

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **187/2024**

[REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ruvioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geom. Valerio Zanardi  
**Codice fiscale:** ZNRVLR74S24D548N  
**Studio in:** Via Bova 47 - 44124 Ferrara  
**Telefono:** 3387770324  
**Email:** info@zanardivalerio.it  
**Pec:** valerio.zanardi@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Corso Piave ■ Ferrara (FE) - 44121

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

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

■ Proprieta'  
1000/1000.,

foglio 379, particella 8, subalterno 1, indirizzo Corso Piave ■, scala A, interno 1, piano S1-T, comune Ferrara (D548), categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie 115, rendita € 743,70.

foglio 379, particella 302, subalterno 1, indirizzo Corso Piave ■, piano T, comune Ferrara (D548), categoria C/6, classe 4, consistenza 15, superficie 18, rendita € 116,20.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Corso Piave ■ - Ferrara (FE) - 44121

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Corso Piave ■ - Ferrara (FE) - 44121

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Corso Piave ■ - Ferrara (FE) - 44121

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ■

### 5. Comproprietari

**Beni:** Corso Piave ■ Ferrara (FE) - 44121

**Lotto:** unico

**Corpo:** A



Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Corso Piave ■ - Ferrara (FE) - 44121

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Corso Piave ■ - Ferrara (FE) - 44121

**Lotto:** unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** Corso Piave ■ - Ferrara (FE) - 44121

**Lotto:** unico

**Valore complessivo intero:** 85.000,00 (arrotondato)



Beni in **Ferrara (FE)**  
Località/Frazione  
Corso Piave ■

## 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? No**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Piave**

## Quota e tipologia del diritto

**1/1 d [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

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

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, e in particolare sulle scale e vano scale, sulla lavanderia comune, sull'area cortiliva e sull'area a sedime del fabbricato.

Confini: Regioni Corso Piave, regioni vano scale, regioni [REDACTED], salvo altri e più attuali.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

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

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Confini: Ragioni Condominio via Castel Tebaldo 16-18, ragioni corte comune, salvo altri e più attuali.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale, ad eccezione della intestazione a favore dell'eredità giacente, non eseguita;

note:

si segnala che la scheda catastale del garage riporta altezza media;

si segnala inoltre che la cantina, attualmente legata alla scheda all'appartamento, sarà da separare per creare due unità, come previsto dalle attuali disposizioni, una per l'appartamento e una per la cantina, da separare alla prima variazione catastale da effettuare in seguito a variazione o se richiesto.

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

zona stadio di Ferrara nei pressi della stazione dei treni, quartiere giardino.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** //

**Caratteristiche zone limitrofe:** //

**Importanti centri limitrofi:** //

**Attrazioni paesaggistiche:** //

**Attrazioni storiche:** //

**Principali collegamenti pubblici:** //

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: In data 19/3/2025 è stato eseguito l'accesso al compendio immobiliare.

## 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 a favore di [REDACTED]



██████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di ██████ in data 08/04/2005 ai nn. 28814/7514; Iscritta a Ferrara in data 11/04/2005 ai nn. 7889/1745 ; Note: annotazione presentata il 13/10/2005 al particolare 4687 erogazione saldo.

- Ipoteca volontaria a favore di ██████  
██████ Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipoteca in rinnovazione; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di ██████ in data 08/04/2005 ai nn. 28814/7514; Iscritta a Ferrara in data 31/03/2025 ai nn. 5899/947 ; Note: ipoteca in rinnovazione, particolare di riferimento 1745 del 11/04/2005 richiedente ██████

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERRARA in data 27/11/2024 ai nn. 3700 iscritto/trascritto a Ferrara in data 18/12/2024 ai nn. 23799/18019; pignorati i seguenti beni nel Comune di Ferrara al foglio 379: particella 8 subalterno 1 e particella 302 subalterno 1..

#### 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:** 1400 circa.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 7.282,94.

Attuale amministratore: STUDIO AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI FERRARA di Geom. Luca Meneghini e C. Sas.

**Millesimi di proprietà:** 70

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - non accessibile, non presente ascensore e il vano scale è di modeste dimensioni per ospitare una scala elevatrice.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** non figura alcun APE registrato presso il sace E.R.



