

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **108/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Filippo Baldisserotto**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - unico**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Pedriali  
**Codice fiscale:** PDRMHL69T31L219D  
**Partita IVA:** 01314250380  
**Studio in:** Via Bassa 286 - 44124 Ferrara  
**Telefono:** 0532450221  
**Email:** michele.pedriali@libero.it  
**Pec:** michele.pedriali@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pontegradella [REDACTED] - Pontegradella - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

- [REDACTED] nato a FERRARA (FE) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], piena proprietà per 1/1;

\* foglio 138, particella 77, subalterno 43, indirizzo Via Pontegradella [REDACTED], piano 1, comune Ferrara, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 271,14

\* foglio 138, particella 60, subalterno 10, indirizzo Via Pontegradella [REDACTED], piano T, comune Ferrara, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq., rendita € 31,61

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Pontegradella [REDACTED] - Pontegradella - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Pontegradella [REDACTED] - Pontegradella - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pontegradella [REDACTED] - Pontegradella - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato

**Creditori Iscritti:** [REDACTED], [REDACTED]

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Pontegradella n. [REDACTED] - Pontegradella - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Pontegradella n. [REDACTED] - Pontegradella - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato

**Misure Penali:** ///

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pontegradella [REDACTED] - Pontegradella - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - unico

**Corpo:** A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Pontegradella [REDACTED] - Pontegradella - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - unico

**Valore complessivo intero (arrotondato):** 55.000,00

Beni in **Ferrara (FE)**  
Località/Frazione **Pontegradella**  
Via Pontegradella [REDACTED]

**Lotto: 001 - unico**

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 - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pontegradella, Via Pontegradella n. [REDACTED]**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED] nato a FERRARA (FE) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], piena proprietà per 1/1;

\* foglio 138, particella 77, subalterno 43, indirizzo Via Pontegradella [REDACTED], piano 1, comune Ferrara, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 271,14

Derivante da:

- VARIAZIONE del 01/01/[REDACTED] Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 23/11/1[REDACTED] in atti dal 31/07/[REDACTED] FUS VSI (n. [REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare delle corti comuni di cui ai mappali 60/1 e 60/2 e del vano scala comune di cui al mappale 77 sub.46.

Confini: mappale 77/37, vano scala comune mapp. 77/46 e per i restanti lati con vuoto d'aria su corte comune.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED] nato a FERRARA (FE) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], piena proprietà per 1/1;

\* foglio 138, particella 60, subalterno 10, indirizzo Via Pontegradella [REDACTED], piano T, comune Ferrara, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq., rendita € 31,61

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/██████ Pratica n. ██████ in atti dal 12/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. ██████);
- VARIAZIONE del 01/01/██████ Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO del 16/10/1█████9 in atti dal 31/07/██████ (n. ██████);
- VARIAZIONE del 16/10/█████9 in atti dal 18/02/██████ FRZ. (n. ██████);
- COSTITUZIONE del 18/02/█████2 in atti dal 18/02/██████ RETT. PER OMISSIONE IN SEDE D'IMPIANTO MECC. (n. ██████).

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare delle corti comuni di cui ai mappali 60/1 e 60/2.

Confini: corte comune mappale 60/1, mappale 60/9, mappale 241, mappale 60/11.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne rilevate nella planimetria catastale dell'appartamento, derivanti da irregolarità edilizie meglio precisate nel paragrafo "conformità edilizia".

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale per aggiornamento planimetria appartamento

Onorario redazione pratica di variazione catastale con DOCFA, compresi, Contributi Cassa Previdenziale, IVA, diritti catastali: € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

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

Piena proprietà di appartamento al 1° piano in edificio condominiale di antica costruzione, posto nel centro di Pontegradella, frazione della prima cintura di Ferrara, ben collegata alla città anche tramite pista ciclabile.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus urbano 50 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: alla data del sopralluogo l'appartamento risultava in fase di liberazione da parte dell'ex inquilino, rimanevano da sgomberare i mobili ed alcune suppellettili.

#### 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 [REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 158.400,00;

Importo capitale: € 88.000,00 ;

A rogito di notaio [REDACTED] data 06/10/[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 15/10/[REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED].A. contro [REDACTED]  
[REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 90.000,00;

Importo capitale: € 50.000,00 ;

A rogito di notaio [REDACTED] in data 28/07/[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/07/[REDACTED]

- Ipoteca conc.amministr./riscossione annotata a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED];

Derivante da: RUOLO;

Importo ipoteca: € 76.430,34;

Importo capitale: € 38.215,17 ;

A rogito di [REDACTED] in data 21/05 [REDACTED] ai nn.  
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 21/05 [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili;  
A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 29/08 [REDACTED] iscritto/trascritto a  
Ferrara in data 21/09/[REDACTED]

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:**

**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: ///**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ///**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

- Spese condominiali ordinarie aggiornate alla data del decreto ingiuntivo 21/04/2023 pari ad €. 3.933,98 .
- Ulteriori Spese manutenzione straord. copertura edificio condominiale - Quota a carico esecutato €. 3.083,08.
- 

**Millesimi di proprietà:** generali 60,951

**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:**

- [REDACTED] nata a FERRARA (FE) il 23/09/[REDACTED] 1, proprietà per 1/3;
- [REDACTED] a FERRARA (FE) il 26/03/[REDACTED], proprietà per 1/3;
- [REDACTED] nata a FERRARA (FE) il 01/01/[REDACTED], proprietà per 1/3;

**dal 11/03/1993 al 06/10/2010**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: alle 3 comproprietà [REDACTED] sopra elencate, gli immobili sono pervenuti:

