

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro:  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **170/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

AGGIORNAMENTO AL VERBALE D'UDIENZA DEL 11.05.2023

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Albani  
**Codice fiscale:** LBNNDR80S13H282W  
**Partita IVA:** 00978000578  
**Studio in:** VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI  
**Fax:** 0746485473  
**Email:** albani.andrea@hotmail.it  
**Pec:** andrea.albani@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Rocca, snc - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 7, particella 154, subalterno 4, comune Salisano, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 VANI, superficie Totale: 82 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 77 m<sup>2</sup>, rendita € 139,19

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sezione censuaria Salisanofoglio 8, particella 204, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 39 are 80 ca, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 3,91,

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sezione censuaria Salisanofoglio 8, particella 206, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1 ha 01 are 30 ca, reddito dominicale: € 8,89, reddito agrario: € 15,70,

sezione censuaria Salisanofoglio 11, particella 28, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 74 are 00 ca, reddito dominicale: € 4,97, reddito agrario: € 7,26,

sezione censuaria Salisanofoglio 11, particella 92, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 72 are 20 ca, reddito dominicale: € 4,85, reddito agrario: € 7,08,

sezione censuaria Salisanofoglio 7, particella 144, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 84 are 60 ca, reddito dominicale: € 13,11, reddito agrario: € 8,74,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Rocca, snc - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Rocca, snc - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo: B**

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

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Rocca, snc - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### **5 Comproprietari**

.

**Bene:** Via Rocca, snc - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Corpo:** B

#### **6. Misure Penali**

**Bene:** Via Rocca, snc - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**Corpo:** B

**Misure Penali:** -

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Rocca, snc - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### **8. Prezzo**

**Bene:** Via Rocca, snc - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 95.718,30

Beni in **Salisano (RI)**  
Località/Frazione  
Via Rocca, 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 di tipo economico [A3] sito in Salisano (RI) CAP: 02040, Via Rocca, snc**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 7, particella 154, sub-alterno 4, comune Salisano, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 VANI, superficie Totale: 82 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 77 m<sup>2</sup>, rendita € 139,19

Derivante da: Variazione del 16/06/2014 n. 35700.1/2014 in atti dal 16/06/2014 (protocollo n. RI0080923) Bonifica identificativo catastale.

Confini: Sottostante Sub.ni 1,3,5

Note: Si rappresenta che la suddetta particella è servita dalla corte comune quindi strada di accesso comune censita al nceu f. 7 part 148 sub 5 (BCNC)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Salisano (RI) CAP: 02040, Via Rocca, snc**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sezione censuaria Salisano, foglio 8, particella 204, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 39 are 80 ca, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 3,91

Derivante da: Frazionamento del 23/09/1976 n. 5177 in atti dal 22/02/1977.

Confini: Nord: Part. 196; Sud: Part. 206; Est: part 100 e 206

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , sezione censuaria Salisano, foglio 8, particella 206, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1 ha 01 are 30 ca, reddito dominicale: € 8,89, reddito agrario: € 15,70

Derivante da: Frazionamento del 23/09/1976 n. 5177 in atti dal 22/02/1977.

Confini: Nord: Part. 204, 101, 205; Sud: strada vicinale dei Mortelloni; Est: Part. 205 e strada vicinale dei Mortelloni; Ovest: Part. 114 e 204.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , sezione censuaria Salisano, foglio 11, particella 28, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 74 are 00 ca, reddito dominicale: € 4,97, reddito agrario: € 7,26

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975

Confini: Nord: Part. 92 e 168; Sud: Part. 27 e strada vicinale dei Mortelloni; Est: Part. 92; Ovest: Part. 162 e 27

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , sezione censuaria Salisano, foglio 11, particella 92, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 72 are 20 ca, reddito dominicale: € 4,85, reddito agrario: € 7,08

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975

Confini: Nord: Part. 102 e 176; Sud: Part. 28; Ovest: Part. 102, 176, 168 e 28

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , sezione censuaria Salisano, foglio 7, particella 144, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 84 are 60 ca, reddito dominicale: € 13,11, reddito agrario: € 8,74

Derivante da: Variazione d'ufficio del 04/10/2012 n. 2271.1/2012 in atti dal 04/10/2012 (protocollo n. RI0143024) TF.142727.

