



---

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

promossa da:



contro:



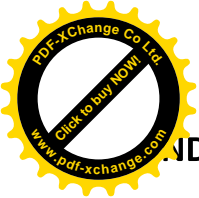
N° Gen. Rep. **29/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Dino Ricchieri**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**Fabbricato indipendente**  
**uso civile abitazione**

**Esperto alla stima:** Geometra Roberta Merli  
**Codice fiscale:** MRLRRT73R64C980C  
**Partita IVA:** 01308760386  
**telefono:** +39 349 5387323  
**Email:** geomerliroberta@gmail.com  
**Pec:** roberta.merli@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

**Lotto:** UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

**Corpo:** A

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

[REDACTED] proprie-  
taria per 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la restante quota di 1/2,

Foglio 134, particella 300, subalterno 1, scheda catastale FE0009494 del 16/01/2009, indirizzo VIA CANELLI n. 7, piano T-1°, Comune Argenta, classe 1^, consistenza 7 vani, superficie Totale mq.138 escluse aree scoperte mq.121, rendita Euro 650,74

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

**Lotto:** UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

**Lotto:** UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

**Lotto:** UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

ORGANA SPV S.r.l.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

**Lotto:** UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno



## Misure Penali

**Bene:** Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

**Lotto:** UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

**Lotto:** UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

**Corpo:** A

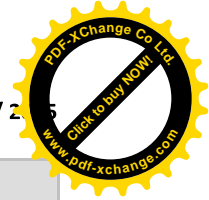
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

**Lotto:** UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

**Valore complessivo intero: € 59.000,00**



Beni in **Comune di Argenta (FE)**  
Località/Frazione **San Biagio**  
Via Canelli n.7

**Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione San Biagio, Via Canelli n.7**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
comproprietaria in regime [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificazione al Catasto Fabbricati**

**Comune di ARGENTA (A393) (FE)**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la restante quota di 1/2,

**Foglio 134, particella 300, subalterno 1**, indirizzo VIA CANELLI n. 7, piano T-1°, Comune di Argenta, classe 1<sup>^</sup>, consistenza 7 vani, superficie Totale mq.138 escluse aree scoperte mq.121, rendita Euro 650,74

Derivante da: AMPLIAMENTO del 16/01/2009 Pratica n. FE0009494 in atti dal 16/01/2009 AMPLIAMENTO (n. 2949.1/2009).

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/01/2009, prot. n. FE0009494

**Identificazione al Catasto Terreni**

**Comune di ARGENTA (A393) (FE)**

**Foglio 134, particella 300**, Particella con qualità ENTE URBANO di Superficie mq.527 (comprende l'ex Particella 338)

Derivante da: Tipo Mappale del 30/12/2008 Pratica n. FE0176289 in atti dal 30/12/2008 (n.176289.1/2008)

Confini: la Via Canelli lato est, ragioni del Mappale 301 lato nord, ragioni dei Mappali 323 e 322 lato ovest e ragioni del Mappale 335 lato sud.



*L'immobile è accessibile dalla strada pubblica Via Canelli con la quale confina direttamente e viene aggiudicato nello stato materiale e giuridico in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come pervenuto con atto Notaio Minarelli Massimo di Ferrara, in data 12/02/2009 ai nn.rep. 267541/16675, registrato a Ferrara in data 16/02/2009 al n. 1166/1T e trascritto a Ferrara in data 16/02/2009 ai nn. Gen.2948 Part.1891.*

**Conformità catastale:**

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali che possono pregiudicare in questa sede la commerciabilità dei beni. Risulta verificata la corrispondenza dei luoghi con la mappa del Catasto Terreni e con la rappresentazione planimetrica del Catasto Fabbricati, fatta eccezione per la rappresentazione della soffitta accessibile dal piano primo e per la diversa posizione e dimensione del varco di collegamento fra ingresso e locale pranzo.

Si potrà procedere all'aggiornamento per mezzo di una denuncia di variazione con procedura Docfa, terminata la ristrutturazione, con l'indicazione di tutte le modifiche autorizzate dai titoli edilizi.

Nel frattempo le opere di ristrutturazione che hanno reso l'unità immobiliare inagibile/inabitabile e di fatto non utilizzata, potranno generare possibili sconti tributari che l'aggiudicatario potrà eventualmente richiedere all'ufficio preposto comunale a proprie cure e spese.

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

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

L'immobile si trova nel territorio urbanizzato della località di San Biagio a 6 km circa da Argenta, in zona servita da piccole attività commerciali e servizi primari, dotata delle principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile, energia elettrica, gas metano e linea telefonica.

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono comodi e facilmente raggiungibili. E' presente nelle vicinanze la linea ferroviaria Argenta-Ravenna servita dalla stazione di San Biagio che dista a circa km 2 dall'immobile in esame.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**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:** piccole attività commerciali al dettaglio

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Argenta a Km 6 circa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Argenta.

**Attrazioni storiche:** Santuario della Celletta.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria Argenta-Ravenna km 2 circa

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Considerato libero al decreto di trasferimento.

