
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OLYMPIA SPV**

contro: 

N° Gen. Rep. **167/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

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

Custode Giudiziario: **Gianluca Paparella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Esperto alla stima: Geometra Marco Vicentini
Codice fiscale: VCNMRC70L01D548K
Partita IVA: 01250690383
Studio in: Via Pontegradella 63/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532 311721
Fax: 0532 311721
Email: geom.marcovicentini@gmail.com
Pec: marco.vicentini@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA AMENDOLA [REDACTED] S.BIAGIO - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Corpo: A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] Diritto di:
Proprieta' per 24/24 in regime di separazione dei beni,

foglio 133, particella 194, subalterno 7, indirizzo STRADA NAZIONALE [REDACTED] piano 1, comune **ARGENTA**, categoria A3, classe 1, consistenza 4 VANI, superficie 99 MQ, rendita € 371.85

2. Stato di possesso

Bene: VIA AMENDOLA [REDACTED] S.BIAGIO - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Corpo: A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA AMENDOLA [REDACTED] S.BIAGIO - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Corpo: A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA AMENDOLA [REDACTED] S.BIAGIO - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Corpo: A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA, OLYMPIA SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: VIA AMENDOLA [REDACTED] S.BIAGIO - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Corpo: A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA AMENDOLA [REDACTED] S.BIAGIO - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Corpo: A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA AMENDOLA [REDACTED] S.BIAGIO - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Corpo: A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA AMENDOLA [REDACTED] S.BIAGIO - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

Valore complessivo intero: 24.238,50



Beni in **Argenta (FE)**
Località/Frazione **S.BIAGIO**

Lotto: 001 - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE

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 INGRESSO INDIPENDENTE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Argenta (FE) CAP: 44011 frazione: S.BIAGIO, VIA AMENDOLA [REDACTED] GIA' VIA NAZIONALE)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [REDACTED] Diritto di:

Proprietà per 24/24 in regime di separazione dei beni,

foglio 133, particella 194, subalterno 7, indirizzo STRADA NAZIONALE [REDACTED] piano 1, comune

ARGENTA, categoria A3, classe 1, consistenza 4 VANI, superficie 99 MQ, rendita € 371.85

Confini: Confina a Sud, EST e Nord con spazio aereo sovrastante mappale 517 (BCNC), ad Ovest con sub. 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Benché nella planimetria agli atti l'unità si raffigurata correttamente nella sua consistenza, risulta indicata l'apertura sul lato Ovest verso altra unità. Lievi difformità nell'indicazione delle altezze interne. Si rilevano inoltre errori nella toponomastica e nell'indicazione di piano.

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa in variazione

Descrizione delle opere da sanare: Esatta raffigurazione grafica

Docfa variazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona risulta centrale rispetto alla località di S. Biagio, zona dotata di strutture e servizi principali, quali trasporti, negozi di vicinato, illuminazione pubblica, raccolta differenziata rifiuti, ecc..

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: ARGENTA - FERRARA.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Delta del Po (Valli di Argenta).

Principali collegamenti pubblici: linea ACFT 20 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA contro
██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di NOT. CENNI
DANIELA in data 28/10/2004 ai nn. 6454/4403; Iscritto a FERRARA in data
29/11/2004 ai nn. 25866/6485



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV SRL contro [REDACTED]; VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI -TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/11/2023 ai nn. 3277 trascritto a FERRARA in data 19/12/2023 ai nn. 23202/17696;

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: CONDOMINIO NON COSTITUITO.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



Note: Accettazione Tacita di Eredità al n. 14798 del 29/11/2004 (atto notarile pubblico a rogito)



Dott. Cenni Daniela, notaio in Castenaso, del 28/10/2004 rep. 6451/4401, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara). –

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Argenta il 25/09/2000 al n. 47/229, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara il 30/10/2000 al n. 12446 di formalità;
favore:



Si riporta inoltre la seguente formalità: Accettazione Tacita di Eredità al n. 14799 del 29/11/2004 (atto notarile pubblico a rogito Dott. Cenni Daniela, notaio in Castenaso, del 28/10/2004 rep. 6451/4401, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà dal 28/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Atto Not. Cenni Daniela, in data 28/10/2024, ai nn. 6451/4401; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 14800.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO COSTRUZIONE N.3542 DEL 14/04/1959

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 07/04/1959 al n. di prot.

Rilascio in data 14/04/1959 al n. di prot. 3542

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: PERMESSO COSTRUZIONE N.5640 DEL 26/06/1958

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 31/05/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 26/06/1958 al n. di prot. 5460

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rileva l'avvenuta chiusura del vano porta nel vano scala in collegamento ora con altra u.i., lievi difformità relativamente ai vani interni. Si rileva che ad oggi il fabbricato risulta privo di certificato di



abitabilità. Sarà quindi necessario provvedere ad una nuova richiesta di abitabilità con oneri a carico dell'aggiudicatario, con oneri ricompresi all'interno della valutazione finale, nulla escluso.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne

CILA sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Da un confronto con l'ufficio tecnico avvenuto il 09/05/2024, l'immobile sembra essere stato frazionato illegittimamente in data non precisata (presumibilmente tra il 1978 ed il 1981). L'unità oggi oggetto della presente relazione risulta essere stata edificata con permesso del 1959 a seguito di ricostruzione di fabbricato danneggiato da evento bellico. Di fatto era prevista la realizzazione di una sola grande unità abitativa, poi appunto frazionata per creare l'attuale consistenza. Verosimilmente si potrà continuare a ritenere legittima tale situazione, comunque da valutarsi all'interno di un procedimento più articolato che comprenda anche altra proprietà, il tutto a carico del futuro aggiudicatario, nulla escluso. Sarà inoltre necessario procedere alla richiesta di nuova abitabilità (SCEA)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: In relazione alle verifiche eseguite nelle unità immobiliari in oggetto, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo in relazione alla reale potenzialità del bene. Tale determinazione può essere definita esclusivamente affrontando l'impegno di realizzare un vero e proprio progetto (se non altro di tipo preventivo), ed avviare un confronto con gli uffici competenti atto a far emergere le reali potenzialità e vincoli del bene. Alla luce di ciò, il presente elaborato deve intendersi orientativo, con la messa in evidenza di tutti i vincoli e potenzialità rilevate, non escludendo la possibilità che esistano problematiche non emerse nel corso dell'indagine. Non è stata inoltre eseguita alcuna opera di riconfinamento né di analisi dei suoli o sottosuoli.

Si consiglia pertanto vivamente ai futuri aggiudicatari, per maggiori dettagli su pratiche e costi e potenzialità, di approfondire presso gli Uffici competenti. La stima verrà pertanto eseguita tenendo opportunamente conto di quanto precisato, comprensiva quindi dell'incidenza e di ogni incombente ed onere che sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, avendo quindi tenuto conto nella stima di ogni più congrua decurtazione in tal senso.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PUG
In forza della delibera:	delibera di CONSIGLIO UNIONE VALLI E DELIZIE n. 36 del 29.09.2022,
Zona omogenea:	R4 - TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, A DENSITA' MEDIO BASSA O BASSA.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4-Vincolo PSAI Reno.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte nella presente relazione.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE**

Trattasi di appartamento posto al piano primo, con ingresso indipendente al piano terra di vecchio fabbricato dislocato su due piani fuori terra ad uso misto. Il fabbricato nel suo insieme si presenta esternamente intonacato e tinteggiato in sufficienti condizioni di manutenzione, se non per la parte retrostante in cui sono più evidenti alcuni segni di infiltrazioni ed un livello di manutenzione più trascurato. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi con lattoneria in lamiera, apparentemente in sufficienti condizioni.

L'accesso all'unità in oggetto avviene direttamente dalla via Amendola al cn 33 (già via Nazionale), attraverso la corte comune circostante i tre lati (mappale 517). L'unità risulta composta, oltre che dal sopracitato ingresso al piano terra, da disimpegno, due camere da letto, un vano cucina (pranzo-soggiorno) ed un bagno. Libero su tre lati l'unità risulta potenzialmente ben illuminata ed arieggiata avendo aperture libere sui tre lati, purtroppo le attuali condizioni in cui versa lo rendono di fatto un ambiente cupo che necessita di opere di adeguamento. I pavimenti interni e la scala risultato quasi interamente realizzati con piastrelle in scagliette di marmo mentre nel bagno risulta in ceramica, il tutto comunque di bassa qualità ed in cattivo stato. Le pareti ed i soffitti interni, come accennato, sono intonacate ma in pessimo stato con evidenti affioramenti di muffe ed infiltrazioni. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, avvolgibili in pvc e doppio infisso esterno in alluminio anodizzato anch'esso con vetro semplice (solo prospetto retrostante), il tutto in cattive condizioni. Gli infissi interni sono in legno tamburato in cattivo stato.

L'unità risulta dotata di impiantistica tradizionale con riscaldamento autonomo dotato di caldaia murale a gas (al momento del sopralluogo non funzionante) e terminali radianti in ghisa. L'impianto elettrico risulta funzionante ma in parte danneggiato in alcune placche/punti luce. Parte dell'impiantistica risulta realizzata in traccia ed altra fuori traccia.

L'unità richiede diversi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: cattivo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di urgenti opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria al fine di adeguarlo ai normali standards qualitativi moderni nonché al fine di raggiungere un minimo livello di salubrità interna.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON DEFINIBILE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare la NON esistenza della dichiarazione di conformità, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	PESSIMO
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON DEFINIBILE



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare la NON esistenza della dichiarazione di conformità, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie "convenzionale equivalente". La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti anche se non espressamente indicate. Rientrano nella valutazione di stima anche le proprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC e BCC.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup lorda di pavimento	4,00	0,90	3,60
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		97,00		96,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche e controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili né di analisi dei suoli o sottosuoli, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative vigenti statiche, antisismiche, antincendio nonché di igiene di ambienti abitativi o di lavoro nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ARGENTA (FERRARA);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ARGENTA (FERRARA);

Uffici del registro di ARGENTA (FERRARA);

Ufficio tecnico di ARGENTA;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate OMI e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati.



8.3 Valutazione corpi:**A - APPARTAMENTO INGRESSO INDIPENDENTE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.810,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	3,60	€ 350,00	€ 1.260,00
PIANO PRIMO	93,00	€ 350,00	€ 32.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.810,00
Valore corpo	€ 33.810,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.810,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.810,00

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 INGRESSO INDIPENDENTE	Abitazione di tipo economico [A3]	96,60	€ 33.810,00	€ 33.810,00

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%)	€ 5.071,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
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:	€ 24.238,50
---	--------------------

Allegati

- atto di provenienza
- certificato anagrafe
- visure catastali
- visure ipotecarie
- planimetrie catastali
- elaborato planimetrico catastale
- estratto di mappa catastale
- elaborato grafico stato rilevato
- documentazione fotografica
- documentazione edilizio/urbanistica

Data generazione:
20-05-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Marco Vicentini