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

dal 07/10/1983 al 23/09/1996 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Bissi Marco, in data 07/10/1983, ai nn. 7185/675; trascritto a Ferrara, in data 19/10/1983, ai nn. 12644/8795.

Note: [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

dal 23/09/1996 al 12/05/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: [REDACTED]  
[REDACTED] - a rogito di Ufficio del registro Ferrara, in data 23/11/1998, ai nn. 39/1031; trascritto a Ferrara, in data 20/02/1999, ai nn. 3089/1856.

Note: contro [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

dal 12/05/2004 al 08/04/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: [REDACTED]  
[REDACTED] - a rogito di Ufficio del registro Ferrara, in data 23/11/2004, ai nn. 34/1209; trascritto a Ferrara, in data 27/04/2006, ai nn. 10781/6340.

Note: contro [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 08/04/2005 al 09/08/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Baraldi Antonio, in data 08/04/2005, ai nn. 28813/7513; trascritto a Ferrara, in data 11/04/2005, ai nn. 7888/4303.

Note: contr [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 09/08/2006 al 06/09/2018. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del registro Ferrara, in data 06/08/2008, ai nn. 35/1298/8; trascritto a Ferrara, in data 07/01/2009, ai nn. 501/399.

Note: c [REDACTED]

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, TRIBUNALE DI FERRARA DEL



16/05/2008 REP. 1221/2008, TRASCRITTA A FERRARA IL 20/05/2008 RG. 10818 PART. 6342.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Verbale Consiglio Comunale 12713/50

Intestazione: Comune di Ferrara

Tipo pratica: costruzione edile

Per lavori: costruzione alloggi I.N.A. Casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1950 al n. di prot. 12713

NOTE: con delibera del Consiglio Comunale si è approvato il progetto e deliberata cessione area, all'interno del fascicolo messo a disposizione non figurano licenze o permessi, e nemmeno abitabilità, figurano solo aspetti contabili e disegni progettuali.

Numero pratica: Licenza di costruzione 37611/64

Intestazione: Bruno Martini per conto dei condomini condominio corso piave 31

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione 16 garages

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/10/1964 al n. di prot. 37611/64

Rilascio in data 24/10/1964 al n. di prot. 37611/17955

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 1318/245

Numero pratica: D.I.A. 2454/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: manutenzione straordinaria appartamento

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 16/05/2005 al n. di prot. PR 2454/05 PG 40416

NOTE: Comunicazione di ultimazione lavori del 06/11/2008 PG 95772/08 - PR 4423/08, con allegati variazione catastale e conformità impianti.

Numero pratica: D.I.A. 582/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: manutenzione straordinaria condominio

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 08/02/2008 al n. di prot. PR 582/08 - PG 13636

NOTE: Si precisa che tale pratica riguarda le parti comuni del condominio e dei garages.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta una parete nel bagno e lievi differenze di quote nell'appartamento, il garage presenta alcune differenze sulle misure ma in seguito ad abitabilità rilasciata si ritiene possano rientrare nelle tolleranze consentite.

Regolarizzabili mediante: cila a sanatoria



cila a sanatoria: € 2.000,00  
Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non conforme, si precisa che oneri e costi per effettuare le pratiche di sanatoria, compreso diritti di segreteria, oneri, contributi, sanzioni, sono a totale carico dell'aggiudicatario.  
I costi esposti sono puramente indicativi in quanto le prestazioni ordinarie dei professionisti non sono più assoggettati a tariffe professionali codificate ma in regime di libero mercato, quindi soggettiva per ciascun professionista. L'importo indicato è puramente indicativo ed è comprensivo di spese per diritti di segreteria e costi accessori quali iva e cassa previdenziale.