Confini: Nord: Part. 153; Sud: Part. 154; Est: Part. 152; Ovest: Part. 154

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Salisano (RI), Via Rocca, snc**

**Libero**

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Salisano (RI), Via Rocca, snc**

**Libero**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: DIVISIONE GIUDIZIALE; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/05/2018 ai nn. 1584 iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 24/05/2018 ai nn. 3720/2974;

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

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ORDINANZA DIVISIONALE; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/03/2022 ai nn. 279 iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 15/07/2022 ai nn. 6866/5813; Si specifica che a margine della trascrizione di cui sopra insiste la seguente iscrizione: 1. Iscrizione n. 543 del 15/07/2022.

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

###### 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 132.219,10; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/02/2013 ai nn. 260; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 11/03/2013 ai nn. 1906/133 ; Note: Si segnalano a margine della suddetta formalità: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 408 del 27/06/2023 \*\*\* NOTA ANNOTATA 2. Annotazione n. 234 del 24/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ORDINANZA AUTORITA' GIUDIZIARIA; Importo ipoteca: € 800,75; Importo capitale: € 800,75 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/03/2022 ai nn. 279; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 15/07/2022 ai nn. 6867/543 ; Note: Si segnalano a margine della suddetta formalità: Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 5813 del 2022

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

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ORDINANZA AUTORITA' GIUDIZIARIA; Importo ipoteca: € 3.983,39; Importo capitale: € 3.983,39; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/03/2022 ai nn. 279; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 15/07/2022 ai nn. 6869/545

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

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ORDINANZA AUTORITA' GIUDIZIARIA; Importo ipoteca: € 5.222,85; Importo capitale: € 5.222,85; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/03/2022 ai nn. 279; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 15/07/2022 ai nn. 6870/546

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

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 132.219,10; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/02/2013 ai nn. 260; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 27/06/2023 ai nn. 6437/408 ; Note: A margine della suddetta iscrizione insiste la seguente: Annotazione n. 235 del 24/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Tribunale di Rieti in data 04/09/2014 ai nn. 623 iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 30/09/2014 ai nn. 7378/6255; Si segnala a margine della suddetta formalità: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 905 del 24/07/2023 (CONCENTRAZIONE DI PIGNORAMENTO) \*\*\* NOTA ANNOTATA 2. Annotazione n. 236 del 24/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI).

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

- Annotazione a trascrizione per concentrazione Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCENTRAZIONE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/03/2022 ai nn. 279 iscritto/trascritto a Conservatoria di Rieti in data 24/07/2023 ai nn. 7488/905; A margine della suddetta iscrizione insiste la seguente: Annotazione n. 237 del 24/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI).

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

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

-

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: A**

sito in Salisano (RI), Via Rocca, snc

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in Salisano (RI), Via Rocca, snc

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà **proprietario/i ante ventennio al 10/03/2022** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Rieti, in data 09/06/1989, ai nn. 3723; trascritto a Conservatoria di Rieti, in data 09/06/1989, ai nn. 4575/3723.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà perla quota di 1/1 dal 10/03/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ORDINANZA DIVISIONALE - a rogito di TRIBUNALE DI RIETI, in data 10/03/2022, ai nn. 279; trascritto a Conservatoria di Rieti, in data 15/07/2022, ai nn. 6867/543.

