

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. **24/2024**

Giudice: Dott.ssa Giulia I. LOI
Custode Giudiziario: Dott.ssa Sonia Polvara

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624

con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n.5
telefono 0371425241
cellulare:3355737839
fax 0371425241
e-mail: bruno.zagarese@libero.it



**Bene immobile sito alla via Giovanni Paolo II n° 4
del Comune di Valera Fratta (LO)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un alloggio ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale, dotato di ascensore, sito alla via Giovanni Paolo II n° 4 del Comune di Valera Fratta (LO) oltre locale cantina e vano ad uso autorimessa posti al piano terra del medesimo fabbricato.

L'alloggio oggetto di vendita presenta l'accesso dal ballatoio comune del relativo piano, il locale cantina dal corridoio comune mentre il vano ad uso autorimessa dal cortile comune a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla via Paolo Borsellino.

Sotto il profilo architettonico, l'appartamento risulta composto dai seguenti locali: ingresso/soggiorno dotato di angolo cottura, ampio balcone incassato e piccola finestra; disimpegno; ripostiglio; camera da letto matrimoniale con finestra; camera con finestra e locale bagno dotato di finestra.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 2,72; pavimentazione in laminato; porta blindata a battente all'ingresso; porte interne del tipo a battente in legno; serramenti esterni in PVC con vetro camera e tapparelle esterne di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; vasca da bagno e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il *locale cantina* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,37 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; pareti e plafone a rustico; porta a battente all'ingresso.

Per quanto attiene al *vano ad uso autorimessa*, lo stesso presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,34 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'alloggio oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 100,00 mq (*compreso cantina e vano ad uso autorimessa*).

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Alloggio con cantina, Foglio 4 di Valera Fratta, mappale 810, Sub. 14; Categoria: A/3; Classe: 6; Consistenza: 5 vani; Rendita: 222,08 € e scheda intestata a ***** , proprietà per 1/1;
- Vano autorimessa, Foglio 4 di Valera Fratta, mappale 810, Sub. 2; Categoria: C/6; Classe: 5; Consistenza: 18 mq; Rendita: 39,97 € e scheda intestata a ***** , proprietà per 1/1.

Le coerenze dell'alloggio oggetto di stima, da Nord-Est in senso orario e come da atto notarile, sono le seguenti: prospetto su beni di cui alla particella 810 Sub. 1; beni di cui alla particella 810 Sub. 1 e prospetto su beni di cui alla particella 810 Sub. 1;

Le coerenze della cantina oggetto di stima, da Nord-Est in senso orario e come da atto notarile, sono le seguenti: beni di cui alla particella 810 Sub. 1; beni di cui alla particella 810 Sub. 17; beni di cui alla particella 810 Sub. 2 e beni di cui alla particella 810 Sub. 1, salvo altri;

Le coerenze del vano autorimessa oggetto di stima, da Nord-Est in senso orario e come da atto notarile, sono le seguenti: beni di cui alla particella 810 Sub. 14; beni di cui alla particella 810 Sub. 3; beni di cui alla particella 810 Sub. 1, salvo altri.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone

limitrofe: residenziali ed agricole

Servizi offerti dalla zona: discreti

Principali centri limitrofi Lodi e Pavia

Collegamenti pubblici Autobus

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo eseguito, l'intero bene risultava occupato dal Debitore, unitamente al suo nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 29.08.2024):

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. **Convenzioni edilizie:** Nessuna.

4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** Si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente e che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di Atto del Notaio ***** del 30.04.2013 (nn. 13489/7334 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 10/05/2013 (nn° 6344/1038).

A favore: *****

A carico: *****

Importo: € 1.800.000,00

Capitale: € 3.600.000.000

Scadenza: 20 anni

Annotazioni

- a) Frazionamento in quota del 02.04.2014 (n. 4132/616) in forza di Atto del Notaio ***** del 10.03.2014 (n. 287208/24503);
 - b) Frazionamento in quota del 30.04.2014 (n. 5444/820) in forza di Atto del Notaio ***** del giorno 08.04.2014 (n. 287370/24615);
 - c) Frazionamento in quota del 13.08.2014 (n. 11314/1929) in forza di Atto del Notaio ***** del 07.08.2014 (n. 287813/24944) - Beni censiti al Fg. 4, mappale 810 Subb. 2 e 14;
 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di Atto del Notaio ***** del 07.08.2014 (nn. 287815/24946 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il giorno 11/08/2014 (nn° 11280/1887).
- A favore: *****
- A carico: *****
- Importo capitale: € 33.500,00
- Importo ipoteca: € 67.000,00
- Scadenza: 30 anni
- Bene: Fg. 4 di Valera Fratta, mappale 810 Subb. 2 e 14.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare, relativo ai beni oggetto di stima, a favore di ***** , con sede in ***** , e contro *****



(***** - ***** - *****), per la somma di € 165.842,19, trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 23/02/2024 (nn° 2991/2089).

