

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Tel. 0426 630868 Fax. 0426 349518

CF: SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295

e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com

P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 143/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02.02.2024 ore 09:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO DUE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO AL TERZO E QUARTO PIANO CON GARAGE
FACENTE PARTE DEL CONDOMINIO "CENTRO"
IN COMUNE DI OSPEDALETTO EUGANEO (PD)

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto
Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W
Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Email: michela.sacchetto88@gmail.com
Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al terzo e quarto piano con garage facente parte del Condominio "Centro" siti nel centro del Comune di Ospedaletto Euganeo (PD), P.zza Pertini n. 3 int. 10.

Lotto: DUE**Corpo: A**

Categoria: abitazioni di tipo civile [A2]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

- **foglio 13, particella 1282, subalterno 43**, indirizzo P.zza Sandro Pertini, piano 3-4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 122 mq- totale escluse aree scoperte 120 mq, rendita Euro 553,90.

Corpo: B

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

- **foglio 13, particella 1282, subalterno 5**, indirizzo P.zza Sandro Pertini, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita Euro 53,30.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni e sull'area coperta e scoperta a servizio del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Catasto Fabbricati, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

- **foglio 13, particella 1282, subalterno 1**, bene comune non censibile- percorso viario;
- **foglio 13, particella 1282, subalterno 19**, bene comune non censibile- vano scale, ascensore e vano tecnico;
- **foglio 13, particella 1282, subalterno 26**, bene comune non censibile portico e vano tecnico ad uso pubblico;
- **foglio 13, particella 1282, subalterno 29**, bene comune non censibile portico e vano tecnico ad uso pubblico;
- **foglio 13, particella 1282, subalterno 49**, bene comune non censibile- vano tecnico;
- **foglio 13, particella 1282, subalterno 50**, bene comune non censibile- vano tecnico.

Catasto Terreni, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

- **foglio 13, particella 1282**, ente urbano, superficie 877 mq.

Confini il corpo A: Nord particella 1282 subalterno 48, Est P.zza Pertini, Sud particella 1282 subalterno 42, Ovest particella 1282 subalterni 19 e 44.

Confini il corpo B: Nord particella 1282 subalterno 6, Est particella 1282 subalterno 1, Sud particella 1282 subalterno 4, Ovest via Aldo Moro.

Confini per la particella 1282: Nord particella 1279, Est particella 1279 e P.zza Pertini, Sud particella 1287, Ovest via Aldo Moro (particella 1287).

2. Stato di possesso

L'immobile risulta occupato con contratto opponibile fino al 31.05.2026.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 106.280,00

Valore che si arrotonda ad Euro 106.000,00 (centoseimila/00)