- per successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED], registrata a Ferrara in data [REDACTED] ed ivi trascritta il 16-[REDACTED]
- per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], registrata a Ferrara in data 04-03-[REDACTED] ed ivi trascritta il 24-05-[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] nato a FERRARA (FE) il [REDACTED], codice fiscale F [REDACTED], piena proprietà per 1/1;

**dal 06/10/2010 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] Ferrara, in [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; registrato a Ferrara, in data 15/10/[REDACTED]/1T; trascritto a Ferrara, in data 15/10/[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1986 - Opere interne

Intestazione: [REDACTED] con sede in Via Pontegradella n [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: opere interne

Presentazione in data 27/06/1986 al n. di [REDACTED]

NOTE: nulla osta espresso dal Comune di Ferrara in data 09-05-1988.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- opere di manutenzione straordinaria realizzate senza titolo dopo l'anno 1986, sostanzialmente si è modificato il tramezzo divisorio tra bagno e camera da letto, per ricavare una sorta di "box doccia", inoltre tramite realizzazione di tramezzo dotato di porta si è creato il vano "disimpegno".

Regolarizzabili mediante: CILA a Sanatoria per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza idoneo "titolo edilizio".

Onorari per pratica edilizia, compresi, Cassa Previdenziale Professionale, IVA, diritti di segreteria ed oblazione comunale: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

**note:** Da indagine svolta presso il Comune di Ferrara non si sono reperite pratiche edilizie per nuova costruzione inerente l'immobile in oggetto; il fabbricato è stato realizzato sicuramente prima della II° guerra mondiale, corpo distaccato compreso, difatti si trova riscontro dell'esistenza dell'intero edificio già nelle mappe catastali "di impianto", da quella data in poi l'unica pratica edilizia reperita è quella sopra specificata, quindi l'unico riscontro formale precedente utilizzabile è costituito dalle planimetrie catastali, le quali corrispondono allo stato dei luoghi, al netto della difformità sopra segnalata.

## **7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: irrilevante**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato**

Piena proprietà di appartamento al 1° piano in edificio condominiale di antica costruzione, elevato di 3 piani fuori terra, composto da 15 appartamenti accessibili da 3 scale comuni, privo di ascensore.

L'appartamento è composto da 4 vani più accessori, precisamente da ingresso diretto nel vano cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e 2 camere da letto singole, il tutto per una **superficie utile pari a circa mq. 48**.

Il ripostiglio esterno, raggiungibile mediante passaggio comune condominiale, è posto in un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale; si precisa che non è possibile destinare a garage tale ripostiglio, sia per le dimensioni insufficienti, sia per un marcato dislivello del pavimento del vano rispetto all'area esterna, tant'è che sono presenti ben due gradini a scendere.

Competono all'appartamento l'uso delle parti comuni condominiali, tra cui l'ingresso-vano scala e le corti comuni che svolgono la funzione di passaggi di accesso pedonale e carrabile dalla pubblica strada.

La Superficie reale lorda è riportata nel successivo calcolo della consistenza.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione appartamento: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile condominiale: Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è **sufficiente**, seppur siano necessari opere di ripristino della tinteggiatura e degli intonaci in alcune zone di pareti e soffitti.

Nel suo complesso le condizioni di conservazione dell'intero edificio condominiale, anche in considerazione della sua vetustà, sono **scarse**, vi è urgente necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria almeno alle facciate esterne ed ai vani scala, i marciapiedi sono da ricostruire integralmente, eccetera.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>non rilevato</b> condizioni: <b>non verificabile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>battuto di cemento</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in latero-cemento</b> condizioni: <b>non verificabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: gli scuri esterni necessitano di importante manutenzione o sostituzione.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in mattoni a vista stuccati</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>mattoni a vista</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>barra di sicurezza applicata a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e parte della cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>non reperita</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>mista</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non reperita</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevato</b> conformità: <b>non reperita</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>non rilevato</b> conformità: <b>non reperita</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzeria dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.1°	sup reale lorda	58,00	1,00	58,00
Ripostiglio esterno	sup reale lorda	13,50	0,40	5,40
		<b>71,50</b>		<b>63,40</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Periferica/PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI C

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00

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

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

Si precisa che nel calcolo della consistenza non si è considerata analiticamente la piccola corte esclusiva antistante il ripostiglio esterno, il cui valore è da intendersi ricompreso nella stima del ripostiglio stesso, inoltre, nell'assegnazione dei valori hanno rivestito particolare rilievo le cattive condizioni di conservazione delle parti condominiali, ragionevolmente bisognose in tempi brevi di manutenzione straordinaria.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi

indicative della consistenza dell'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Ufficio del registro di Ferrara;  
 Ufficio tecnico di Ferrara;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio quotazioni immobiliari;  
 Altre fonti di informazione: conoscenza personale derivante dall'attività professionale..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.740,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1°	58,00	€ 1.100,00	€ 63.800,00
Ripostiglio esterno	5,40	€ 1.100,00	€ 5.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.740,00
Valore corpo			€ 69.740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.740,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al P.1 con ripostiglio al P.T. in corpo staccato	Abitazione di tipo popolare [A4]	63,40	€ 69.740,00	€ 69.740,00

### 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% )	€ 10.461,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<u>da verificare</u>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
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 ( <b>arrotondato</b> ):	<b>€ 55.000,00</b>
--	--------------------

#### Allegati

- pianta dimostrativa;

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- visure catastali;
- visure ipotecarie;
- atto di provenienza;
- pratiche edilizie.

Data generazione:  
12-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Pedriali**