

---

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

promossa da: **Cassa di Risparmio di Cento spa**

contro : [REDACTED]

**N° Gen. Rep.49/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/12/2021 ore 10,20

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

Custode Giudiziario: **Dott. Massimo Fozzato**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 Piena proprietà di un appartamento indipendente al P.T e 1° dotato di locale deposito al P.T.**

**Esperto alla stima:** Geometra Alberto Gentili

**Codice fiscale:** GNLT61A23D548P

**Studio in:** Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)

**Telefono:** 0533.328445

**Fax:** 05333.328445

**Email:** albertogentili23@libero.it

**Pec:** alberto.gentili@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piena proprietà di un appartamento indipendente, posto al Piano Terra e Primo, dotato di locale deposito al P.T., il tutto sito in Comune di Argenta (FE) , località Santa Maria Codifiume, Via Imperiale [REDACTED].

**Lotto:** 001 – Piena proprietà di un appartamento indipendente, posto al Piano Terra e Primo, dotato di un locale deposito al P.T., il tutto sito in Comune di Argenta (FE) , località Santa Maria Codifiume, Via Imperiale [REDACTED].

**Categoria :** A/3 Abitazione civile

#### Dati Catastali

-Piena proprietà di un appartamento indipendente da cielo a terra , sviluppato al Piano Terra e Primo, sito in Comune di Argenta (FE) località Santa Maria Codifiume, Via Imperiale [REDACTED] censito al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub.2, Cat. A/3, Classe1, Consistenza 8,5 vani, Superf. Catastale mq.162, R.C. €.790,18, in Ditta [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà e [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà.

- Piena proprietà di un vano ad uso deposito al Piano terra, in sito in Comune di Argenta (FE) località Santa Maria Codifiume, Via Imperiale [REDACTED] censito al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub.3, Cat. C/2, Classe2, mq.16, Superf. Catastale mq.19, R.C. €.38,01, in Ditta [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà .

### 2. Stato di possesso

L'appartamento è occupato dagli esecutati.

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

**Bene:** L'immobile non è accessibile ai portatori di handicap.

### 4. Creditori Iscritti

-Cassa di Risparmio di Cento s.p.a.

-Andriulli Francesco nato a Bologna il 28/10/76, C.F. NDRFNC68A18D548L.

### 5. Comproprietari:

Nessuno.

**6. Misure Penali**

Misure penali: nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

Si

**8. Prezzo:€. 80.000,00**

Beni in **Comune di Argenta** ,località **Santa Maria Codifiume** , **Via Imperiale** [REDACTED]  
Appartamento indipendente da cielo a terra, al P.T. e 1°, dotato di locale deposito al P.T.

**Lotto: 001 –Piena proprietà di un appartamento indipendente al piano terra e primo dotato di locale deposito al P.T.**

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 Piena proprietà di un appartamento indipendente al piano terra e primo dotato di locale ad uso deposito al P.T.

##### Appartamento civile [A/3]

###### Identificato al catasto fabbricati:

###### **Quota e tipologia del diritto**

-Piena proprietà di un appartamento indipendente da cielo a terra , sviluppato al Piano Terra e Primo, sito in Comune di Argenta (FE) località Santa Maria Codifiume, Via Imperiale [REDACTED] censito al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub.2, Cat. A/3, Classe1, Consistenza 8,5 vani, Superf. Catastale mq.162, R.C. €.790,18, in Ditta [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà e [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà.

Compete a detta unità la comproprietà della corte censita con il mapp.224 sub.7 del foglio 37.

###### Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Derivante da:Variazione del 9/11/2015 , inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini : Deposito mapp. 224 sub.3 a nord, Corte comune sui restanti lati (b.c.n.c. ai sub.1-2-3-4-5-6 del mapp. 224).

##### **Deposito [ C/2 ]**

###### Identificato al catasto fabbricati:

###### **Quota e tipologia del diritto**

- Piena proprietà di un vano ad uso deposito al Piano terra, in sito in Comune di Argenta (FE) località Santa Maria Codifiume, Via Imperiale [REDACTED] censito, al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub.3, Cat. C/2, Classe2, mq.16, Superf. Catastale mq.19, R.C. €. 38,01 in Ditta [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà e [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà .

Compete a detta unità la comproprietà della corte censita con il mapp.224 sub.7 del foglio 37.

###### Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Derivante da:Variazione del 9/11/2015 , inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini garage : Appartamento sub. 2 a sud, corte comune sui restanti lati (b.c.n.c. ai sub.1-2-3-4-5-6 del mapp. 224)

### **Conformità Catastale:**

#### Appartamento

L'appartamento risulta regolarmente censito al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub.2, Cat. A/3, Classe1, Consistenza 8,5 vani, Superf. Catastale mq.162, R.C. €.790,18.

la relativa Planimetria catastale presente in Banca Dati (Dichiarazione Prot. N° FE137924 del 11/10/2004) è conforme allo stato di fatto riscontrato, salvo evidenziare che i due locali dichiarati "deposito" risultano di fatto adibiti rispettivamente a cucina al P.T. e camera da letto al 1° Piano.

#### Deposito al P.T.

Il locale censito come magazzino in esame e regolarmente censito al C.F. censito, al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub.3, Cat. C/2, Classe2, mq.16, Superf. Catastale mq.19, R.C. €. 38,01 .

La relativa Planimetria catastale, prot.FE0137924 del 11/10/2004 è conforme allo stato di fatto riscontrato.

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

L'appartamento in esame è posto in contesto extra-urbano in zona agricola, lungo la Via Imperiale (Strada Provinciale n°25) a circa 4 km. Dall'abitato di S.Maria Codifiume.

**Caratteristiche zona:** Agricola extraurbana.

**Area urbanistica:** Agricola.

**Servizi presenti nella zona:**

**Servizi offerti dalla zona: (località S.Maria Codifiume)** Negozi al dettaglio , Supermercato, Farmacia, Sportello Bancario, Carabinieri.

**Caratteristiche zone limitrofe:**Agricole .

**Importanti centri limitrofi:** **Argenta** a circa 15 km. Ferrara a 26 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna

**Attrazioni storiche:**Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio pubblico di autolinee a S. Maria Codifiume.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dagli Esecutati.

## **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:*

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Atto Unilaterale d'Obbligo ai sensi della L.R. 47/78 art. 40 ,11° comma, a favore del Comune di Argenta per la ristrutturazione del fabbricato, trascritto a Ferrara il 18/12/2002 al part.15498, contro Grassi Gianni e Sangiorgi Gemma, a carico dell'unità immob. Censita al C.T. al foglio 37 mapp. 224 oltre ad altre unità.

**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 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario , Notaio Guidetti Renato di Ferrara, del 21/09/2009, Rep.26313/10487 , trascritta a Ferrara il 8/10/2009 ai numeri 19010/3932, Capitale €.190.000,00, Totale 380.000,00 a carico di [REDACTED], Terzo Datore di ipoteca per la quota di 5/6, [REDACTED], Terzo Datore di Ipoteca per la quota di 1/6, [REDACTED] Debitore non datore e [REDACTED] Debitore non datore; a favore di Cassa di Risparmio di Cento spa, contro gli immobili censiti al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub.1, 224 sub.2, 224 sub.3, 224 sub.4 ,224 sub.5, 224 sub.6, 224 sub.7.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Ferrara Rep. 542 del 28/12/2020, trascritto a Ferrara il 8/01/2021 al gen. 271, part.230, contro gli immobili censiti al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub. 2, 224 sub.3 , a favore di Andriulli Francesco nato a Ferrara il 18/01/1968, C.F. NDRFNC68A18D548L, per la quota di ½ della piena proprietà, contro [REDACTED].

- Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Ferrara Rep. 540 del 10/03/2021, trascritto a Ferrara il 23/03/2021 al gen. 4935, part.3774, contro gli immobili censiti al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub. 2, 224 sub.3 , a favore di Cassa di Risparmio di Cento spa per la quota di ½ della piena proprietà, contro [REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà contro [REDACTED]

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Alla data del 2/10/2021 si registrano le seguenti trascrizioni :

-Accettazione espressa di eredità a firma Notaio Marin Jacopo del 19/12/2020 Rep.5418/3986, trascritta a Ferrara il 22/04/2021 ai numeri 7023/5258 a favore [REDACTED] per la quota di 5/12 della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 5/12 della piena proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 10/12 della proprietà,

della presente unità negoziale: Immobili in Comune di Argenta censiti al C.F. foglio 37 mapp. 224 , mapp. 224 sub.4 , sub. 5 ,sub.6, censiti al C.T. di Argenta al foglio 27 mapp. 167,89,208,150,152,190.

-Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Ferrara del 8/07/2021 Rep. 1723, trascritto a Ferrara il 23/07/2021 ai numeri 13773/10343, contro gli immobili censiti al C.F. di Argenta al foglio 37 mapp. 224 sub.1 sub.4, sub.5, sub.6 a favore Cassa di Risparmio di Cento spa, contro la quota di 5/12 della proprietà di [REDACTED] per la quota di 7/12 della proprietà.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** L'appartamento pignorato non è posto all'interno di un Condominio .

**Amministratore:** Nessuno

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**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:** No

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Titolare/Proprietario:

Ai Sig.i [REDACTED], le quote di ½ cadauno della proprietà delle unità immobiliari in oggetto, pervennero per Atto di acquisto a firma Notaio A. Zecchi del 4/12/2012, Rep.24793/12263, trascritto a Ferrara il 18/12/2012 al Part.11788 dai Sig.i [REDACTED] per la quota di 5/6 della proprietà e [REDACTED], per la quota di 1/6 della proprietà.

Ai Signori [REDACTED] per la quota di 5/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 delle predette unità immobiliari, nella loro precedente diversa consistenza ed identificazione catastale, erano pervenute da ultimo Atto di Divisione a firma Notaio A. Baraldi del 18/06/1980 Rep.2251/750, trascritto a Ferrara al Part.7558 del 11/07/1980.; condidenti: [REDACTED] per la quota di 5/12 della proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/12 della proprietà e [REDACTED] per la quota di 6/12 della proprietà.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da quanto desunto dai titoli di provenienza l'immobile in esame fu edificato antecedentemente il 1/09/1967.

La richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Argenta ha permesso di reperire le seguenti pratiche Edilizie:

-Concessione Edilizia n°29107 del 22/11/2002, Archivio 26971 per la realizzazione di lavori di ristrutturazione e ampliamento porzione di fabbricato da destinare ad abitazione rurale in Ditta [REDACTED]

-Permesso di Costruire n°18516 del 16/08/2004 per Variante in Corso d'Opera ex art.18 L.R.31/2002 alla C.E. n°29107 , Archivio 26971 del 22/11/2002, Archivio Var. 26971 Var. in Ditta [REDACTED]

-Richiesta di Certificato di Abitabilità inoltrata il 14/10/2004, attestata dalla D.L.

**7.1 Conformità edilizia:**

Gli immobili oggetto della presente Perizia risultano sostanzialmente Conformi al Titolo edilizio rilasciato, salvo rilevare che il vano denominato "deposito" al P.T. è attualmente adibito a Cucina; mentre i due locali attigui definiti "deposito" posti al Primo Piano risultano adibiti a camera da letto e guardaroba.

Si rilevano alcune lievi differenze dimensionali interne in pianta, rientranti nelle tolleranze di Legge vigenti ( L.R. n° 23/2004, art. 19/bis). Si rilevano infine alcune difformità nelle altezze interne: il Piano terra presenta una altezza interna di mt.2,82, invece di mt. 2,70 presente nella Sezione di Progetto; il Primo piano presenta una altezza in colmo di mt. 3,60, rispetto a mt. 3,90; le altezze in gronda risultano di mt.3,15, invece di 3,00 mt.

A parere dello scrivente tali difformità risultano suscettibili di Scia in Sanatoria, sia per il Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali e per le differenze delle quote esterne (25 cm. circa in meno in colmo, 25 cm. circa in più in gronda).

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario ulteriori e più approfondite indagini urbanistiche presso gli uffici comunali ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Il costo stimato sommariamente per la Regolarizzazione edilizia del fabbricato è stimato in €.5.000, salvo diversa quantificazione degli Uffici preposti.

Appare inoltre doveroso segnalare che il fabbricato in esame, pur essendo censito catastalmente al Catasto Fabbricati, risulta dal punto di vista urbanistico un fabbricato rurale, la cui ruralità dipende dal possesso del titolo di Imprenditore Agricolo a titolo principale, del proprietario, per cui in caso di presentazione di qualsiasi Pratica Edilizia riguardante l'immobile, occorrerà verificare presso il Comune di Argenta le modalità ed i relativi costi per il cambio d'uso da fabbricato rurale a fabbricato urbano.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario ogni ulteriore e più approfondita indagine urbanistica, nonché ogni onere diretto ed indiretto per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile se e come possibile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

L'immobile è conforme alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	Zona Agricola normale
Immobile soggetto a convenzione:	Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Ferrara il



	18/12/2002 (per divieto cambio di destinazione d'uso e di costruzione nuove abitazioni) di validità decennale dalla data di ultimazione lavori)
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	divieto cambio di destinazione d'uso e di costruzione di nuove abitazioni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione:** Beni in **Comune di Argenta ,località Santa Maria Codifiume , Via Imperiale** XXXXXXXXXX  
 Appartamento indipendente da cielo a terra, al P.T. e 1°, dotato di locale deposito al P.T.

