

GIUDIZIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ

siti nel Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa

* * * * *

Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo, fabbricato ad uso magazzino al piano terra, fabbricato ad uso magazzino al piano terra con granaio al piano primo, con circostante area cortiliva ed adiacenti terreni agricoli, il tutto sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa,

* * * * *

Sommario:

1. PREMESSA.....	1
2. INQUADRAMENTO CATASTALE.....	2
3. PROVENIENZA.....	2
4. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	2
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
6. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	5
7. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	7
8. CONFORMITÀ CATASTALE.....	8
9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
10. CRITERIO DI STIMA.....	8
11. STIMA.....	9
12. RIEPILOGO VALORI DI STIMA.....	10

* * * * *

1. PREMESSA.

La [redacted] nominava lo Studio Tecnico Cervellati, nella persona del Geom. Michele Cervellati, con Studio in Ferrara, Corso Porta Reno n° 37, con l'incarico di esprimere un Giudizio di Stima in merito al più probabile e attuale valore di mercato di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo, fabbricato ad uso magazzino al piano terra, fabbricato ad uso magazzino al piano terra con granaio al piano primo, con circostante area cortiliva ed adiacenti terreni agricoli, il tutto sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, [redacted] come di seguito meglio identificati.

Si procede quindi alla stesura del giudizio di stima dei beni immobili in epigrafe.

Gli immobili sono attualmente liberi e nella disponibilità della proprietà.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Quota di 1/1 della piena proprietà di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo, fabbricato ad uso magazzino al piano terra, fabbricato ad uso magazzino al piano terra con granaio al piano primo, con circostante area cortiliva ed adiacenti terreni agricoli, il tutto sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■■■

Al compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo, fabbricato ad uso magazzino al piano terra, fabbricato ad uso magazzino al piano terra con granaio al piano primo, con circostante area cortiliva, si accede dalla via Padusa n. 4 tramite cancello carrabile e cancello pedonale in profili metallici.

L'area cortiliva circostante ai fabbricati è in parte pavimentata in mattonelle autobloccanti ed in parte adibita a giardino.

Ai terreni agricoli si accede dalla via Padusa attraverso stradello di accesso, come presente sul mappale ■■■

Fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo (Foglio ■■■ mapp. ■■■ sub. ■).

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio, con solai mediani e di copertura in latero-cemento con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti in parte in muratura faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato ad uso abitazione è composto al piano terra da ingresso comprendente il vano scala, cucina-soggiorno, camera, disimpegno e bagno.

Al piano primo è composto da vano scala, disimpegno, num. 3 camere da letto e bagno oltre a balcone accessibile dal disimpegno.

Le porte di ingresso al piano terra sono in legno con infisso in telaio di alluminio e vetro sul lato esterno.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è in parte in gres al piano terra ed in parte in materiale plastico effetto parquet al piano primo.

Nella cucina il rivestimento è in ceramica.

Nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

La scala ha i gradini in ceramica con corrimano in metallo.

Il balcone ha il pavimento in piastrelle di ceramica con parapetto in profili di cemento.

Le porte interne sono legno tamburato.

Gli infissi alle finestre ed alle porte finestre sono in telai in profili metallici e vetro, con scuretti in legno sul lato esterno al piano primo e inferriate di sicurezza al piano terra.

Gli impianti elettrici ed idrotermosanitari sono sottotraccia.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel disimpegno al piano terra.

I gruppi radianti sono in parte ventil-convettori ed in parte termosifoni in ghisa.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia e vasca).

Nel complesso gli impianti sopra citati non sono di recente realizzazione ed ad un primo esame non sono conformi, con conformità da verificare e certificare, con ogni

eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico dell'eventuale acquirente, con incidenza del pertinente onere già compresi nei valori di stima.

Magazzino al piano terra (Foglio ■ mapp. ■ sub. ■).

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio, con solai di copertura in latero-cemento con copertura in tegole di laterizio.

Il magazzino al piano terra è composto da unico vano, con alcuni divisori in legno movibili.

Esternamente il fabbricato ha le pareti intonacate e tinteggiate.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è in cemento al grezzo.