- 4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna;
- 4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** Si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente e che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

- 4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** Sulla base delle ricerche effettuate e nei limiti delle stesse, lo scrivente ha accertato che l'alloggio ed il vano autorimessa oggetto di stima presentano uno stato dei luoghi che risulta conforme a quello riportato nei grafici allegati agli atti autorizzativi presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ad eccezione della posa in opera delle strutture fisse per la trasformazione del balcone in veranda.

Alla luce di quanto accertato ed esposto in precedenza, il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato dal Comune e riportato nei grafici allegati agli atti amministrativi autorizzativi allegati alla presente relazione ovvero provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante la richiesta di idoneo titolo in sanatoria. A tal fine, dal prezzo di vendita si sconterà il costo per lo svolgimento di una delle due attività suddette che, a corpo, si stima pari ad € 6.000,00, compreso oneri di sanatoria, tecnici ed eventuali costi per l'aggiornamento della scheda catastale.

N. B. = l'importo stimato è da ritenersi puramente indicativo ed ottenuto con calcoli sommari, ciò in quanto l'importo effettivo potrà essere determinato dal Tecnico Comunale solo a seguito della presentazione di un progetto ufficiale (operazione non prevista nell'incarico assegnato allo scrivente).

- 4.3.2. **Conformità catastale:** le schede catastali dell'intero bene oggetto di stima sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione di quanto esposto al punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Il bene risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica (*vedi atto di compravendita allegato alla presente*);
- 5.2 Per tutte le altre informazioni non espressamente menzionate, si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente e che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato;
- 5.3 Per quanto attiene alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, ad eventuali spese insolite oltre che ad ogni altra informazione relativa alla gestione delle parti comuni del fabbricato, si rimanda al Custode Giudiziario ed all'Amministratore del Condominio per la situazione aggiornata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 ***** (***** - ***** - *****), pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietario dal 11.08.2014 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 07.08.2014 (nn° 287814/24945) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 11.08.2014 (nn. 11279/7485). Il Sig. ***** aveva acquistato il bene dalla ***** ***** con sede in *****.



6.1.2 Precedenti proprietari

- ***** ***, con sede in *****, piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 10.05.2013 al 11.08.2014 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ** ***** in data 30.04.2013 (n° 13488/7333 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 10.05.2013 (nn° 6341/4291). La ***** ***** aveva acquistato i beni dalla Società *****;
- ***** ***, con sede in *****, piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 16.03.2007 al 10.05.2013 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 21.02.2007 (n° 161583/24746 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 16.03.2007 (nn° 6809/3379). La Società ***** aveva acquistato i beni dal ***** ** *****;

Provenienza per il mappale 713 del Fg. 4 ex mappale 30

- ***** ***** ***** **, pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietario dal 01.08.2006 al 16.03.2007 in forza di atto di Cessione di Diritti reali a titolo oneroso a rogito del Segretario Comunale del ***** ** ***** ***** del 22.07.2006 (n. 141 di Rep.) e trascritto a Lodi in data 01.08.2006 (nn. 19163/11065). Il Comune di ***** ***** aveva acquistato i beni dai Signori *****;

Rettifica

Il suddetto atto risulta annotato di rettifica del 22.07.2006 (n. 141 di Rep.), trascritta in data 02.04.2013 (nn. 5474/3770), per correzione errore materiale dei nominativi dei cedenti;

- *** ***** (***** ** - *****), proprietaria per la quota pari ai 2/6 dell'intero, e ***** ***** (***** - *****), proprietario per la quota pari ai 4/6 dell'intero, in forza di Successione legittima in morte di ***** ***** (*proprietario per la quota pari ai 4/6 dell'intero*), deceduto in data 11.11.1997, trascritta a Lodi in data 27.05.1999 (nn. 7306/4800).

Note

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02.03.2007 (nn. 5484/2721);

- **Anteriormente al ventennio**, il bene apparteneva ai Signori ***** ***** **, per la quota pari ai 2/6 dell'intero, e ***** ***** **, per la quota pari ai 4/6.

