

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **6/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima: Geometra Pierpaolo Giovannini
Codice fiscale: GVNPPPL65D23D548E
Studio in: Via Marcello Tassini 6 - 44123 Ferrara
Telefono: 3355241640
Email: giovannini@spinoffprogetti.com
Pec: pierpaolo.giovannini@geopec.it

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XXV Aprile angolo Corso Vittorio Emanuele II - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: 

5 Comproprietari .

Bene: Via XXV Aprile angolo Corso Vittorio Emanuele II - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via XXV Aprile angolo Corso Vittorio Emanuele II - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XXV Aprile angolo Corso Vittorio Emanuele II - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via XXV Aprile angolo Corso Vittorio Emanuele II - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 207.655,00

Beni in **Portomaggiore (FE)**
Via XXV Aprile, 3 angolo Corso Vittorio Emanuele II

Lotto: 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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via XXV Aprile angolo Corso Vittorio Emanuele II

Quota e tipologia del diritto

2/3 di [REDACTED] piena proprietà;
2/18 di [REDACTED] piena proprietà; 2/18 di [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà; 2/18 di [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 2/3; [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 2/18; [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 2/18; [REDACTED] proprietario per
2/18;
foglio 121, particella 302, subalterno 17, comune Portomaggiore, categoria A/2, classe 1,
consistenza 8 vani, superficie 182 mq, rendita € €. 908,96 Confini: Via XXV Aprile; particella 1723;
sub. 22; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per 2/3; [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 2/18; [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 2/18; [REDACTED] proprietario per
2/18;
foglio 121, particella 302, subalterno 22, comune Portomaggiore, categoria C/1, classe 5, consistenza
133 mq, superficie 134 mq, rendita € €. 1.902,68
Confini: Via XXV Aprile; Corso Vittorio Emanuele II; sub. 12 e sub. 17 della particella 302; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 2/3; [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 2/18; [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 2/18; [REDACTED] proprietario per
2/18;
foglio 121, particella 302, subalterno 21, comune Portomaggiore, categoria C/2, classe 2, consistenza
28 mq, superficie 29 mq, rendita € €. 62,18

Confini: Corte comune sub. 8; sub. 22 della particella 302; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 2/3; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18;

foglio 121, particella 302, subalterno 23, comune Portomaggiore, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € €. 74,63

Confini: Via XXV Aprile; Corte comune sub. 20; particella 3465; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 2/3; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18; [redacted] proprietario per 2/18;

foglio 121, particella 302, subalterno 19, comune Portomaggiore, categoria A/3, classe 1, consistenza 1 vano, superficie 10 mq, rendita € €. 77,47

Confini: Spazio aereo su corte comune; sub. 22 e sub. 14 della particella 302; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 2/3; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18; [redacted] proprietario per 2/18;

foglio 121, particella 302, subalterno 8, comune Portomaggiore, categoria corte comune **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietario per 2/3; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18; [redacted]

[redacted] proprietario per 2/18; [redacted] proprietario per 2/18;

foglio 121, particella 302, subalterno 20, comune Portomaggiore, categoria corte comune Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

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 [redacted]

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]; Derivante da: MUTUO fondiario; Importo ipoteca: € 255.000,00; Importo capitale: € 170.000,00 ; A rogito di Mistri Alessandro in data 10/02/2009 ai nn. 34855; Iscritto a Ferrara in data 13/02/2009 ai nn. 2885/490; Note: ANNOTAZIONE presentata il 12/05/2017, Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 7808, ATTO DI RINEGOZIAZIONE PER RIMODULARE IL PIANO DI RIMBORSO; ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2023, Registro particolare n. 2319 Registro generale n. 23369, - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]. contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO fondiario; Importo ipoteca: € 743.697,93; Importo capitale: € 371.848,97 ; A rogito di Riccioni Alessandro in data 27/05/1998 ai nn. 46283; Iscritto a Ferrara in data 23/05/2018 ai nn. 8195/1167 ; Note: ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2023, Registro particolare n. 2318 Registro generale n. 23368, - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Atto giudiziario in data 20/05/2020 ai nn. 1055 trascritto a Ferrara in data 11/06/2020 ai nn. 8193/5809; ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2023, Registro particolare n. 2317 Registro generale n. 23367, RESTRIZIONE DI BENI.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Atto giudiziario in data 29/12/2023 ai nn. 3752 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. 1615/1272;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; A rogito di Atto giudiziario in data 26/10/2023 ai nn. 48/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/11/2023 ai nn. 20855/15835; ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2023, Registro particolare n. 2317 Registro generale n. 23367, RESTRIZIONE DI BENI.