Il portone di accesso è in metallo del tipo basculante.

Gli infissi alle finestre sono in telai in profili metallici e vetro.

Gli impianti elettrici sono in parte a vista ed in parte sono sottotraccia.

Nel complesso gli impianti sopra citati sopra citati non sono di recente realizzazione ed ad un primo esame non sono conformi, con conformità da verificare e certificare, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico dell'eventuale acquirente, con incidenza del pertinente onere già compresi nei valori di stima.

Magazzino al piano terra con granaio al piano primo (Foglio ■ mapp. ■ sub. ■).

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio, con solai mediani e di copertura in latero-cemento con copertura in tegole di laterizio.

Esternamente il fabbricato ha le pareti in parte intonacate.

Il magazzino al piano terra con granaio al piano primo è composto al piano terra da magazzino e num. cinque ripostigli. Al piano primo è composto da granaio.

Le porte di accesso sono in doghe di legno.

Internamente le pareti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte intonacati. I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con solaio a vista.

Il pavimento è in parte in piastrelle di ceramica, in parte in cemento liscio ed in parte in cemento al grezzo.

Al piano primo si accede mediante botola e scala a pioli posta nel magazzino.

Le porte interne dove presenti sono in legno.

Gli infissi alle finestre sono in telai di legno e vetro con in parte scuri in doghe di legno sul lato esterno.

Gli impianti elettrici sono a vista.

Nel complesso gli impianti sopra citati sopra citati non sono di recente realizzazione ed ad un primo esame non sono conformi, con conformità da verificare e certificare, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico dell'eventuale acquirente, con incidenza del pertinente onere già compresi nei valori di stima.

Per ragioni di sicurezza non è stato possibile accedere al piano primo.

E' presente una tettoia in legno antistante il prospetto Sud-Est del fabbricato che non risulta indicata nelle planimetrie di riferimento e per la quale quindi se ne prevede la

rimozione, con ogni onere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Terreni agricoli (Foglio ■ mapp.li ■■■■■).

L'appezzamento di terreno è posto nelle immediate vicinanze dei fabbricati, è di forma abbastanza regolare, con confini non materializzati se non dallo scolo uccellino, da scoli interni e dalla autostrada Bologna Padova.

Il terreno, nel suo complesso, è coltivato in parte a frutteto ed in parte è incolto.

Stato di uso e manutenzione.

Fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo (Foglio ■ mapp. ■■■ sub. ■).

Il fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo, nel suo complesso, è in uno stato di uso e manutenzione sufficiente.

Magazzino al piano terra (Foglio ■ mapp. ■■■ sub. ■).

Il magazzino al piano terra, nel suo complesso, è in uno stato di uso e manutenzione sufficiente.

Magazzino al piano terra con granaio al piano primo (Foglio ■ mapp. ■■■ sub. ■).

Il magazzino al piano terra, nel suo complesso, è in uno stato di uso e manutenzione scarso.

Terreni agricoli (Foglio ■ mapp.li ■■■■■).

I terreni agricoli, nel suo complesso, sono in uno stato di uso e manutenzione molto modesto e sono coltivati in parte a frutteto ed in parte sono incolti.

Dati di consistenza.

Il fabbricato ad uso abitazione ha una superficie complessiva al lordo delle murature d'ambito al piano terra di circa mq. 88,00, al piano primo di circa mq. 88,00, oltre a balcone di circa mq. 2,00.

Il magazzino al piano terra ha una superficie complessiva al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 154,00.

Il Magazzino al piano terra ha una superficie complessiva al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 60,00 con granaio al piano primo per una superficie complessiva al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 40,00.

La tettoia al piano terra ha una superficie complessiva al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 11,00 (da rimuovere - vedi precisazioni in perizia).

La corte comune ai subb.ni del mapp. 88 ha una superficie di circa mq. 1.919,00.

Terreno agricolo con superficie catastale di mq. 660,00.

Terreno agricolo con superficie catastale di mq. 35.210,00.

Le superfici dei terreni considerate sono le superfici catastali.

6. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.