Provenienza per il mappale 720 del Fg. 4 ex mappale 31

- ***** ** ***** ***** **, pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietaria dal 02.03.2007 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 07.02.2007 (n° 161506/24962 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 02.03.2007 (nn° 5498/2727). Il Comune di ***** ***** aveva acquistato i beni dalla Società ***** con sede in *****;
- ***** ***** **, piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 07.02.2006 al 02.03.2007



in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio *****
***** in data 25.01.2006 (n° 158141/22979 di Rep.) e trascritto
presso la Conservatoria di Lodi in data 07.02.2006 (nn° 2523/1433). La
***** aveva acquistato i beni dalla Società *****;

- ***** ***** , piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 03.01.2005 al 07.02.2006 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 13.12.2004 (Rep. 153794/21488), trascritto a Lodi in data 03.01.2005 (nn. 40/25). La Società ***** ***** aveva acquistato i beni dalla *****;
- **Anteriormente al ventennio**, i beni appartenevano alla ***** ***** *****;

*Provenienza per i mappali 711 del Fg. 4,
ex mappale 29, e 742, ex 265*

- ***** ** ***** ***** , pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. Il predetto risulta proprietaria dal 02.03.2007 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 07.02.2007 (n° 161506/24962 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 02.03.2007 (nn° 5495/2724). Il ***** ***** aveva acquistato i beni dal Sig. *****;
- **Anteriormente al ventennio**, i beni appartenevano al Sig. ***** ***** ***** (***** ***** - *****) sulla base degli atti seguenti:
 - a) per la quota pari ai 50/100 dell'intero, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso stipulato dal Notaio ***** ***** in data 12.09.1994 (Rep. 135194/8028), trascritto a Lodi in data 28.09.1994 (nn. 12131/1939);
 - b) per la restante quota pari ai 50/100 dell'intero, in forza di Successione Testamentaria in morte di ***** ***** ***** , deceduto in data 22.07.1972, trascritta a Lodi in data 01.06.1973 (nn. 4185/3200).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente, in relazione al bene oggetto di stima, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 20/2007 del 06.09.2007 rilasciato alla ***** ***** ***** per la costruzione del fabbricato ad uso abitazione in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- D. I. A. (Prot. 2071) – pratica 9/2013 - presentata in data 26.06.2013 dall'Amministratore Unico della **** ***** ***** , il Sig. ***** ***** ***** , per l'esecuzione, a partire dallo stato rustico, dei lavori di costruzione del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- S. C. I. A. (Prot. 3901) – pratica 19/2013 - presentata in data 30.12.2013 dall'Amministratore Unico della **** ***** ***** , il Sig. ***** ***** ***** , per l'esecuzione di opere in variante rispetto a quelle autorizzate con i precedenti atti amministrativi;
- Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta Certificato di Agibilità presentata dalla **** ***** ***** , in data 14/02/2014 (Prot. 564), e relativa richiesta di integrazione documentazione inviata dal Comune di Valera Fratta, in data 15/02/2014, in risposta alla proprietà richiedente.



Alloggio ad uso civile abitazione con cantina e vano ad uso autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un alloggio ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale dotato di ascensore sito alla via Giovanni Paolo II n° 4 del Comune di Valera Fratta (LO) oltre locale cantina e vano ad uso autorimessa posti al piano terra del medesimo fabbricato.

L'alloggio oggetto di vendita presenta l'accesso dal ballatoio comune del relativo piano, il locale cantina dal corridoio comune mentre il vano ad uso autorimessa dal cortile comune a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla via Paolo Borsellino.

Sotto il profilo architettonico, l'appartamento risulta composto dai seguenti locali: ingresso/soggiorno dotato di angolo cottura, ampio balcone incassato e piccola finestra; disimpegno; ripostiglio; camera da letto matrimoniale con finestra; camera con finestra e locale bagno dotato di finestra.

Sotto il profilo edilizio l'alloggio presenta le seguenti caratteristiche: altezza interna pari a circa 2,72; pavimentazione in laminato; porta blindata a battente all'ingresso; porte interne del tipo a battente in legno; serramenti esterni in PVC con vetro camera e tapparelle esterne di protezione; pareti finite a civile e tinteggiate.

Il locale bagno a servizio dell'alloggio, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; vasca da bagno e lavabo, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il *locale cantina* presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,37 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; pareti e plafone a rustico; porta a battente all'ingresso.

Per quanto attiene al *vano ad uso autorimessa*, lo stesso presenta le seguenti caratteristiche edilizie: altezza interna pari a circa 2,34 m.; pavimentazione in battuto di cemento; pareti e plafone a rustico; porta basculante in lamiera all'ingresso.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'alloggio oggetto di stima si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 100,00 mq (*compreso cantina e vano ad uso autorimessa*).

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C. E. U. come segue:

- Alloggio con cantina, Foglio 4 di Valera Fratta, mappale 810, Sub. 14; Categoria: A/3; Classe: 6; Consistenza: 5 vani; Rendita: 222,08 € e scheda intestata a ***** (*****), proprietà per 1/1;
- Vano autorimessa, Foglio 4 di Valera Fratta, mappale 810, Sub. 2; Categoria: C/6; Classe: 5; Consistenza: 18 mq; Rendita: 39,97 € e scheda intestata a ***** (***** _ *****), proprietà per 1/1.