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome degli esecutati, non risultano registrate locazioni riguardanti l'immobile in esame.

**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** attiva a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] sopra generalizzati,  
derivante da [REDACTED]

**Iscritta a Ferrara in data** [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati  
del Comune di Argenta Foglio 134 Particella 300 sub.1

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzati,  
derivante da [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati  
del Comune di Argenta Foglio 134 Particella 300 sub.1

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.

Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 06/06/2025.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** non reperita

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** non è stato condotto nessun rilievo topografico del lotto finalizzato ad accertare i confini (non contemplato nell'incarico), né effettuate indagini ambientali, incluso il sotto-suolo. Eventuali oneri e/o obblighi derivanti sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto **proprietarie ante ventennio** fino al **28/08/2007** in forza di successione trascritta a Ferrara [REDACTED]  
[REDACTED] contro l'eredità di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Eredità devolutasi in favore della [REDACTED] sopra generalizzata, nonché di [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] er-

Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta [REDACTED] a  
seguito di atto notarile pubblico [REDACTED]  
[REDACTED] in conformità alla disposizioni del testamento olografo in data  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED]  
[REDACTED] per la restante quota di  
1/2 del diritto di proprietà, dal 12/02/2009 ad oggi (attuali proprietari) in forza di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] trascritto a [REDACTED]  
[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Comunicazione Prot [REDACTED]  
Intestazione [REDACTED]  
Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria  
Per lavori: opere di allacciamento alla pubblica fognatura e manutenzione ordinaria

Numero pratica: Permesso a Costruire Prot [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: costruzione fabbricato civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 10/02/1947 al n. di prot [REDACTED]  
Rilascio in data [REDACTED]

Numero pratica: Permesso a Costruire [REDACTED]  
Intestazione [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione  
Presentazione [REDACTED]  
[REDACTED]



Numero pratica: Permesso a Costruire Prot.2965/1964

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data: [REDACTED]

[REDACTED]

Numero pratica: Abitabilità Prot.6231/1951

Intestazione: [REDACTED]

Rilascio in data 25/09/1951 al n. di prot. 6231/651

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Trattasi di fabbricato i cui lavori di costruzione risultano antecedenti la data dell'1/09/1967.

Come risulta dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale, dopo l'ultimo atto di Abitabilità Prot.6231/1951 non risultano eseguite altre modifiche se non quella relativa all'intervento di manutenzione ordinaria con opere di allacciamento alla pubblica fognatura di cui alla Comunicazione Prot.31250/2011.

Per valutare la conformità edilizia dell'immobile è stata condotta presso l'archivio catastale anche una ricerca della planimetria di primo impianto che però non risulta agli atti: l'unico riferimento trovato riguarda l'accatastamento eseguito d'ufficio presumibilmente negli anni cinquanta (l'atto non riporta nessuna data) prima dell'ampliamento di cui al Permesso n. prot. 2965 rilasciato in data 10/04/1964.

La planimetria catastale in atti dal 16/01/2009 è l'unica rappresentazione dell'immobile che però si discosta dal Permesso n. prot. 2965 rilasciato in data 10/04/1964 per maggior consistenza (il titolo non prevedeva i ripostigli esterni) e per diversa posizione e dimensione del varco di collegamento fra ingresso e locale pranzo, oltre alla modifica prospettica in quanto la camera del piano primo (soprastante l'ingresso), non presenta una finestra ma una porta-finestra con piccolo poggiatesta protetto da una ringhiera in affaccio sul cortile.

Verifiche ed accertamento della corrispondenza con lo stato legittimo ai sensi della L.23/2004 e DPR 380/01 e seguenti, eventuali sanzioni ed ogni ulteriore spesa necessaria alla conclusione dell'intervento edilizio come difformità e/o le messe in pristino dei luoghi, se e come necessarie, fatti salvi eventuali diritti di terzi, rimarranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'ammontare dei costi necessari per portare a conclusione l'intervento non è quantificabile in questa sede ma sarà equamente considerata nella quantificazione finale del valore di stima.

Quanto sopra riportato è puramente indicativo e citato ai soli fini estimativi.

**Per le ragioni esposte NON è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'unità in esame.**

### 7.2 Inquadramento urbanistico:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumenti Urbanistici Approvati:	PUG in vigore dal 26.10.2022
In forza della delibera:	di Consiglio Unione n. 36 del 29/09/2022
Zona omogenea e relative Norme tecniche di attuazione:	immobile compreso all'interno del "Perimetro del Territorio urbanizzato" Zona: R4 "zone urbane consolidate prevalentemente residenziali a densità medio-bassa o bassa"

I dati sopra riportati sono stati desunti attraverso la consultazione della Cartografia Interattiva dell'Unione Valli e Delizie effettuata in data 03/06/2025.



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



Palazzina indipendente di civile abitazione, costituita da un alloggio disposto sui piani terra e primo, con circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva su cui sorge un separato corpo di fabbrica destinato a locali accessori edificato in confine.

Attualmente l'edificio principale si presenta allo stato grezzo con lavori di ristrutturazione avviati nel 2011 e non conclusi, il tutto come meglio visibile dalla documentazione fotografica allegata.

