

---

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **MAIOR SPV S.R.L**

contro:



N° Gen. Rep. **75/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-04-2021 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PIERPAOLO VINCELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento in**  
**condominio**

Esperto alla stima: **SERGIO LAMANNA**  
Codice fiscale: **LMNSRG55R26C352A**  
Partita IVA: **00745970798**  
Studio in: **VIA LE PIO X 216/E - 88100 Catanzaro (81)**  
Telefono: **0961777822**  
Fax: **0961777822**  
Email: **sergiolamanna@libero.it**  
Pec: **sergio.lamanna@geopec.it**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: VIALE G. MAZZINI , 213 - TIRIOLO CENTRO - Tiriolo (CZ) - 88056

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] proprietà per  
100/100 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 100/100 in regime di comunione  
dei beni con [REDACTED], foglio 16, particella 567, subalterno 12, indirizzo viale G. Maz-  
zini 213, piano primo, comune TIRIOLO , categoria A/3 , classe 2, consistenza 5,5 vani, superfi-  
cie 127, rendita € €278.37

### 2. Stato di possesso

Bene: VIALE G. MAZZINI , 213 - TIRIOLO CENTRO - Tiriolo (CZ) - 88056

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: VIALE G. MAZZINI , 213 - TIRIOLO CENTRO - Tiriolo (CZ) - 88056

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE G. MAZZINI , 213 - TIRIOLO CENTRO - Tiriolo (CZ) - 88056

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA CARIME SPA, MAIOR SPV S.R.L

### 5. Comproprietari

Beni: VIALE G. MAZZINI , 213 - TIRIOLO CENTRO - Tiriolo (CZ) - 88056

Lotto: 001 - Appartamento in condominio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** VIALE G. MAZZINI , 213 - TIRIOLO CENTRO - Tiriolo (CZ) - 88056

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIALE G. MAZZINI , 213 - TIRIOLO CENTRO - Tiriolo (CZ) - 88056

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** VIALE G. MAZZINI , 213 - TIRIOLO CENTRO - Tiriolo (CZ) - 88056

**Lotto:** 001 - Appartamento in condominio

**Valore complessivo intero:** 100.925,50

Beni in Tiriolo (CZ)  
Località/Frazione TIRIOLO CENTRO  
VIALE G. MAZZINI , 213

### Lotto: 001 - Appartamento in condominio

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 Tiriolo (CZ) CAP: 88056 frazione: CENTRO , VIALE G. MAZZINI , 213

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: comunione legale

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: proprietà per 100/100 in regime di comunione dei beni

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] pro-  
prietà per 100/100 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 100/100 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 16, particella 567, subalterno 12, indirizzo viale G. Mazzini 213, piano primo, comune TIRIOLO , categoria A/3 , classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 127, rendita € €278.37

Derivante da: Istrumento pubblico del 26.05.1998 in atti dal 23.10.1999

Millesimi di proprietà di parti comuni: Tab. A 110,15 Tab. B 107,00

Confini: viale G. Mazzini, vano scala e proprietà [REDACTED] spazio d'isolamento e proprietà [REDACTED]

Note: non è stata realizzata con fondi pubblici

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La zone ove insiste l'unità abitativa è il centro del capoluogo Tiriolo. Quest'ultimo è un paese situato a nord dell'istmo di Catanzaro, sopra un poggio che segna il dislivello tra la valle del fiume Amato sul versante tirrenico e quella del fiume Corace sul versante ionico. La parte nord-orientale dell'abitato si addossa alle pareti rocciose di uno spuntone calcareo. L'antica rocca è dominata dai ruderi del castello intorno al quale crebbe il centro storico caratterizzato da alcuni palazzi cinquecenteschi. La via denominata via G. Garibaldi e la stessa via pubblica denominata via G. Mazzini collegano tutto il centro storico , nel quale , oltre ai negozi e agli uffici pubblici, si può ammirare uno dei più ricchi panorami: verso sud est Catanzaro e le spiagge ioniche, a sud le Serre, Pizzo Ca-

labro e la costa fino alle coste della Sicilia settentrionale, abbracciando il mar Tirreno con le isole Eolie, con Stromboli.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** NESSUNA.