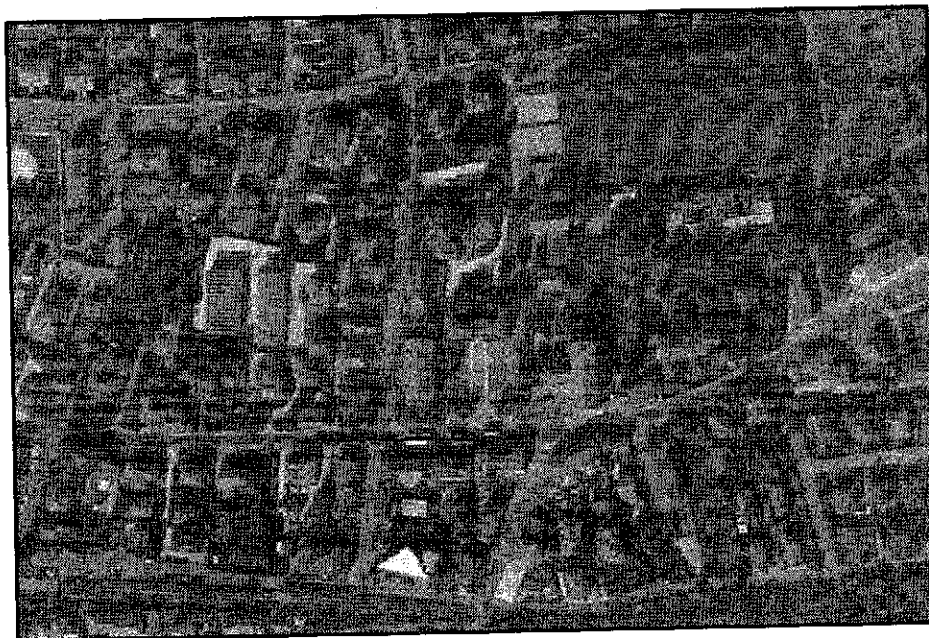


**Beni in Ospedaletto Euganeo (PD),
P.zza Pertini n. 3 int. 10**

Lotto: DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al terzo e quarto piano con garage facente parte del Condominio "Centro" siti nel centro del Comune di Ospedaletto Euganeo (PD), P.zza Pertini n. 3 int. 10.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in P.zza Pertini n. 3, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████