Al suo interno presenta: impianti da completare, assenza di diversi serramenti e infissi interni, tracce murarie da tamponare, mancano complementi e finiture in genere, anche le facciate esterne necessitano di opere di risanamento, pulizia e finitura generale.

La copertura necessita di risanamento e consolidamento strutturale a causa di uno sfondamento della falda (lato strada in prossimità della trave in legno di colmo), visibile attraverso il soffitto del piano primo e documentato dalle fotografie allegate alla presente.

L'abitazione è suddivisa al piano terra da un ingresso con disimpegno centrale, un vano soggiorno ed una cucina abitabile entrambi di mq. 17,80, oltre un piccolo antibagno cieco ed un servizio igienico finestrato di mq.5,80 circa. Al piano primo sono presenti due camere letto di mq.9,50 e mq.17,80 circa; le altezze interne dell'abitazione sono tutte regolari (m.3-2,90 circa).

Attraverso una piccola porta che si affaccia sul pianerottolo di arrivo della scala, piano primo, si accede anche ad una soffitta, sovrastante la zona cucina-bagno, che presenta superfici allo stato grezzo, prive di intonaco e altezze non abitabili.

La corte pertinenziale si presenta interamente delimitata, con muretto e pannelli di cemento sul fronte strada, rete metallica e muro di laterizio sui lati interni.

Sul fronte stradale, a protezione degli accessi, sono presenti un cancello pedonale e uno carraio.

L'edificio uso ripostigli esterni sorge in confine (lati nord-ovest) e risulta costituito da un vano magazzino di mq.20 circa con altezza media m.2,95 circa, al quale sono addossati due piccoli ripostigli (ex pollai), questi ultimi non accessibili e pertanto non controllati a causa della folta vegetazione che li circonda.

Si precisa che in questa sede non sono stati effettuati rilievi connessi alla verifica dei confini dell'area di proprietà e che pertanto eventuali accertamenti restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

comproprietaria in regime di nubilato con



[REDACTED] - celibe

Superficie complessiva lorda circa **mq 111,40**, oltre accessori e scoperto pertinenziale

L'edificio principale è posto ai piani terra e primo

Epoca di costruzione: 1947-1964

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi esterni	condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco tintecciato e mattoni a vista</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

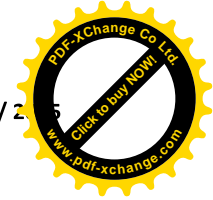
#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Note generali impianti:

Si precisa che non sono state reperite dichiarazioni di conformità impiantistiche.

Trattasi di immobile interessato da lavori di ristrutturazione edilizia i cui lavori restano da completare.

Tutti i costi relativi a verifiche, eventuali dichiarazioni di rispondenza e rilascio di nuove dichiarazioni restano a totale carico dell'aggiudicatario.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

Viene inoltre compresa la scala interna computata una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale. La valutazione finale si intende effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza della corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.1°	sup reale lorda	111,40	1,00	111,40
Rip. Esterni	sup reale lorda	29,90	0,40	11,96
Soffitta	sup reale lorda	36,75	0,20	7,35
scoperto esclusivo	sup reale lorda	420,00	0,10	42,00
				<b>172,71</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Suburbana/BAN BIAGIO (E7)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 940

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

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato preso in considerazione il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale. Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, tenuto conto della zona d'ubicazione, del contesto degli edifici limitrofi, delle caratteristiche dimensionali, della dotazione dell'ampia corte esclusiva, considerato infine l'andamento del mercato immobiliare, che resta piuttosto debole per la zona in esame, si considera il valore unitario di € 900,00/mq. riferito al costo di fabbricati ristrutturati con caratteristiche simili a quello in esame.

Senza trascurare la scarsa appetibilità che l'immobile può suscitare sul mercato odierno, nello stato in cui si trova, si ritiene equo un abbattimento del 55 % del valore unitario di riferimento al fine di compensare l'incidenza dei probabili costi necessari per raggiungere l'abitabilità.

Il compendio aggiudicato si intende comprensivo di tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia, ossia trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il valore inteso a corpo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Argenta, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.1°	111,40	€ 400,00	€ 44.560,00
Rip. Esterni	11,96	€ 400,00	€ 4.784,00
Soffitta	7,35	€ 400,00	€ 2.940,00
scoperto esclusivo	42,00	€ 400,00	€ 16.800,00

**Valore Finale a corpo**

**€ 69.084,00**

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	172,71	€ 69.084,00	€ 69.084,00

**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%)

**€ 10.362,60**

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

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

**€ 58.721,40**

In cifra arrotondata:

**€ 59.000,00**

**Allegati:**

- 1. Estratto di mappa;
- 2. Visura catastale CT;
- 3. Visura catastale CF;
- 4. Planimetria catastale;
- 5. Elenco formalità ipotecarie;
- 6. Copia atto [REDACTED]
- 7. Copia fascicolo edilizio;
- 8. Fotografie n.15

Data generazione, 07-06-2025

L'Esperto alla stima  
**Geometra Roberta Merli**