

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

promossa da: **YODA SPV S.R.L. e per essa INTRUM ITALY S.P.A**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **143/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

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

Custode Giudiziario: **Avv. Miriam Cavicchi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Appartamento di civile abitazione sito in  
Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi,  
Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

**Esperto alla stima:** Geom. Marco Maggi  
**Codice fiscale:** MGGMRC63E28D548S  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII 77 – Ferrara  
**Telefono:** 0532/765600  
**Email:** mmaggi63@gmail.com  
**Pec:** marco.maggi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi, Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

**Dati Catastali:**

**CIVILE ABITAZIONE CON CORTE: foglio 42, mappale 1042, sub. 2, graffata al mappale 1043,** indirizzo Via Monte San Pellegrino, piano T, Comune Comacchio, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 48 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 43 mq., rendita catastale € 278,89, intestata a [REDACTED]

**CIVILE ABITAZIONE CON CORTE: foglio 42, mappale 1042, sub. 9, graffata al mappale 1044, sub. 2,** indirizzo Via Monte San Pellegrino, piano T, Comune Comacchio, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 22 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 22 mq., rendita catastale € 139,44, intestata a [REDACTED]

### 2. Stato di possesso

**Bene:** appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi, Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

**Possesso:** libero.

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

**Bene:** appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi, Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi, Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

**Creditori iscritti:** Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a., De Togni Massimo e Yoda SPV S.r.l.

### 5. Comproprietari

**Bene:** appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi, Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Misure Penali**

**Bene:** appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi, Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

**Misure Penali:** nessuna.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi, Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido degli Scacchi, Via Monte S. Pellegrino [REDACTED]

**Prezzo :** € 75.100,00

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN  
COMACCHIO (FE), LOCALITÀ LIDO DEGLI SCACCHI, VIA MONTE S. PELLEGRINO**

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: appartamento di civile abitazione dotato di corte.**

Trattasi di appartamento di civile abitazione dotato di ingresso indipendente con antistante corte esclusiva, collocato al piano terra del complesso condominiale denominato "Residence Vives".

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**CIVILE ABITAZIONE CON CORTE: foglio 42, mappale 1042, sub. 2, graffata al mappale 1043,** indirizzo Via Monte San Pellegrino, piano T, Comune Comacchio, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 48 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 43 mq., rendita catastale € 278,89;

**Derivante da:** impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Intestazione:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**CIVILE ABITAZIONE CON CORTE: foglio 42, mappale 1042, sub. 9, graffata al mappale 1044, sub. 2,** indirizzo Via Monte San Pellegrino, piano T, Comune Comacchio, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 22 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 22 mq., rendita catastale € 139,44;

**Derivante da:** variazione del 05/12/1994 in atti dal 12/12/1994 div. (n. 6816.1/1994), con soppressione delle precedenti u.i. mappale 1042, subb. 8-9 e mappale 1044, subb. 1-2.

**Intestazione:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Confini in un sol corpo:** Via Monte San Pellegrino, mappale 1042 sub. 10 graffato al mappale 1039, mappale 1046 sub. 1, mappale 1042 sub. 8 graffato al mappale 1044 sub1, salvo altri e più precisi.

**Conformità catastale:**

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- fusione delle due unità immobiliari, costituenti di fatto un'unica civile abitazione;
- modifiche di talune partizioni interne;
- maggiore area a sedime dell'immobile;
- presenza di ripostiglio nella corte pertinenziale.

**Difformità regolarizzabili mediante:** pratica di variazione catastale PREGEO e DOCFA, coerentemente alla regolarizzazione edilizia.

**Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 1.000,00.**

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

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

*Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.*

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

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione che trovasi ubicata al Lido degli Scacchi, località posta ad una distanza di circa 8 Km. dal centro del Comune di Comacchio ed a circa 56 km. dal Capoluogo di Ferrara.

La distanza tra il cespite di cui trattasi e la spiaggia, a cui si arriva comodamente a piedi, è di circa 500 m.

**Caratteristiche zona:** centrale.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** tutti quelli riferibili ad un ordinario luogo di vacanze balneari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** turistiche.

**Importanti centri limitrofi:** Comacchio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Delta del Po.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Pomposa, centro storico di Comacchio.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee.

**3. STATO DI POSSESSO.**

Libero da persone ma non da mobilia.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per i beni pignorati.