il ██████████

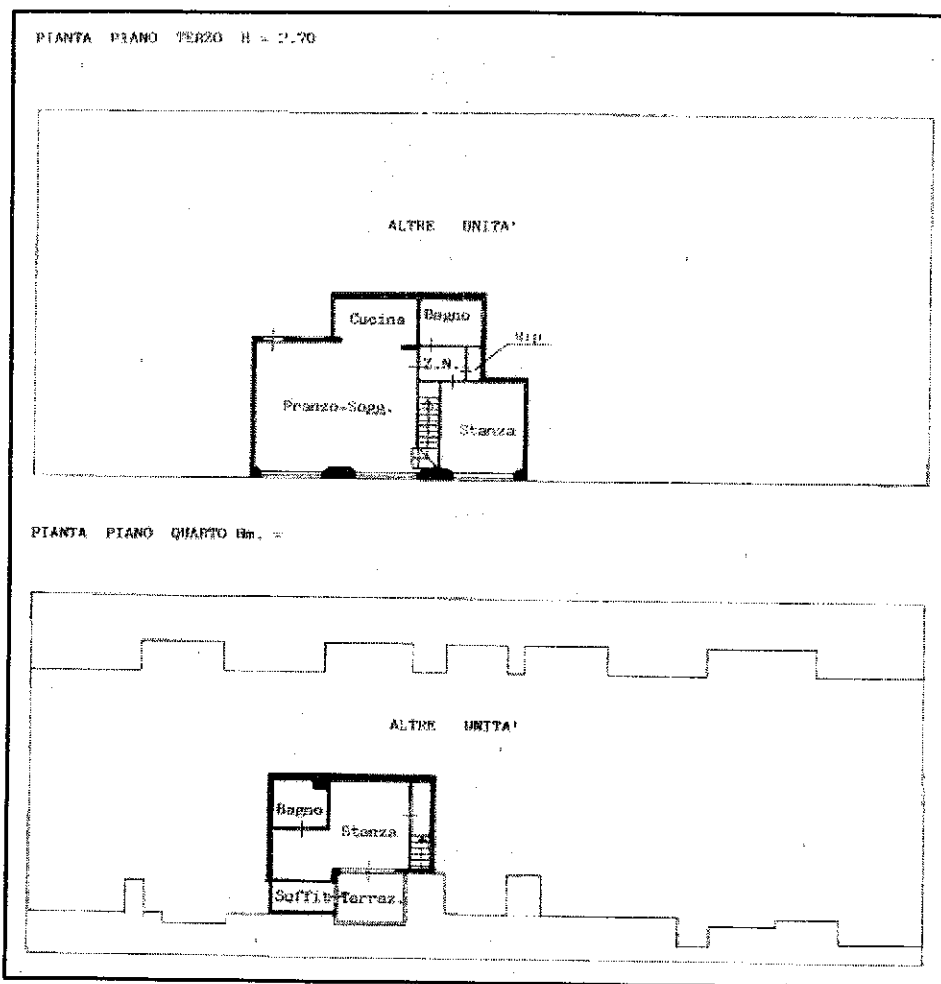
proprietà per 1/1

Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

- foglio 13, particella 1282, subalterno 43, indirizzo P.zza Sandro Pertini, piano 3-4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 122 mq- totale escluse aree scoperte 120 mq, rendita Euro 553,90.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- classamento del 26.04.1999 in atti dal 26.04.1999 VAR.1751/96 (n. 50111.17/1999);
- costituzione del 16.02.1996 in atti dal 24.02.1997 NC SU AREA URBANA (n. 1751.3/1996).



Planimetria catastale particella 1282 subalterno 43 (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in P.zza Pertini n. 3, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████
proprietà per 1/1

Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

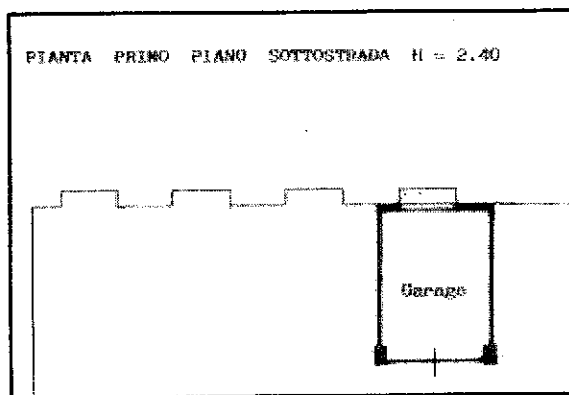
Catasto Fabbricati, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

- foglio 13, particella 1282, subalterno 5, indirizzo P.zza Sandro Pertini, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita Euro 53,30.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 12.08.2014 Pratica n. PD0183483 in atti dal 12.08.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 146394.1/2014);
- classamento del 26.04.1999 in atti dal 26.04.1999 VAR. 1751/96 (n. 50111.20/1999);
- costituzione del 16.02.1996 in atti dal 24.02.1997 NC SU AREA URBANA (n. 1751.3/1996).





Planimetria catastale particella 1282 subalterno 5 (riproduzione grafica non in scala)

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni e sull'area coperta e scoperta a servizio del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Catasto Fabbricati, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

- **foglio 13, particella 1282, subalterno 1**, bene comune non censibile- percorso viario.
Derivante da:
 - variazione del 12.08.2014 Pratica n. PD0183403 in atti dal 12.08.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 146314.1/2014);
 - variazione del 16.02.1996 in atti dal 24.02.1997 costituzione B.C.N.C. (n. 1751.1/1996).

- **foglio 13, particella 1282, subalterno 19**, bene comune non censibile- vano scale, ascensore e vano tecnico.
Derivante da:
 - variazione del 12.08.2014 Pratica n. PD0183398 in atti dal 12.08.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 146309.1/2014);
 - variazione del 16.02.1996 in atti dal 24.02.1997 costituzione B.C.N.C. (n. 1751.1/1996).

- **foglio 13, particella 1282, subalterno 26**, bene comune non censibile- censibile portico e vano tecnico ad uso pubblico.
Derivante da:
 - variazione del 12.08.2014 Pratica n. PD0183390 in atti dal 12.08.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 146301.1/2014);
 - variazione del 16.02.1996 in atti dal 24.02.1997 costituzione B.C.N.C. (n. 1751.1/1996).

- **foglio 13, particella 1282, subalterno 29**, bene comune non censibile- censibile portico e vano tecnico ad uso pubblico.
Derivante da:
 - variazione del 12.08.2014 Pratica n. PD0183394 in atti dal 12.08.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 146305.1/2014);
 - variazione del 16.02.1996 in atti dal 24.02.1997 costituzione B.C.N.C. (n. 1751.1/1996).