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Salisano (RI) CAP: 02040, Via Rocca, snc**

Numero pratica: Pratica edilizia n. 4/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di una stalla con annessa concimaia e sistemazione ed ampliamento di fabbricato colonico adibito ad abitazione

Presentazione in data 15/06/1959 al n. di prot. 910

Rilascio in data 15/09/1959 al n. di prot. 910

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di disimpegno e bagno all'interno della camera lato est

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

CILA in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**Terreni agricoli**

Note sulla conformità edilizia: Si fa presente che sulla particella censite al NCT del Comune di Salisano (RI) Foglio 7 Part.IIe 144 insistono tettoie aperte che non potranno essere sanate, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regione Lazio n. 789 del 31.10.2008 pubbl. sul S.O. n. 148 al B.U. n. 45 del 06.12.2008
Zona omogenea:	E-3 (Agricola normale)
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente relazione

**Note sulla conformità:**

-

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regione Lazio n. 789 del 31.10.2008 pubbl. sul S.O. n. 148 al B.U. n. 45 del 06.12.2008
Zona omogenea:	E-3 (Agricola normale)
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente relazione

**Note sulla conformità:**

-

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliari oggetto di stima è composto da appartamento facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza.

L'appartamento è posto al piano primo, si compone di un ingresso (mq 3,20), una cucina (mq 18,00), due camere (rispettivamente di mq 17,00 e mq 11,15), un disimpegno (mq 1,30), un bagno (mq 4,30) ed è servito da stradello interpoderale comune con ulteriori immobili non oggetto della presente esecuzione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

Superficie complessiva di circa mq **54,95**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia anta battente</b> materiale: <b>legno</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>pozzo perdente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA	sup reale netta	18,00	1,00	18,00
CAMERA	sup reale netta	17,00	1,00	17,00
CAMERA	sup reale netta	11,15	1,00	11,15
DISIMPEGNO	sup reale netta	1,30	0,80	1,04
BAGNO	sup reale netta	4,30	0,94	4,04
INGRESSO	sup reale netta	3,20	0,25	0,80
		<b>54,95</b>		<b>52,03</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 2023

Zona: SALISANO

Tipo di destinazione:

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da terreni agricoli per una superficie complessiva di mq. 37.190,00.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:  
NESSUNO

Superficie complessiva di circa mq **37.190,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO - ULIVETO	sup reale netta	3.980,00	1,00	3.980,00
TERRENO - SEMINATIVO	sup reale netta	10.130,00	1,00	10.130,00
TERRENO - ULIVETO	sup reale netta	7.400,00	1,00	7.400,00
TERRENO - ULIVETO	sup reale netta	7.220,00	1,00	7.220,00
TERRENO - ULIVETO	sup reale netta	8.460,00	1,00	8.460,00
		<b>37.190,00</b>		<b>37.190,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

In particolare per la stima dei fabbricati, questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 2, per i fabbricati, e l'annualità 2013, per i terreni.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Salisano (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti (RI), Salisano (RI).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.981,90.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CUCINA	18,00	€ 730,00	€ 13.140,00
CAMERA	17,00	€ 730,00	€ 12.410,00
CAMERA	11,15	€ 730,00	€ 8.139,50
DISIMPEGNO	1,04	€ 730,00	€ 759,20
BAGNO	4,04	€ 730,00	€ 2.949,20
INGRESSO	0,80	€ 730,00	€ 584,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 37.981,90
Valore corpo	€ 37.981,90
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.981,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.981,90

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.929,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO - ULIVETO	3.980,00	€ 2,15	€ 8.557,00
TERRENO - SEMINA-TIVO	10.130,00	€ 1,16	€ 11.750,80
TERRENO - ULIVETO	7.400,00	€ 2,15	€ 15.910,00
TERRENO - ULIVETO	7.220,00	€ 2,15	€ 15.523,00
TERRENO - ULIVETO	8.460,00	€ 2,15	€ 18.189,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.929,80
Valore corpo	€ 69.929,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.929,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.929,80

**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 di tipo economico [A3]	52,03	€ 37.981,90	€ 37.981,90
B	agricolo	37.190,00	€ 69.929,80	€ 69.929,80

**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% )	€ 16.177,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 95.718,30</b>
---	--------------------

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Albani**