**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:**

Nessuno.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Quanto eventualmente stabilito dal Regolamento di Condominio.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. (C.F. 02089931204) contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto

giudiziario emesso dal Tribunale di Padova del 21/06/2016 rep. 5452/2016, iscritta a Ferrara in data 07/07/2016 al reg. gen. 11542 e reg. part. 1831.

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di De Togni Massimo (C.F. DTGMSM51T09F148Y) contro [REDACTED], derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Fulvio Vaudano di Padova del 13/06/2019 rep. 78527/27508, iscritta a Ferrara in data 02/07/2019 al reg. gen. 11195 e reg. part. 1738.

**4.2.2 Pignoramenti:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Yoda SPV S.r.l. (C.F. 05111630264) [REDACTED] del 16/10/2023 rep. 2888, trascritto a Ferrara in data 20/11/2023 al reg. gen. 21081 e reg. part. 15996.

**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 (alla data del 07/04/2024) "Residence Vives":**

- spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: circa € 1.200,00;
- spese condominiali scadute ed insolite: € 505,87.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali residui rimasti insoluti nel biennio anteriore alla vendita dell'abitazione, da riconteggiare esattamente alla data di trasferimento del bene, nonché ogni onere di legge derivante da inadempimenti dei debitori nei confronti del Condominio.

**Millesimi di proprietà: 29,41**

oltre alla quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso di cui fa parte l'abitazione, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti C.C. e del vigente Regolamento di condominio, ed in particolare dell'area a sedime del fabbricato "A", censita al Catasto Terreni al foglio 42, mapp. 1042, dell'area destinata a giardini e passaggi comuni censita al Catasto Fabbricati con il mappale 1046 sub. 1, dei marciapiedi e delle mezzerie stradali censite con il mappale 1074, nonché della piscina censita con il mappale 120, oltre a regole disciplinanti le parti comuni, strutture ed impianti dettagliatamente descritte nell'atto del Notaio R. Brighenti rep. 109888 del 09/05/1981, così come riportato nell'atto di provenienza a favore degli attuali proprietari a firma del Notaio Fulvio Vaudano di Padova, rep. 63125 del 31/07/2003.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente in atti.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.

**Avvertenze ulteriori:** non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]  
[REDACTED] di compravendita a rogito del Notaio Vaudano Fulvio di Padova del 31/07/2003, repertorio 63125, trascritto a Ferrara in data 08/08/2003 ai nn. 16727/10524, da potere Forte Bruno e Pavan Alessandra.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Comacchio ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 15055/75 rilasciata il 12/11/1975 per la costruzione di n. 7 fabbricati ad uso civile abitazione; Permesso di Abitabilità prot. 15795/76 n. 37 del 30/04/1977;

- Concessione edilizia a sanatoria n. 4048 rilasciata il 18/01/1995, a seguito di domanda di condono edilizio prot. 8968 del 01/04/1986, per realizzazione di due unità abitative anziché una mediante modifiche interne ed alla foronomia;

*Note: costituzione dell'attuale porzione di abitazione censita al foglio 42, mapp. 1042 sub. 9, graffata al mapp. 1044 sub. 2.*

- art. 48 L. 47/85 prot. 7312 del 19/04/1985 per demolizione di tramezza e apertura di due porte comunicanti con l'appartamento attiguo;

*Note: rif. porzione di abitazione censita al foglio 42, mapp. 1042 sub. 2, graffata al mapp. 1043.*

- art. 48 L. 47/85 prot. 7316 del 19/04/1985 per modifiche interne e frazionamento di civile abitazione;

*Note: rif. attuale porzione di abitazione censita al foglio 42, mapp. 1042 sub. 9, graffata al mapp. 1044 sub. 2 e altra abitazione di terzi.*

- Domanda di condono edilizio n. 3921 prot. 8838/86 del 29/03/1986 inerente la realizzazione di n. 2 piccoli vani adibiti a ripostiglio in aderenza all'abitazione.