**Servizi offerti dalla zona:** TUTTI I SERVIZI (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** MARCELLINARA .

**Attrazioni paesaggistiche:** VISTA INCANTEVOLE DEI DUE MARI .

**Attrazioni storiche:** ROCCA FALLUCA,.

**Principali collegamenti pubblici:** LINEA BUS INTERPROVINCIALE 0.00

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dalla [REDACTED] (coniuge mutuataria e datrice d'ipoteca)

### 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 annotata a favore di BANCA CARIME SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di Mutuo; Importo  
ipoteca: € 68.000,00; Importo capitale: € 34.000,00 ; A rogito di ATTO NOTARILE  
PUBBLICO in data 25/06/2010 ai nn. 142133/25986; iscritto/trascritto a CATANZARO  
in data 28/06/2010 ai nn. 10349/1977

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di MAIOR SPV S.R.L contro [REDACTED]  
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di CORTE D'APPELLO CA-  
TANZARO UNEP in data 22/05/2021 ai nn. 3209; Iscritto/trascritto a CATANZARO in

data 01/07/2021 ai nn. 8975/7374

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** SALDO QUOTE LAVORI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO TERMINATI € 5.551,79; SALDO CONGUAGLIO ESERCIZIO 2020 € 1.660,91; QUOTE ORDINARI A PREVENTIVO GEN./DIC. 2021 € 313,33 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE NON ANCORA ESEGUITI € 409,88

**Millesimi di proprietà:** TAB. A 110,15 TAB B 107,00

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** IMPIANTO ESISTENTE MA PRIVO DI LIBRETTO E CERTIFICATO DI MANUTENZIONE. LO STESSO DOVRA ESSERE REDATTO ALL'ATTO DELLA REDAZIONE DELL'APE DA ESEGUIRE PRIMA DELLA VENDITA

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ATTO DI PERMUTA NOTAIO GUALTIERI DA CATANZARO TRA [REDAZIONE] APPARTAMENTO IN VIALE G. MAZZINI 213 FG 16 P.LLA 567 SUB 12 al 30/10/1997. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di NOTAIO GUALTEIRI, in data 30/10/1997, ai nn. 106982/24168; registrato a Catanzaro, in data 18/11/1997, ai nn. 2309/ IV; trascritto a Catanzaro, in data 24/11/1997, ai nn. 23185/19361.

Titolare/Proprietario: ██████████ CON ATTO NOTAIO GUGLIELMO DA CATANZARO TRASFERISCE L'APPARTAMENTO IN VIALE G.MAZZINI N. 213 FG 16 P.LLA 567 SUB 12 AI SIGNORI ██████████ dal 26/05/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GUGLIELMO CATANZARO, in data 26/05/1998, ai nn. 48789/7834; trascritto a Catanzaro , in data 27/05/1998, ai nn. 9508/7811.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 63

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/04/1964 al n. di prot. 63

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intero edificio ricade in ZTO di Completamento risulta non conforme alla L.E. n. 63 del 10.04.1964 sia nella forma geometrica che nel volume realizzato. Per come evidenziato in precedenza, è stato realizzato un piano seminterrato con caratteristiche urbanistiche civile abitazione. Da una verifica visiva e un raffronto grafico fra le planimetrie richiamate nella licenza edilizia fornitami dall'ufficio tecnico comunale e lo stesso primo accatastamento risultano evidenti le discrepanze sopraesposte

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'intero edificio ricade in ZTO di Completamento risulta non conforme alla L.E. n. 63 del 10.04.1964 sia nella forma geometrica che nel volume realizzato.

Per come evidenziato in precedenza, è stato realizzato un piano seminterrato con caratteristiche urbanistiche civile abitazione.

Da una verifica visiva e un raffronto grafico fra le planimetrie richiamate nella licenza edilizia fornitami dall'ufficio tecnico comunale e lo stesso primo accatastamento risultano evidenti le discrepanze sopraesposte

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	variante al P.D.F. con delibera vn. 14 del 04/03/1992
Norme tecniche di attuazione:	Z.T.O. B - Zona di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urba-	NO

nistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento planimetrico e volumetrico superiore al 2% ; difformità prospettica.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento planimetrico e volumetrico superiore al 2% ; difformità prospettica.

Note: L'intero edificio risulta non conforme per come sopra evidenziato ed inoltre è stato realizzato un piano seminterrato in più. Se pur la zona ove insiste il fabbricato rientra nelle zone di completamento , il lotto edificatorio è volumetricamente sfruttato .