A seguito di verifiche presso l'archivio comunale del Comune di Poggio Renatico si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. A 1991-00069 del 28/08/1991, istanza protocollo 6212 del 04/07/1991, per la realizzazione di un bagno interno del fabbricato.
- Autorizzazione Edilizia n. A 1992-111 del 25/09/1992, istanza protocollo 8178 del 04/09/1992, per installazione di impianto di riscaldamento all'interno della abitazione.
- Autorizzazione Edilizia n. A 1994-72 del 05/09/1994, istanza protocollo 8892 del 02/09/1994, per tinteggiatura fabbricato.

Si sono inoltre dedotti i seguenti titoli dal rogito di provenienza che non sono stati messi a disposizione dal Comune di Poggio Renatico.

- Domanda di sanatoria, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47, per lavori eseguiti in assenza di permesso, presentata al Comune di Poggio Renatico in data 22 gennaio 1986, in virtù della quale è stata rilasciata dal detto Comune in data 25 febbraio 1988 n.237/88C la relativa concessione in sanatoria - abitabilità 29 ottobre 1988.

Dal Comune di Poggio Renatico non sono poi state messe a disposizione altre pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

Verosimilmente trattasi di immobili edificati in data precedente al 01/09/1967.

Si è quindi fatto riferimento alle planimetrie catastali agli atti.

Quindi dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sito e le planimetrie catastali si sono riscontrate le seguenti difformità.

Difformità dimensionali sia nella sagoma esterna che nella distribuzione interna dei fabbricati (abitazione, magazzino grande, magazzino piccolo).

Per quanto riguarda l'abitazione sono presenti delle difformità nella distribuzione degli ambienti interni.

Per quanto riguarda il magazzino piccolo (subalterno ■) vi sono delle sostanziali difformità, che consistono nella presenza di tettoia esterna realizzata verosimilmente senza titolo, e che andrà rimossa ad onere e cura dell'eventuale aggiudicatario.

Per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi esaminati, e/o comunque emerse dal raffronto con le ultime planimetrie catastali all'atti, se ne prevede quindi il ripristino integrale, con ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso l'eventuale lo smaltimento a termini di legge di ogni materiale o rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili, considerate le sole pratiche messe a disposizione dal Comune di Poggio Renatico, dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati e/o comunque ripristinate sulla base delle indicazioni degli uffici tecnici comunali, fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli stessi uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004

di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo *ex lege* indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Per il terreno di cui al foglio ■ mapp.li ■ è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Poggio Renatico in data 21/09/2023 con Prot. n. 15151.

I terreni ricadono nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee del PRG:

Foglio ■ mapp. ■

Destinazioni:

P.R.G. VIGENTE

- Zona Agricola a vincolo parziale - E2 - di cui all'art.58 delle N.T.A.

- Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto relative fasce di rispetto - viabilità storica e panoramica extraurbana. Aree per servizi alla viabilità "SV" - di cui all'art.42 delle N.T.A.

Foglio ■ mapp. ■

Destinazioni:

P.R.G. VIGENTE

- Zona Agricola a vincolo parziale - E2 - di cui all'art.58 delle N.T.A.

- Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto relative fasce di rispetto - viabilità storica e panoramica extraurbana. Aree per servizi alla viabilità "SV" - di cui all'art.42 delle N.T.A. - intersezione parziale

Il tutto come meglio indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

8. CONFORMITÀ CATASTALE.

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi sono state riscontrate difformità dimensionali e difformità nella rappresentazione della suddivisione dei vani interni.

Le planimetrie catastali andranno quindi aggiornate ad onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, con l'incidenza di ogni onere di incombente ricompreso nei valori di stima indicate nel pertinente capitolo.

9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

A carico degli immobili oggetto della presente perizia di stima, presso la Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 18/01/2024.

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], importo ipoteca € 645.000,00, importo capitale € 430.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con Atto Notaio [REDACTED] in data 13/05/2010 ai nn. rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 17/05/2010 ai nn. reg. part. [REDACTED] ed al reg. gen. 9687.