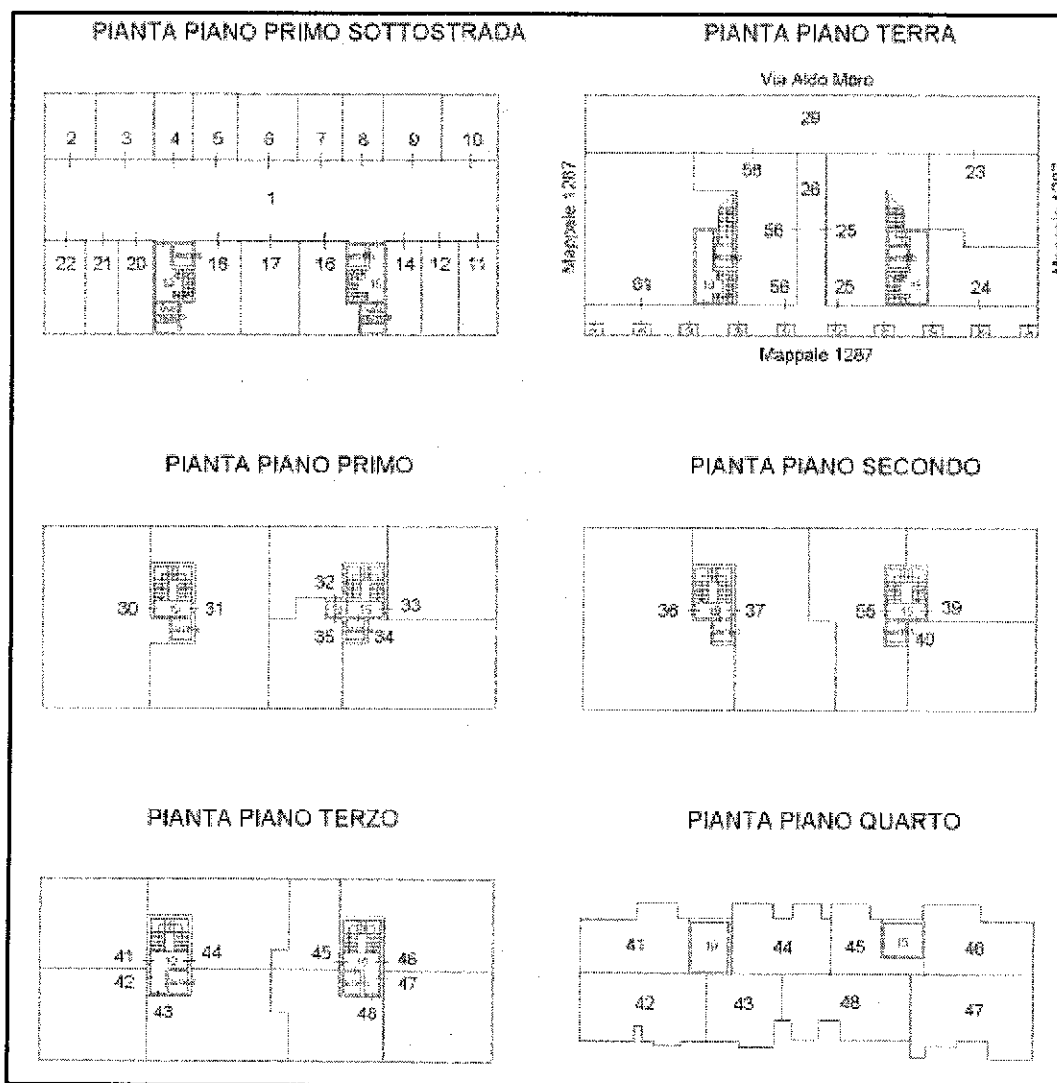
- **foglio 13, particella 1282, subalterno 49**, bene comune non censibile- vano tecnico.
Derivante da:
 - variazione del 16.02.1996 in atti dal 24.02.1997 costituzione B.C.N.C. (n. 1751.1/1996).