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero edificio ricade in ZTO di Completamento risulta non conforme alla L.E. n. 63 del 10.04.1964 sia nella forma geometrica che nel volume realizzato. Per come evidenziato in precedenza, è stato realizzato in più un piano seminterrato con caratteristiche urbanistiche civile abitazione. Da una verifica visiva e un raffronto grafico fra le planimetrie richiamate nella licenza edilizia fornitami dall'ufficio tecnico comunale e lo stesso primo accatastamento risultano chiare le discrepanza

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

Trattasi di appartamento in condominio posto al primo piano senza ascensore di un fabbricato in cemento armato con accesso diretto dalla via pubblica denominata viale G. Mazzini civico 123. All'appartamento si accede attraverso una scala condominiale a due rampe. L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, wc, ripostiglio , due camere da letto e due balconi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - - Stato Civile: Separato - Regime

Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,35**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo 1965 al 1966 L.Edil.

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 213; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in un sufficiente stato di manutenzione sia esterna che interna

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: a una anta materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: wc materiale: ceramica condizioni: ristrutturato
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica e intonaco condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da colaudare

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Fognatura

tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

## Impianti (conformità e certificazioni)

## Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	SCONOSCIUTA
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

## Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA FERROLI F24/F
Stato impianto	NON IN USO
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON COLLAUDATA
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'IMPIANTO NON È IN USO ANCHE SE SONO PRESENTI BOMBOLE DI GPL E TERMINALI IN ALLUMINIO

## Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

## Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	2021-12-07
Scadenza	2021-12-07

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza o superficie commerciale viene determinata dalla superficie complessiva dei muri divisorii più i muri perimetrali al 50% fino allo spessore di 30 cm e le superfici dei balconi (pertinenze dirette) al 25%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	124,00	1,00	124,00
balcone lato est	sup reale netta	4,00	0,25	1,00
balcone lato ovest	sup reale netta	10,35	0,25	2,59
		<b>138,35</b>		<b>127,59</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 sem 2021

Zona: Tiriolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 640

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'appetibile l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

In secondo luogo è stata presa in considerazione la banca dati dell'agenzia del territorio, che stabilisce e gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare ( OMI ); I valori di mercato ricercati ed comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano in certi casi inferiori agli stessi; tale inferiorità è da attribuire alla scarsa domanda , difatti, esiste una forte offerta e scarsa domanda.

Pertanto si ritiene applicare il valore unitario pari a €/mq 900,00 (media dei valori verificati) ; valore unitario paria a € 640.00 valore medio OMI).

Cautelativamente , avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove e in considerazione dello stato d'uso e la stessa ubicazione, applicherà il valore €/mq 850

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di CATANZARO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di CATANZARO;

Uffici del registro di CATANZARO;

Ufficio tecnico di TIRIOLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Imm. Nuova Casa Studio Lamezia Terme; imm. Trova Casa e privati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 850 €/mq 950;

Altre fonti di informazione: Banca dati dell'agenzia del territorio OMI (€/mq 640.00)

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.451,50.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto og-

getto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'appetibile l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati nel settore.

In secondo luogo è stata presa in considerazione la banca dati dell'agenzia del territorio, che stabilisce e gestisce l'osservatorio del Mercato Immobiliare ( OMI ); I valori di mercato ricercati ed comparati con immobili allocati nella stessa zona o pressoché vicini, risultano in certi casi inferiori agli stessi; tale inferiorità è da attribuire alla scarsa domanda, difatti, esiste una forte offerta e scarsa domanda.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	124,00	€ 850,00	€ 105.400,00
balcone lato est	1,00	€ 850,00	€ 850,00
balcone lato ovest	2,59	€ 850,00	€ 2.201,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.451,50
Valore corpo			€ 108.451,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.451,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.451,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	127,59	€ 108.451,50	€ 108.451,50

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 7.526,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

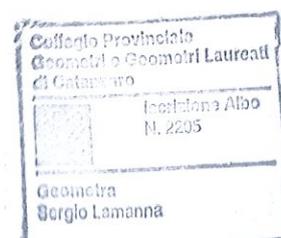
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €100.925,50

Data generazione:  
12-01-2022



L'Esperto alla stima  
**SERGIO LAMANNA**