7.2 Conformità urbanistica:

| Abitazione di tipo economico [A3]                               |                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato:                                 | //                                                                                                                                                                                             |
| In forza della delibera:                                        | PUG adottato 11 dicembre 2024 in Consiglio Comunale e dalla pubblicazione sul BUR, il 29 gennaio 2025 inizia il periodo di salvaguardia sino all'approvazione definitiva ad oggi non avvenuta. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                                                                             |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                             |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                                             |

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Appartamento di civile abitazione in contesto condominiale, accessibile da corte comune e dalla scala "A", ubicato al piano rialzato interno 1, con cantina al piano seminterrato, completa la proprietà garage accessibile da corte comune al piano terra.  
Internamente è composto da ingresso, corridoio, cucina/pranzo, soggiorno, bagno finestrato, due camere da letto e studio.  
Il condominio ha le facciate prevalentemente in muratura a faccia vista, internamente i pavimenti sono in ceramica, finestre in pvc con vetrocamera e ad anta battente, dotati di doppio infisso esterno in alluminio e dotate di tapparelle, porte interne ad anta battente e scorrevole interno muro il bagno.  
Dotato di caldaia autonoma per acs e riscaldamento, e corrente elettrica, acqua condominiale gestita dall'amministratore del condominio unitamente ad altre spese di gestione e manutenzione.  
Non è stato possibile reperire le conformità degli impianti che pertanto si ritengono da adeguare alle norme vigenti, a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.  
Viene segnalata la presenza di tubature obsolete e che in passato hanno già generato problematiche, con



costi per il rifacimento della rete e conseguente intervento anche nelle singole unità immobiliari, la circoscrizione non è verificabile dallo scrivente in questa fase, pertanto ci si limita a segnalare l'eventuale problematica che l'aggiudicatario dovrà gestire autonomamente e con l'intervento del condominio, a proprie cure e spese.

Per tali circostanze se ne terrà conto nella valutazione complessiva del compendio pignorato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva: vedasi tabella nella sezione specifica

E' posto al piano: rialzato e seminterrato, garage al piano terreno.

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero [REDACTED] ha un'altezza utile interna di circa m. 2.96/3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: insufficiente

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Impianto a norma                                            | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Note                                                        | agli atti figura dichiarazione di conformità legata alla data del 2005, non è stato possibile verificare se nel corso degli anni l'impianto è stato modificato e non si conosce lo stato di funzionamento, pertanto si considera da mettere a norma con oneri e spese e ottenimento dico o diri a carico dell'aggiudicatario, dei quali se ne terrà conto nella valutazione complessiva del compendio pignorato. per il garage e cantina non figurano dichiarazioni di conformità depositate. |

#### Riscaldamento:

|                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                           |
| Tipologia di impianto                 | caldaia autonoma e radiatori |
| Stato impianto                        | sconosciuto                  |
| Impianto a norma                      | NO                           |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI                           |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Note | agli atti figura dichiarazione di conformità legata alla dia del 2005, non è stato possibile verificare se nel corso degli anni l'impianto è stato modificato e non si conosce lo stato di funzionamento, pertanto si considera da mettere a norma con oneri e spese e ottenimento dico o diri a carico dell'aggiudicatario, dei quali se ne terrà conto nella valutazione complessiva del compendio pignorato. |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|                                                      |                                                                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI, non si conosce se funzionante e non figura la dichiarazione di conformità. |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

| Destinazione | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| appartamento | superf. esterna lorda | 108,00                      | 1,00   | 108,00                 |
| cantina      | superf. esterna lorda | 20,00                       | 0,30   | 6,00                   |
| garage       | superf. esterna lorda | 17,00                       | 1,00   | 17,00                  |
|              |                       | <b>145,00</b>               |        | <b>131,00</b>          |

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.



Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali e O.M.I. 2° sem. 20224;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.350,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| appartamento                                      | 108,00                 | € 850,00        | € 91.800,00        |
| cantina                                           | 6,00                   | € 850,00        | € 5.100,00         |
| garage                                            | 17,00                  | € 850,00        | € 14.450,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 111.350,00       |
| Valore Finale                                     |                        |                 | € 111.350,00       |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 111.350,00       |
| Valore Accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 111.350,00       |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 111.350,00       |

Riepilogo:

| ID | Immobile                          | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo economico [A3] | 131,00           | € 111.350,00                  | € 111.350,00           |

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% ) € 16.702,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 7.282,94

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00



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: € 85.364,56  
Arrotondato a 85.000,00

Data generazione:  
14-08-2025

L'Esperto alla stima  
**Valerio Zanardi**

**Allegati:**

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