- **foglio 13, particella 1282, subalterno 50**, bene comune non censibile- vano tecnico.
 Derivante da:
 - variazione del 16.02.1996 in atti dal 24.02.1997 costituzione B.C.N.C. (n. 1751.1/1996).

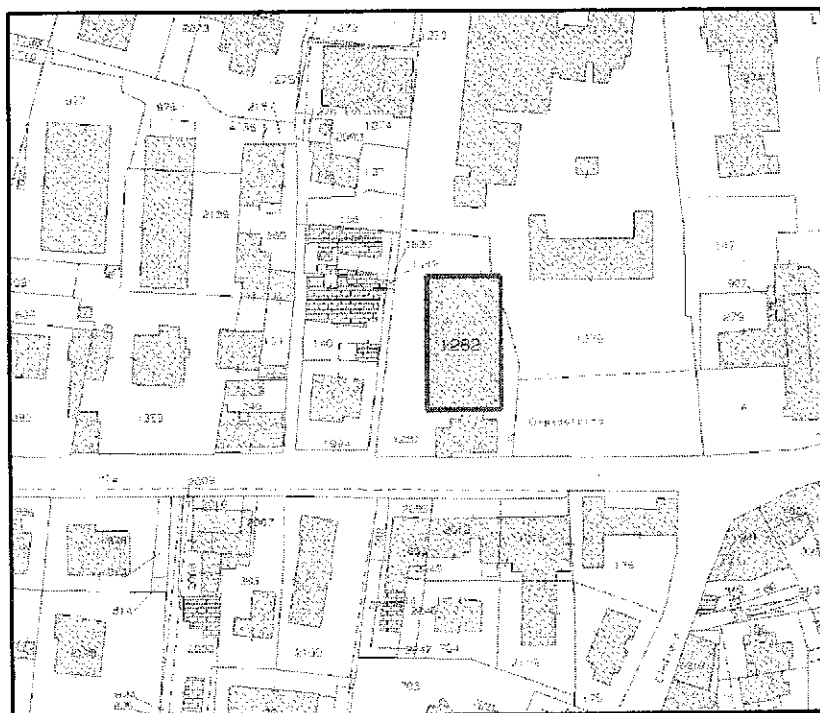
Catasto Terreni, Comune di Ospedaletto Euganeo (PD):

- **foglio 13, particella 1282**, ente urbano, superficie 877 mq.
 Derivante da:
 - tipo mappale del 05.12.1998 pratica n. PD0236151 in atti dal 12.10.2004 TM 53958.7352.98 (n. 7352.1/1995);
 - scrittura privata del 02.10.1995 pratica n. 179066 in atti dal 23.11.2000 atto integrativo (n. 9725.1/1995);
 - frazionamento del 18.08.1993 in atti dal 18.08.1993 (n.1520.2/1993);
 - impianto meccanografico del 01.03.1971.



Elaborato Planimetrico particella 1282





Estratto di mappa particella 1282

Confini il corpo A: Nord particella 1282 subalterno 48, Est P.zza Pertini, Sud particella 1282 subalterno 42, Ovest particella 1282 subalterni 19 e 44.

Confini il corpo B: Nord particella 1282 subalterno 6, Est particella 1282 subalterno 1, Sud particella 1282 subalterno 4, Ovest via Aldo Moro.

Confini per la particella 1282: Nord particella 1279, Est particella 1279 e P.zza Pertini, Sud particella 1287, Ovest via Aldo Moro (particella 1287).

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio, si è riscontrata una lieve difformità attinente la mancata rappresentazione dei gradini di accesso al bagno posto al piano quarto.

Regolarizzabili mediante

Ai fini della regolarizzazione catastale si dovrà presentare all'Agenzia del Territorio della Provincia di Padova, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Spese di regolarizzazione catastale

Spese di regolarizzazione catastale (presunte ed indicative): € 500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al terzo e quarto piano con garage facente parte del Condominio "Centro" siti nel centro del Comune di Ospedaletto Euganeo (PD), P.zza Pertini n. 3 int. 10.