Le coerenze dell'alloggio oggetto di stima, da Nord-Est in senso orario e come da atto notarile, sono le seguenti: prospetto su beni di cui alla particella 810 Sub. 1; beni di cui alla particella 810 Sub. 1 e prospetto su beni di cui alla particella 810 Sub. 1;

Le coerenze della cantina oggetto di stima, da Nord-Est in senso orario e come da atto notarile, sono le seguenti: beni di cui alla particella 810 Sub. 1; beni di cui alla particella 810 Sub. 17; beni di cui alla particella 810 Sub. 2 e beni di cui alla particella 810 Sub. 1, salvo altri;

Le coerenze del vano autorimessa oggetto di stima, da Nord-Est in senso orario e come da atto notarile, sono le seguenti: beni di cui alla particella 810 Sub. 14; beni di cui alla particella 810 Sub. 3; beni di cui alla particella 810 Sub. 1, salvo altri.

SUPERFICI



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Alloggio	Sup. reale lorda (mq)	68,00
Balconi	Sup. reale lorda (mq)	9,00
Cantina	Sup.reale lorda (mq)	5,00
Vano autorimessa	Sup.reale lorda (mq)	18,00
Totale		100,00
Totale arrotondato		100,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura e cemento armato

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: discrete

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in PVC
Condizioni: discrete
Protezioni esterne: tapparelle
Condizioni: discrete

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno,
materiale: piastrelle di monocottura
Condizioni: discrete

*Pavimenti:
(componente edilizia):* ubicazione: zona giorno alloggio
materiale: laminato
condizioni: discrete

ubicazione: zona notte alloggio
materiale: laminato
condizioni: discrete

IMPIANTI

Gas (impianto): alimentazione: metano;
Tipologia:
Conformità: da verificare

Elettrico (impianto): tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia
Conformità: da verificare

Fognatura (impianto): tipologia: da verificare

Idrico (impianto): alimentazione: diretta da rete comunale

Termico (impianto): Tipologia: autonomo
Diffusori: radiatori
Conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima



Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (M.C.A.). Secondo tale metodo, il prezzo del bene da stimare (*Subject*) si ricava effettuando la media dei prezzi formati sul libero mercato per la compravendita di beni (*Comparabili*) assimilabili a quello in valutazione, dopo aver corretto tali prezzi secondo il principio di equiprobabilità.

Inoltre, il presente giudizio di stima ha tenuto conto della natura del bene, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative ed è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) ed alle Linee Guida per la valutazione degli immobili in ambito giudiziario.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Valera Fratta;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Lodi;*
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;*
 - *Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";*
 - *Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;*

8.3. Valutazione

A. Appartamento, cantina e vano ad uso autorimessa

Il valore di mercato del bene oggetto di valutazione è stato ottenuto mediante una Stima a Market Comparison Approach. I beni che hanno formato il campione di indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono stati i seguenti (*per i dettagli, vedi apposto allegato alla presente relazione di stima*):

Comparabile A

Comparabile A	
Dati	Immobile
Comune	Valera Fratta
Dati catastali	Fg. 4 mappale 403 Sub 12
Indirizzo	Via San Zenone n° 36
Sup. Principale	80,00 mq
Balconi	8,50 mq
Atto	Notaio ***** del 08/02/24
Trascrizione	07/03/2024 nn. 3782/2656
Prezzo	86 000,00 €

Comparabile B

Comparabile B	
Dati	Immobile
Comune	Valera Fratta
Dati catastali	Fg. 4 mappale 721 Sub 18
Indirizzo	Via Giovanni Paolo II n° 2
Sup. Principale	68,00 mq
Balconi	10,00 mq
Atto	Notaio ***** del 19/03/24
Trascrizione	26/03/2024 nn. 4926/3501
Prezzo	97 000,00 €



Comparabile C

Comparabile C	
Dati	Immobile
Comune	Valera Fratta
Dati catastali	Fg. 4 mappale 810 Sub 19
Indirizzo	Via Giovanni Paolo II n° 4
Sup. Principale	70,00 mq
Balconi	10,00 mq
Atto	Notaio ***** del 19/03/24
Trascrizione	29/03/2024 nn. 5269/3760
Prezzo	83 865,00 €

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, ottenuto applicando la Stima a Market Comparison Approach, è pari al valore medio dei prezzi corretti relativi ai Comparabili A, B e C (si veda il relativo allegato alla presente per i dettagli ed il calcolo completo), che risulta pari ad € 94.502,06.

- Valore complessivo intero bene: € 94.502,06
- Valore complessivo diritto e quota: € 94.502,06

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Alloggio, cantina e vano autorimessa	100,00	€ 94.502,06	€ 94.502,06

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - € 14.175,31
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente - Nessuno
- Oneri per regolarizzazione edilizia del bene - 6.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: - Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 74.326,75
- Che si arrotondano pari a: € 74.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/08/2024

Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese