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: [REDACTED], la quota pari a 2/36 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED], la quota pari a 3/36 di piena proprietà al . In forza di Successione; registrato a Ferrara, in data 22/08/2019, ai nn. 230700/88888; trascritto a Ferrara, in data 29/08/2019, ai nn. 14712/10666.

Note: successione in morte di [REDACTED], deceduta il 22/12/2017.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED], la quota pari a 3/18 di piena proprietà al . In forza di Successione; registrato a Ferrara, in data 07/03/2021, ai nn. 111734/88888; trascritto a Ferrara, in data 22/03/2021, ai nn. 4827/3682.

Note: In rettifica della formalità trascritta a Ferrara il 20/01/2020 ai NN. 913/673 alto per causa di morte certificate di denunciata successione

Titolare/Proprietario: [REDACTED], la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED], la quota pari a 3/18 di piena proprietà . al . In forza di Successione; registrato a Ferrara, in data 15/01/2020, ai nn. 384239/88888; trascritto a Ferrara, in data 20/01/2021, ai nn. 913/673.

Note: In rettifica della formalità trascritta a Ferrara il 26/08/2019 ai NN. 14712/10666 alto per causa di morte certificate di denunciata successione .

Titolare/Proprietario: [REDACTED], la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED], la quota pari a 3/18 di piena proprietà . al . In forza di Accettazione di eredità con beneficio di inventario - a rogito di Mistri Alessandro, in data 03/07/2019, ai nn. 43390; trascritto a Ferrara, in data 10/07/2019, ai nn. 11760/8512.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED], la quota pari a 3/18 di piena proprietà . al . In forza di Accettazione di eredità con beneficio di inventario - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 19/12/2018, ai nn. 4405; trascritto a Ferrara, in data 10/01/2019, ai nn. 391/280.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], la quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno . al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Bignozzi Colombo, in data 10/07/1994, ai nn. 94420; trascritto a Portomaggiore, in data 29/07/1994, ai nn. 10191/6667.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], la quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno . al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Montanari Eugenio Giuseppe, in data 16/10/1981, ai nn. 28095; trascritto a Portomaggiore, in data 26/10/1981, ai nn. 14454/10198.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Consolidamento strutturale.

Presentazione in data 28/01/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 28/10/1985 al n. di prot. 144/434

Abitabilità/agibilità in data 17/07/1993 al n. di prot. 92879

NOTE: Successiva Concessione Edilizia in variante n. 10643/4763 del 01/02/1988.

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di ripristino fabbricato.

Presentazione in data 02/08/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 18/08/1986 al n. di prot. 99/7979

Abitabilità/agibilità in data 17/07/1993 al n. di prot. 92879

NOTE: Successiva Concessione Edilizia in variante n. 10643/4763 del 01/02/1988.

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 02/09/1995 al n. di prot. 950244

NOTE: Successiva Concessione Edilizia in variante n. 10643/4763 del 01/02/1988.

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rinnovo per il completamento e variante alla C.E. n. 114/434 del 28/10/85 e n. 99/7979 del 18/08/86 e successive varianti.

Presentazione in data 18/03/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 14/09/1995 al n. di prot. 950303

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. n. 950303 del 14/09/95.

Presentazione in data 27/11/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1997 al n. di prot. 960700

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rinnovo e completamento opere alla C.E. n. 950303 del 14/09/95 e n. 960700 del 28/02/97.

Presentazione in data 22/06/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 25/06/2001 al n. di prot. 01370

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione complesso edilizio a destinazione residenziale, artigianale e commerciale.