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



3. STATO DI POSSESSO:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, per l'immobile oggetto di valutazione, risulta registrato con data antecedente la notifica del pignoramento -e la sua trascrizione- e perciò opponibile alla procedura, un contratto di locazione stipulato in data 26.03.2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Este al n. 353 serie 3T in data 30.11.2023. La tipologia di contratto è di 4+4 anni con scadenza il 31.05.2026 con canone mensile di € 400,00.

In merito, la scrivente ritiene il **canone di locazione congruo** (€ 400,00 al mese) in base alla consistenza e alle caratteristiche dell'immobile.

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:**

Con verifica del 28.12.2023 presso la Conservatoria di Este, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Servitù di passaggio pedonale e carroia trascritta ad Este il 05.06.1995 ai nn. RG 2213 RP 1598 a rogito del Segretario Comunale di Ospedaletto Euganeo con atto in data 08.05.1995 rep. 1927, registrato a Este il 25 maggio 1995 al n. 1071.

Nella nota di trascrizione è riportato quanto segue "il Comune di Ospedaletto Euganeo costituisce servitù di passaggio pedonale e carroia, su area di sua proprietà: Nuovo Catasto Terreni Comune di Ospedaletto Euganeo, foglio 13, mapp. 1281 (ex 143a) 1287 (ex 142a) 1283 (ex 143c) 1279 (ex 144a) per una superficie di mq. 188,48 a carico dell'area costituente la rampa di accesso ai locali ad uso garage e per una superficie di mq. 31,20 per la creazione di bocche di lupo, ad uso edificio polifunzionale di proprietà della Società [REDACTED].

Fondo Patrimoniale trascritto ad Este in data 25.03.2009 ai nn. RG 1645 – RP 933 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da costituzione di fondo patrimoniale a rogito del Notaio Busi in data 17.03.2009 rep. n. 16791/8587.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni**

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano iscritte nel ventennio esaminato iscrizioni.

4.2.2 Pignoramenti:**1. Pignoramento trascritto ad Este in data 22.09.2023 ai nn. RG 5215 – RP 3775 a favore di [REDACTED]**

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 18.08.2023 al n. 1834.

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 28.12.2023.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Spese condominiali: dalle informazioni assunte dall'Esecutato in fase di sopralluogo, le spese condominiali risultano circa € 1.200 all'anno. L'amministratore del Condominio (Geom. [REDACTED] di Este) ha comunicato che alla data del 27.12.2023 restano da versare, per il periodo 01.01.2023- 31.12.2023, l'importo di circa € 320,00. Tale importo potrebbe subire delle variazioni a seguito della riformulazione del bilancio da parte del nuovo amministratore, come "deliberato nell'assemblea del 07.09.2023, l'approvazione della revisione del bilancio comporta la necessità di redigerlo ex novo al nuovo amministratore".

Altre informazioni per l'acquirente: l'accesso all'immobile avviene attraverso le particelle 1287- 1279 di proprietà del Comune di Ospedaletto Euganeo (vedasi punto 4.1.4 Altre trascrizioni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Particella 1282, subalterno 43

Proprietario da anteventennio ad oggi

○

[REDACTED]
proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Di Sante in data 27.06.1994 rep. n. 64680/9484, trascritto ad Este in data 15.07.1994 ai nn. RG 2704 RP 2007 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Note: successivamente è stato trascritto ad Este atto di riconoscimento di proprietà in data 20.11.1996 ai nn. RG 4288 RP 3053 con il quale è stato identificato catastalmente l'immobile acquistato dal [REDACTED] l'atto di compravendita sopraccitato. Nella nota di trascrizione dell'atto di riconoscimento di proprietà è riportato che "con atto di compravendita in data 27 giugno 1994 rep. 64680 del Notaio Giuseppe Mele di Monselice, ..., il signor [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] [REDACTED] l'appartamento facente parte del complesso immobiliare sito in Ospedaletto Euganeo eretto sull'area censita in N.C.T. di detto Comune, Foglio 13 (tredici), mappali 1280 (ex 144/B), 1282 (ex 143/b) di totale are 6.64, ..., e precisamente l'appartamento al piano terzo e quarto ... che ora necessita identificare catastalmente le unità immobiliari oggetto degli atti in premessa citati ... che l'appartamento facente parte del complesso immobiliare ... acquistato dal signor [REDACTED] è quello censito in N.C.E.U.: Comune di Ospedaletto Euganeo, Foglio 13 (tredici), mappale: 1282 sub. 43."