Trattasi di un fabbricato indipendente, da cielo a terra, al piano terra e primo, con accesso da un'area cortiliva comune ad altre unità limitrofe, posto in contesto agricolo, lungo la Strada Via Imperiale XXXXXXXXXX. Il fabbricato edificato originariamente in epoca antecedente il 1/09/1967, risulta ristrutturato negli anni 2002-2004, con il rifacimento ex novo del tetto.

Internamente l'appartamento è composto da un locale di ingresso/soggiorno di superficie interna mq.21,16 (compresa la scala interna per l'accesso al piano superiore), una cucina di mq.23,36, una sala da pranzo di mq.26,88, un bagno con antibagno di mq.8,48, nonché una cantinetta con ingresso esterno di superficie mq.15,68 .

La superficie complessiva interna è di mq. 95,56, quella lorda di mq.112,00 circa

Il primo piano è composto da un disimpegno centrale di mq.6,15 , quattro camere da letto, rispettivamente di superficie interna mq.27,34, 14,98 , 11,32 e 10,39, un ripostiglio di mq. 2,17, un guardaroba di mq.10,84 ed un bagno di mq.5,46; la superficie interna del 2° piano è di mq.88,65, quella lorda di mq.112,00 circa.

L'altezza interna del Piano terra è di mt.2,82; la copertura è in legno a doppia falda, con interno mansardato; l'altezza in gronda è di mt.3,18, quella in colmo di mt. 3,60.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è complessivamente sufficiente; si evidenziano alcuni segnali di risalita di umidità negli spiccati della muratura del piano terra.

La pavimentazione è in gres di buona qualità e senza evidenti difetti di posa; le pareti interne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate, in parte finite ad intonachino .

I serramenti sono in legno e vetro-camera di buona qualità. Le pareti della cucine e dei bagni sono rivestite

in ceramica.

L'appartamento presenta un impianto elettrico sottotraccia, con punti luce, punti presa.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio e da una caldaia a gas.

Esternamente il fabbricato necessiterebbe di una ritinteggiatura o meglio di una coibentazione a "cap-potto", essendo evidenti i segnali di notevole trasmittanza termica.

L'area cortiliva circostante il fabbricato è di proprietà comune alle altre unità immobiliari limitrofe.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Si con Certificato di Conformità allegato alla Richiesta di Abitabilità
---------------------------	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Si con Certificato di Conformità allegato alla Richiesta di Abitabilità
----------------------------------	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No.
--	-----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	No
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superf. lorda appartamento Piano Terra e Primo	Superf. lorda	224	1,00	224,00

Appartam. Al P.T. e 1°	Superf. equivalente			224,00
------------------------	---------------------	--	--	--------

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili. Le quotazioni medie degli immobili residenziali di tipologia civile nelle zone extraurbane del Comune di Argenta in sufficiente stato di manutenzione, secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risultano oscillanti tra €. 600,00/mq a €. 850,00/mq.

Le indagini di mercato effettuate presso alcuni Network specializzati in vendite immobiliari non hanno permesso di reperire valori comparativi relativi alla ubicazione ed alla tipologia dell'unità immobiliare in esame.

In relazione allo stato di manutenzione dell'immobile in esame, alla notevole superficie lorda, e alla sfavorevole ubicazione, si ritiene congruo applicare alla seguente stima un valore parametrico di €. 450,00/mq. della superficie equivalente.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, finiture, tipologia, e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario ulteriori e più approfondite indagini sull'immobile e ogni onere diretto ed indiretto per la eventuale regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile.

La presente stima viene effettuata a corpo e non a misura.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Agenzia delle Entrate di Ferrara e Comacchio;

Ufficio Urbanistica di Argenta;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Immobiliare.it., Tecnocasa

### 8.3 Valutazione :

#### A) Appartamento indipendente al piano terra e primo , dotato di locale ad uso deposito al P.T.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
-Valore appartamento	mq. 224,00	€ 450,00	€ 100.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.800,00
Valore a corpo			€ 100,800 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% )		€ 15.120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€	5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.680,00
Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo	<b>€ 80.000,00</b>

Data generazione:  
04/10/2021

L'Esperto alla stima  
**Geometra Alberto Gentili**