Presentazione in data 22/01/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 28/04/2003 al n. di prot. 03025

Numero pratica: 8

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria

Presentazione in data 01/07/2008 al n. di prot. 377

Numero pratica: 9

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Per lavori:

Manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 09/09/2008 al n. di prot. 386

Numero pratica: 10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di conformità edilizia e abitabilità

Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 18518

NOTE: Il certificato di cui sopra è riferito all'intervento di ristrutturazione e ricostruzione dell'edificio per la parte riguardante l'attività commerciale ed il deposito farina a servizio dell'attività artigianale. lo stesso fa riferimento alla C.E. n. 144 del 28/10/1985, n. 99 del 18/08/1996, n. 950303 del 14/09/1995, n. 960700 del 28/02/1997, n. 01370 del 25/06/2001, n. 03025 del 28/04/2002 ed alla D.I.A. prot. 16152/2008

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi trova sostanziale corrispondenza con lo stato autorizzato, ad eccezione di alcune piccole variazioni che rientrano nel concetto di tolleranza così come descritto all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 smi.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Compendio immobiliare a due piani fuori terra ubicato all'incrocio tra Via XXV Aprile, 3 e Corso Vittorio Emanuele II, così composto:

Sub. 17:

Appartamento posto al piano terra e primo con ingresso indipendente, composto al piano terra da ingresso, locale lavanderia, antibagno e bagno, al piano primo troviamo un ampio soggiorno, la cucina, tre letto, due bagni e disimpegno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in granito, legno e ceramica, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera e scuri in alluminio elettrocolorato, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e ventilconvettori, i bagni sono completi di tutti i sanitari e rubinetterie.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono così come il grado di finitura.

Sub. 22:

Ampio negozio con accesso sia da Via XXV Aprile che da Corso Vittorio Emanuele II, composto da un ampio vano di forma irregolare e da un ripostiglio con accesso dalla corte comune.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in gres, gli infissi sono in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con ventilconvettori a soffitto.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto in quanto i locali non sono usati, il grado di finitura è economico.

Sub. 21:

Due locali ad uso magazzino con accesso da corte comune, composti da un unico vano di forma regolare. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in gres e/o ceramica, gli infissi sono in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo a vista.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente in quanto i locali non sono usati, il grado di finitura è economico.

Sub. 23:

Autorimessa con adiacente ripostiglio con accesso da via XXV Aprile e da corte comune, composti da due vani di forma irregolare.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati senza tinteggiatura, i pavimenti sono in cemento, gli infissi sono in legno e/o ferro.

Lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente in quanto i locali non sono usati, il grado di finitura è economico.

Sub. 19:

Locale bagno ubicato al pino primo con accesso da da altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento (sub. 14).

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi sono in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, il grado di finitura è economico.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di [redacted] piena proprietà;

2/18 di [redacted] piena proprietà; 2/18

di [redacted] piena proprietà; 2/18 di

[redacted] piena proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **366,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene calcolata al lordo delle murature, a queste vengono applicati dei coefficienti correttivi in base all'uso dei locali (es. 0,7 per i garage, 0,6 per le cantine, ecc.). Nell'attribuzione del valore del bene si è tenuto conto dell'area cortiliva comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUB. 17 piano terra	superf. esterna lorda	29,00	1,00	29,00
SUB. 17 vano scala piano terra.	superf. esterna lorda	15,00	0,70	10,50
SUB. 17 piano primo	superf. esterna lorda	125,00	1,00	125,00
SUB. 22 negozio	superf. esterna lorda	128,00	1,00	128,00
SUB. 22 deposito e ripostiglio.	superf. esterna lorda	36,00	1,00	36,00
SUB. 23 garage	superf. esterna lorda	23,00	1,00	23,00
SUB. 19 bagno	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
		366,00		361,50

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come visionato sinteticamente descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incumbenti

per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incombente relativo alle parti comuni condominiali.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 244.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUB. 17 piano terra	29,00	€ 1.000,00	€ 29.000,00
SUB. 17 vano scala pi- 10,50 ano terra.		€ 1.000,00	€ 10.500,00
SUB. 17 piano primo	125,00	€ 1.000,00	€ 125.000,00
SUB. 22 negozio	128,00	€ 500,00	€ 64.000,00
SUB. 22 deposito e ri- 36,00 postiglio.		€ 200,00	€ 7.200,00
SUB. 23 garage	23,00	€ 200,00	€ 4.600,00
SUB. 19 bagno	10,00	€ 400,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 244.300,00
Valore corpo			€ 244.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 244.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 244.300,00

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 di tipo civile [A2]	361,50	€ 244.300,00	€ 244.300,00

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%) € 36.645,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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 **€ 207.655,00** trova:

Data generazione:
25-07-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Pierpaolo Giovannini