*Note: concessione a sanatoria non rilasciata - rif. attuale porzione di abitazione censita al foglio 42, mapp. 1042 sub. 2, graffata al mapp. 1043.*

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti, la documentazione visionata e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la Domanda di condono edilizio n. 3921 prot. 8838/86 del 29/03/1986 non è stata rilasciata in quanto, a seguito di richiesta di integrazioni (ricevuta catastale, ricevute versamento oneri di urbanizzazione Lire 141.000,00 e diritti di istruttoria Lire 100.000,00, atti sostitutivi di notorietà data esecuzione opere abusive ed in merito ai delitti artt. 416bis, 648bis e 648ter Codice Penale) l'istanza non è stata perfezionata; inoltre, uno dei due ripostigli oggetto di condono, costruito in corrispondenza della facciata ovest dell'abitazione, è stato demolito in quanto realizzato su area condominiale;

- lievi modifiche alle partizioni interne;

- fusione di unità immobiliari;

- maggior dimensionamento della camera da letto posta in corrispondenza della facciata ovest (u.i. mapp. 1042 sub. 9, graffata al mapp. 1044 sub. 2); detta modifica, verosimilmente risalente alla data di

costruzione del complesso immobiliare, ha riguardato anche l'abitazione al piano soprastante di altra proprietà; il sedime di detto maggior dimensionamento ricade su area divenuta condominiale al termine dei lavori di costruzione del residence.

**Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:**

- demolizione del ripostiglio di cui alla Domanda di condono edilizio n. 3921 prot. 8838/86 del 29/03/1986 ed istanza di annullamento/archiviazione della stessa;
- pratica edilizia SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 17 bis della L.23/04, previa definizione dell'area condominiale sulla quale ricade il sedime della maggior consistenza della camera da letto (da convenire con Amministratore di Condominio/assemblea condominiale).

**Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 6.000,00** (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti, con esplicita esclusione dei costi per la definizione/acquisto dell'area condominiale, in quanto non definibili).

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

Quanto sopra è circoscritto esclusivamente al bene staggito e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esso correlate.

Per le eventuali ulteriori difformità, ricadenti al di fuori delle tolleranze di cui all'art. 19-bis della L.R. 23/2004, che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

*Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.*

*Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.*

*Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.*

*Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.*

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	B1 – sottozona consolidata satura; B1.c - estensiva
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	No

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**



## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente ricompreso al piano terra di più ampio complesso condominiale denominato "Residence Vives", la cui edificazione risale a metà degli anni '70.

L'abitazione, avente due facciate libere antistanti una la pubblica via e l'altra a tergo della stessa, risulta composta da un locale sala da pranzo-soggiorno, cucinotto, due servizi igienici finestrati e da tre camere da letto singole.

L'area cortiliva pertinenziale, orientata verso Via Monte San Pellegrino, è totalmente recintata e dotata di cancello pedonale e carrabile ad apertura manuale; essa è pressoché completamente pavimentata e consente il parcheggio di un'autovettura. Risulta tuttavia presente una pianta rampicante che necessita di potatura.

Rientra fra le utilità comuni condominiali una piscina sita nel complesso immobiliare.

Si specifica che l'abitazione è catastalmente composta da due subalterni (uno dei quali derivante dal frazionamento di ulteriore appartamento), singolarmente privi di autonomia funzionale e di fatto costituenti un'unica unica immobiliare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED]  
[REDACTED].

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 69,03.

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito: metà anni '70.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: il bene pignorato si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione, tenuto comunque conto che non corso degli anni non risultano eseguite opere manutentive.

### 2. Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone <i>Note: presenza di infiltrazioni.</i>
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: buone <i>Note: presenza di evidenti ammaloramenti dovuti ad umidità</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: scuri in legno e zanzariere condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno  condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio intonacata coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: ceramica condizioni: discrete
Rivestimenti	ubicazione: bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: verosimilmente non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: bombole gas metano condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: discrete conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato <i>Note: boiler per acqua calda sanitaria</i>
Termico	assente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Corte	superficie esterna lorda	25,00 45,50	0,15 0,05	3,75 2,28
<b>Totale</b>				<b>69,03</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
Uffici del Registro di Ferrara;  
Ufficio Tecnico Comunale di Comacchio;  
Agenzie immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento di civile abitazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	69,03	€ 1.400,00	€ 96.642,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 96.642,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	69,03	€ 96.642,00

### 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%)	- € 14.496,30
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	- € 7.000,00
<b>VALORE RESIDUO</b>	<b>€ 75.145,70</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:

**€ 75.100,00**

**Allegati:**

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:  
23-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Marco Maggi**