La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Annotazione in data 28/10/2016 ai nn. reg. part. 3332 ed al reg. gen. 18362.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], importo ipoteca € 426.902,08, importo capitale € 213.451,04, derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo con atto Pubblico ufficiale [REDACTED] in data 27/09/2022 ai nn. rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 28/09/2022 ai nn. reg. part. [REDACTED] ed al reg. gen. [REDACTED]

La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà.

10. CRITERIO DI STIMA.

La stima del valore dei terreni in parola viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore dei terreni edificabili oggetto della stima.

La stima dei fabbricati viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, e la stima del terreno viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona, e di analoghe caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire

operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza nel caso di specie.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione con riferimento al terreno ed al fabbricato.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso, con riferimento al fabbricato.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso eventualmente presente in sito.

Fonti di informazione. Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

11. STIMA.

In base all'esposto criterio di valutazione, gli immobili in esame vengono stimati come segue.

Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

Fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo, sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

	Foglio	Mapp.	Sub.							
Abitazione	■	■	■	piano terra	mq.	88,00	€./mq.	700,00	-€	61.600,00
Abitazione	■	■	■	piano primo	mq.	88,00	€./mq.	700,00	=€	61.600,00
Balcone	■	■	■	piano primo	mq.	2,00	€./mq.	200,00	=€	400,00

Corte comune		piano terra	mq.	1.919,00	incidenza compresa	= € -
						Sommano = € 123.600,00
						in c.t. = € 123.600,00
						centoventitremilaseicento / 00

Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

Fabbricato ad uso magazzino al piano terra, sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

Magazzino		piano terra	mq.	154,00	€./mq.	400,00 = € 61.600,00
Corte comune		piano terra	mq.	1.919,00	incidenza compresa	= € -
						Sommano = € 61.600,00
						in c.t. = € 61.600,00
						sessantunomilaseicento / 00

Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

Fabbricato ad uso magazzino al piano terra e granaio al piano primo, sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

Magazzino		piano terra	mq.	60,00	€./mq.	400,00 = € 24.000,00
Granaio		piano primo	mq.	40,00	€./mq.	380,00 = € 15.200,00
Tettoia		piano terra	mq.	11,00	€./mq.	0,00 = € 0,00
Corte comune		piano terra	mq.	1.919,00	incidenza compresa	= € -
						Sommano = € 39.200,00
						in c.t. = € 39.200,00
						trentanovemiladuecento / 00

Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

Terreni agricoli siti in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa

Terreno agricolo			mq.	660,00	€./mq.	2,70 = € 1.782,00
Terreno agricolo			mq.	35.210,00	€./mq.	2,70 = € 95.067,00
						Sommano = € 96.849,00
						in c.t. = € 96.850,00
						novantaseimilaottocentocinquanta / 00

12. RIEPILOGO VALORI DI STIMA.

Si procede poi con il riepilogo dei valori complessivi come stimati relativi al compendio immobiliare di proprietà ■■■■■■ siti nel Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■ il tutto come descritto nei sopra esposti capitoli.

Stima.

Fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piano primo, sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

Valore stimato = € 123.600,00

Fabbricato ad uso magazzino al piano terra, sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■

Valore stimato	= €.	61.600,00
Fabbricato ad uso magazzino al piano terra e granaio al piano primo, sito in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa, ■■■		
Valore stimato	= €.	39.200,00
Terreni agricoli siti in Comune di Poggio Renatico (FE), Via Padusa		
Valore stimato	= €.	96.850,00
Valore complessivo degli immobili in c.t.	= €.	321.250,00
Adeguamenti e correzioni della stima:		
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (detrazione min.15%)	= €.	48.187,50
Arrotondamento	= €.	62,50
Prezzo di stima del compendio		
Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	= €.	273.000,00
Valore complessivo degli immobili in c.t. duecentosettantatremila / 00 (valore di stima all'attualità)	= €	273.000,00

Ferrara, 07/02/2024

Studio Tecnico Cervellati
Geom. Michele Cervellati

Allegati:

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni.
- Planimetrie catastali.
- Planimetrie stato rilevato.
- Documentazione fotografica.
- Visura catastale.
- Visure catastali storiche.
- Visure ipotecarie.
- Atto di provenienza.
- Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Estratti atti edilizi.
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.