Particella 1282, subalterno 5

Proprietario da anteventennio ad oggi

○

[REDACTED]
proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mele in data 07.10.1996 rep. n. 73607/11077, trascritto ad Este in data 28.10.1996 ai nn. RG 3902 RP 2772.



7. PRATICHE EDILIZIE:

La particella 1282 è vincolata al "Repertorio Normativo dei Beni Ambientali" scheda n. 15 riferimento scheda A 1/109/2-1/109/4.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 137/92

Per lavori: costruzione edificio polifunzionale ad uso commerciale, direzionale e residenziale
Presentata in data 03.07.1992 – 11.05.1992
Rilascio in data 11.09.1992 prot. n. 3991

Numero pratica: Concessione a sanatoria 24/1995

Per lavori: abbassamento tetto, variazioni forometriche, variazioni unità immobiliari. Rampa e garage interrato.
Presentata in data 18.02.1995
Rilascio in data 09.06.1995 prot. n. 1893
Agibilità rilasciata in data 10.02.1996 n. 3/96

7.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili non sono state riscontrate difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie.

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Ospedaletto Euganeo (PD) prot. n. 13088 del 07.11.2023, è precisato che la particella 1282 "agli effetti del P.I. approvato (e per le parti di P.R.G. vigente)" ricade in:

- zona A/6 (art. 19 NTO P.I.);
- edificio scheda n. 15 "Repertorio Normativo dei Beni Ambientali".

Descrizione: abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A

Trattasi di appartamento posto al terzo e quarto piano con garage facente parte di un complesso condominiale denominato "Centro" sito nella P.zza del Comune di Ospedaletto Euganeo (PD).

L'immobile è composto, al terzo piano, da pranzo- soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, scale ed al quarto piano, da una camera da letto con bagno, terrazzo e locale accessorio esterno.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione è in piastrelle, i bagni presentano pavimentazione e pareti piastrellate e sono dotati di sanitari. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti sono realizzati sotto traccia.

L'immobile è dotato di termosifoni per il riscaldamento autonomo.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni e sull'area coperta e scoperta a servizio del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Appartamento piano terzo e quarto	Sup. lorda	112,00	1,00	112,00
Terrazzo e locale accessorio esterno	Sup. lorda	10,00	0,25	2,50
Totale superficie equivalente				114,50



Descrizione: **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo B

Trattasi di garage interrato avente una superficie di 23 mq, l'accesso avviene attraverso una rampa posta in via Aldo Moro.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Garage	Sup. lorda	23,00	0,50	11,50
Totale superficie equivalente				11,50

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad asking price come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, Ufficio Tecnico di Ospedaletto Euganeo (PD), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecatale redatta dal Notaio Rossella Sartorelli di Roma (RM) in data 26.09.2023.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione di tipo civile [A2] €/mq 1.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A	114,50	1.000,00	€ 114.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.500,00



B. stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] €/mq 1.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo B	11,50	1.000,00	€ 11.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano 3-4	€ 114.500,00
B	Garage	€ 11.500,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 126.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE): € - 500,00

Spese condominiali (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE): € - 320,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) € - 18.900,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 106.280,00

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 106.000,00 (centoseimila/00).

Data 29.12.2023

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 28.12.2023
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

