruzione
Presentazione in data 13/08/1998 al n. di prot. 4396
Concessione edilizia n. 26/98 rilasciata in data 23/09/1998

Identificativo corpo: D

Numero pratica: Pratica edilizia del 04/08/1998
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (L. 662 del 23/12/96)
Per lavori: di Realizzazione recinzione terreno
Oggetto: Nuova costruzione
Presentazione in data 04/08/1998 al n. di prot. 4213

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A

Al momento del sopralluogo l'immobile identificato presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Tarano.

In particolare si rileva:

- a. la rimozione del terreno che ricopriva la parete del piano terra nel prospetto nord ed in parte nel prospetto ovest rendendo le stesse completamente fuori terra;
- b. la realizzazione di un bagno con disimpegno al piano terra con la contemporanea apertura di una finestra nella parete ovest del vano stesso;
- c. il cambio di destinazione d'uso dell'autorizzato magazzino a taverna/cucina

Le difformità individuate si presume non siano regolarizzabili.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione della pratica edilizia da parte di professionista abilitato: **euro 2.000,00**;
- spese di ripristino dello stato dei luoghi al progetto autorizzato: **circa euro 4.260,00**.

Oneri Totali: **€ 6.260,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B

Al momento del sopralluogo non risultano irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: C

Per l'installazione del bene individuato al corpo B non risultano depositate pratiche o comunicazioni presso l'ufficio tecnico del Comune di Tarano. Pertanto il manufatto deve essere considerato irregolare.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese di ripristino dello stato dei luoghi: **circa euro 800,00**.

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: D

Al momento del sopralluogo non risultano irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Variante Localizzata al Piano Regolatore
In forza della delibera:	di G.R. del Lazio n.8966 del 15.11.1994
Zona omogenea:	-sottozona E/1 (agricola normale)
Norme tecniche di attuazione:	Nella sottozona E/1 sono consentite soltanto costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, ecc. Gli indici edilizi e i parametri urbanistici sono come di seguito stabiliti: - indice di fabbricabilità fondiaria, $I_f = 0,07$ mc/mq, di cui 0,03mc/mq servato alle residenze rurali; - numero massimo dei piani: 2 - altezza massima: ml. 6,50 - distanza minima dai confini: ml. 10,00 - distacco minimo dal ciglio stradale: come da D.L. 1404/68 - superficie minima d'intervento: mq. 10.000

Note sulla conformità:

Per quanto riguarda la descrizione delle **irregolarità urbanistiche** riscontrate al momento del sopralluogo si rinvia a quanto già descritto nel paragrafo **7.1 Conformità edilizia**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile si sviluppa su due livelli.

Al piano terra si trovano un porticato, dal quale è possibile raggiungere le scale che conducono al primo piano, una taverna/cucina, un bagno con disimpegno ed una cantina. Quest'ultima accessibile sia dall'esterno tramite una porta carrabile che dalla taverna.

Al primo piano attraverso un primo disimpegno è possibile accedere alla cucina, al vano soggiorno/pranzo, dotato di terrazzo e ad un secondo disimpegno dal quale si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto ed un bagno. Tutte le camere hanno un accesso diretto su un terrazzo balcone.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **220,00**

È disposto su due piani, terra e primo, ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

Stato di manutenzione generale: il bene al momento del sopralluogo è in uno stato di manutenzione appena sufficiente negli ambienti residenziali del primo piano mentre la manutenzione degli ambienti del piano terra risulta insufficiente. Negli ambienti del primo piano si rileva la presenza di macchie di umidità in corrispondenza degli spigoli tra il soffitto e le pareti. I locali del piano terra non sono del tutto completati e pertanto mancando di alcuni elementi di finitura.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile rispettano lo stato di manutenzione sopra rappresentato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: struttura muratura condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: insufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina pt	sup reale netta	32,04	0,40	12,82
Bagno pt	sup reale netta	5,04	0,35	1,76
Disimpegno	sup reale netta	2,64	0,35	0,60
Cantina pt	sup reale netta	25,60	0,35	8,96
Portico	sup reale netta	48,75	0,25	12,19
Cucina pp	sup reale netta	10,54	1,00	10,54
Bagno pp	sup reale netta	5,10	1,00	5,10
Camera pp	sup reale netta	11,56	1,00	11,56
Camera 1 pp	sup reale netta	14,40	1,00	14,40
Camera 2 pp	sup reale netta	7,84	1,00	7,84
Soggiorno	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
Balcone	sup reale netta	8,97	0,30	2,69
Terrazzo 1	sup reale netta	9,68	0,30	2,90
Terrazzo 2	sup reale netta	16,72	0,30	5,00
		219,88		117,69

Descrizione: **Tettoia aperta [C7]** di cui al punto B

Il manufatto è costituito da una tettoia, aperta sui lati, con copertura in pannelli di alluminio e struttura portante in travi e tralici in acciaio.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo mostra stato di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Copertura	tipologia: a falde materiale: travi in acciaio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: tralicci in acciaio condizioni: sufficienti
Manto di copertura	tipologia: lamiera grecata condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Descrizione: **Rimessa [C6]** di cui al punto C

Il manufatto è costituito da una struttura portante in alluminio con pareti e copertura dello stesso materiale. La pavimentazione è a rustico.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il manufatto mostra uno stato di manutenzione insufficiente con una parte della copertura danneggiata.

Descrizione: **Corte comune** di cui al punto D

Il bene è rappresentato dalla corte comune al fabbricato residenziale ed ai due manufatti di servizio. Una recinzione dotata di cancello in ferro ne costituisce il confine con via S. Antonino.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa are 21 ca 20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compra-

vendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico del Comune di Tarano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: dell'area della Sabina reatina.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione in villini [A7]	117,79	€ 125.000,00	€ 125.000,00
B	tettoia aperta [C7]	43,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
C	rimessa [C6]	15,00	€ 300,00	€ 300,00
D	corte comune [ente urbano]	are 21 ca 20	€ 8.000,00	€ 8.000,00
			€ 138.300,00	€ 138.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 20.745,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.060,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.495,00

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE