

---

## Tribunale di Ferrara

### PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

**[REDACTED]**  
N° Gen. Rep. 6/2022

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**  
Curatore Fallimentare : **Dott. Marchetti Claudio**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Debora Fortini  
Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X  
Studio in: via Cento 20/A – 44049  
Vigarano Mainarda(FE)  
Telefono: 3387689849  
Email: geom.fortinidebora@gmail.com  
Pec: debora.fortini@geopec.it

Fabbricati accessori ad uso ripostiglio con corte esclusiva, lavanderia con deposito, ripostiglio con pollaio, porzione di leganaia, due autorimesse e una porzione di autorimessa oltre a terreno seminativo adiacente, siti Beni in **Ferrara (FE)** Località/Frazione **FOSSA D'ALBERO** Via Motta [REDACTED]

**Lotto UNICO**

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.

Fabbricati accessori ad uso ripostiglio con corte esclusiva, lavanderia con deposito, ripostiglio con pollaio, porzione di leganaia, due autorimesse e una porzione di autorimessa oltre a terreno seminativo adiacente, siti Beni in **Ferrara (FE)** Località/Frazione **FOSSA D'ALBERO** Via Motta [REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Comune di Ferrara**

[REDACTED] zona censuaria 2, indirizzo via Motta [REDACTED] piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 7,00, superficie catastale 7,00 mq, rendita € 37,24;

[REDACTED] zona censuaria 2, indirizzo via Motta [REDACTED] piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25,00, superficie catastale 25,00 mq, rendita € 113,62;

[REDACTED] zona censuaria 2, indirizzo via Motta [REDACTED] piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25,00, superficie catastale 25,00 m, rendita € 113,62;

[REDACTED] zona censuaria 2, indirizzo via Motta [REDACTED] piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 3,00, superficie catastale 3,00 m, rendita € 5,58;

[REDACTED] zona censuaria 2, indirizzo via Motta [REDACTED] piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 18,00, superficie catastale 20,00 mq, rendita € 33,47;

Compete la comproprietà dell'area circostante mapp. [redacted] sub. [redacted] BCNC corte comune.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Comune di Ferrara**

[redacted], zona censuar-  
ia 2, indirizzo via Motta [redacted] piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.  
13,00, superficie catastale 19,00 mq, rendita € 24,17;  
[redacted] zona censuaria 2, indirizzo via Motta [redacted]  
piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 34,00, superficie catastale  
41,00 mq, rendita € 63,21;

**Identificato al Catasto Terreni:**

**Comune di Ferrara**

[redacted] minativo, classe 2, superficie mq. 1987,00 ,renddito  
Domenicale € 22,06; reddito Agrario €10,26.

**NOTE:** l'area circostante e sottostante i fabbricati, oggetto della presente, è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Ferrara a [redacted] quale ente urbano di mq. 3.523,00, mapp. [redacted] quale ente urbano di mq. 628,00;

**CONFINI:** confina a nord con mapp. [redacted] parte e mapp. [redacted] a est con mapp. [redacted] parte e mapp. [redacted] a sud con mapp. [redacted] a ovest con mapp. [redacted] e via Motta, ovvero;

**Conformità catastale:**

Sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti corrispondono con lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità catastale.**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale.  
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dai cointestatari e familiari.**

**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 coni-

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**-Servitù perpetua e incondizionata di passaggio** atto notaio Cristofori Francesco del 04-07-2000 rep. 52561, **trascritto a Ferrara il 01-08-2000 al part. 9098 gen. 14105;**

**-Servitù di veduta** a rogito notaio Mistri Alessandro del 29/03/2012 Rep. 37897/14174, trascritto a Ferrara il 19-04-2012 al part. 4589 gen. 6459.

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

4.2.1 **Iscrizioni:**

**Ipoteca giudiziale**, contro: [redacted] a favore [redacted] con sede Ferrara; atto Giudice di Pace Ferrara del 22-07-2015 Rep1967, **iscritta a Ferrara il 10-09-2015 al part. 1691 gen. 13765;**

**Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione** contro [redacted] a favore : ~~[redacted]~~ sede Firenze; atto ~~[redacted]~~ del 18-01-2016 Rep660/3916, **iscritta a Ferrara il 20-01-2016 al part. 117 gen. 874;**

4.2.2 **Pignoramenti:**  
Nessuna.

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

**DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**, a carico di [redacted] per la quota di 1/3 a favore Massa Creditori Procedura Liquidazione del Patrimonio Rg Liquidazioni 6/22 [redacted] **Atto Giudiziario-** Tribunale di Ferrara del 01/06/2022 Rep. 6/22, **trascritto a Ferrara il 08/07/2022 al part. 10045 gen. 13482**

**NOTE:** si precisa che nella nota di trascrizione del 08-07-2022 al part. 10045 gen. 13482, le unità immobiliari indicate in  
**-Unità negoziale n. 1 sono oggetto di procedura esecutiva n. 250/2021, quindi escluse da detta stima**  
**-Unità negoziale n. 2 l'immobile n. 5 e 6 e 9 sono in proprietà di altra ditta, quindi escluse da detta stima**

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:** Nessuna

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non an-**

cora scadute al momento della perizia: Nessuna.  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**MAPPALE 78:**

In data 04-07-2000 la proprietà è di [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] per la quota di 1/3 e [redacted] per la quota di 1/3 a rogito notaio Cristofori Francesco del 04-07-2000 Rep. 52561, trascritto a Ferrara il 01-08-2000 al part. 9097 gen. 14104; attuali e legittimi proprietari

**MAPPALE 85 PARTE:**

In data 12-01-1989 la proprietà è di [redacted] per la quota di 1/1 per atto di compravendita a rogito notaio Cristofori Francesco del 12-01-1989 Rep. 8964/2974, registrato a Ferrara il 30-01-1989 al n. 603 e trascritto a Ferrara il 04-02-1989 al part. 1686;

In data 21-03-2005 la proprietà è di [redacted] per la quota di 1/1 per atto di compravendita a rogito notaio Mistri Alessandro del 21-03-2005 Rep. 29248/9007 trascritto a Ferrara il 05-04-2005 al part. 4050 gen. 7325;

In data 29-03-2012 la proprietà è di [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] per la quota di 1/3 e [redacted] per la quota di 1/3 per atto di permuta a rogito notaio Mistri Alessandro del 29/03/2012 Rep. 37897/14174, trascritto a Ferrara il 19-04-2012 al part. 4588 gen. 6458; attuali e legittimi proprietari

**MAPP. 87:**

In data 04-07-2000 la proprietà è di [redacted] per la quota di 1/3, [redacted] per la quota di 1/3 e [redacted] per la quota di 1/3 a rogito notaio Cristofori Francesco del 04-07-2000 Rep. 52561, trascritto a Ferrara il 01-08-2000 al part. 9097 gen. 14104; attuali e legittimi proprietari.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di tecnici del Comune di Competenza sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, in particolare:

-per il mapp. [redacted] NON sono state reperite pratiche edilizie, per tanto tale opera è priva di titolo edilizio.

-per il mapp. [redacted] NON sono state reperite pratiche edilizie

per tanto tale opera è priva di titolo edilizio.

sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-prot. Concessione edilizia n. 2229/2001, successive variante prot. 4174/2002 e Conformità edilizia per silenzio assenso prot. PG 12035/03 PR 1849/03.

### 7.1 Conformità edilizia:

Esaminata la documentazione reperita presso gli uffici Tecnici competenti, vista la complessità della pratica urbanistica, vista la remota possibilità di sanabilità dei fabbricati abusivi costruiti sul [redacted] interessata, in quanto:

- vista la mancanza di convenzione trascritta con il vicino per la realizzazione del fabbricato sul confine del ex mapp [redacted] oggi mapp [redacted] graffiato al mapp. [redacted] ze mapp. [redacted];

-fatto salvo il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Paesaggistica per la realizzazione dell'opera, fatto salvo che sanato il titolo edilizio per il fabbricato principale, richiesto negli anni 1990 e mai ritirato, resti un residuo di superficie tale "accessoria utilizzabile" da utilizzare per poter costruire e quindi sanare la superficie oggi utilizzata dal mapp. [redacted] in oggetto e mapp. [redacted];

-fatto salvo il rispetto delle normative vigenti al momento del deposito della documentazione presso gli uffici tecnici del comune di competenza, si potrà verosimilmente definire, salvo provvedimenti e regolamenti e norme attuali e future, la sanatoria dei pro servizi sia sul mapp. [redacted] sia sul mapp. [redacted];

Le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. La Regolarizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria oltre rilascio Agibilità, con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Pertanto Non è possibile indicare viste le numerose variabili e condizioni da rispettarsi il costo della sanabilità, quindi al fine della stima delle unità oggetto, si precisa che i valori al mq dei fabbricati abusivi verranno ridotti notevolmente rispetto al valore di mercato, viste le problematiche sopra indicate.

Sarà a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Ferrara

**Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità edilizia**

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e Fatto salvo diversa diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi

### 7.2 Conformità urbanistica:

-rilascio CDU PG. 72265/2023.

**Descrizione:**

di cui al punto **A**

Fabbricati accessori ad uso ripostiglio con corte esclusiva, lavanderia con deposito, ripostiglio con pollaio, porzione di legnaia, due autorimesse e una porzione di autorimessa oltre a terreno seminativo adiacente, siti Beni in **Ferrara (FE)** Località/Frazione **FOSSA D'ALBERO** Via Motta [redacted]

Fabbricati accessori ad uso ripostiglio con corte esclusiva, lavanderia con deposito, ripostiglio con pollaio, porzione di legnaia, due autorimesse e una porzione di autorimessa oltre a terreno seminativo adiacente, siti Beni in **Ferrara (FE)** Località/Frazione **FOSSA D'ALBERO** Via Motta [redacted] in particolare:

[redacted] Trattasi di un fabbricato suddiviso in due unità, la prima ad uso ripostiglio con corte esclusiva, e la seconda ad uso lavanderia con deposito;

[redacted] Trattasi di un fabbricato uso ripostiglio con pollaio

[redacted] Trattasi di porzione di legnaia

[redacted] porzione di autorimessa

[redacted] trattasi di due autorimesse

[redacted] trattasi di terreno seminativo adiacente.

Nello specifico:

[redacted] struttura portante in muratura di blocchi di cemento oltre a copertura in pannelli coibentati in lamiera grecata, in parte controsoffitto in perlina di legno; Zanzariere, infissi in legno doppio vetro per finestre e porte finestra, ad eccezione del vetrocemento presente nel vano lavanderia e della porta in ferro di accesso al ripostiglio. Pavimenti in ceramica e cemento battuto. Pareti interne intonacate e tinteggiate, e' presente il rivestimento in ceramica nel vano lavanderia. Facciate esterne tinteggiate e intonacate e ammalorate, eccezion fatta per quella su fronte strada di via Motta che è in muratura facciavista, mentre quella sul confine interno del mapp. [redacted] in parte intonacato e tinteggiato, notevolmente ammalorato, e in parte a vista blocchi di cemento.

Implantistica a vista, tali vani sono dotati di riscaldamento con stufa a pellet e split per il raffrescamanto, eccezion fatta per il deposito.

**Tale unità è stata costruita senza titolo edilizio.**

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i relativi certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

[redacted] legnaia, in particolare una porzione, solo quella insistente sul [redacted] ha struttura portante in muratura facciavista e copertura in laterizio e ce-

mento. Tale unità è stata costruita senza titolo edilizio. Priva di impiantistica.

**NOTE:** si precisa che in loco la determinazione del confine tra [redacted] non è materializzato per tanto la scrivente oltre ad aver proceduto con un aggiornamento catastale al fine di identificare le particelle e le unità oggetto della presente, ha dovuto comunque riportare agli atti, parte degli elaborati già presenti nella banca dati per aggiornare lo stato dei luoghi per i quali Dal rilievo in sito già alcune misurazioni nelle consistenze delle singole unità risultano lievemente difformi a quanto rappresentato nelle schede catastali agli atti e quanto agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune. La scrivente pertanto terrà conto delle misurazioni in sito al fine di determinare le valorizzazioni delle singole unità in oggetto.

Lo scorporamento dalla restante porzione [redacted] è stata definita sulla base di documentazioni reperite. In particolare dagli atti di acquisto e vendita fatti in capo ai specifici soggetti e immobili, in particolare il mapp. [redacted]

Alla data del 24-11-1989 acquisto da parte della signora [redacted] per la quota di 1/2 e signor [redacted] per la quota di 1/2 per atto notarile a rogito notaio Cristofori Francesco del 24-11-1989 Rep. 9877/3346, registrato a Ferrara il 05-12-1989 al n. 4369 e trascritto a Ferrara il 25-11-1989 al part. 11373 gen. 17213;

Alla data del 19-07-1993 la proprietà passa [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di separazione consensuale fra coniugi con assegnazione di beni di cui al verbal del Tribunale di Ferrara del 19-07-1993 Rep. 911/93 sep. 233/93 registrato a Ferrara il 22-11-1993 al n. 3691 e trascritto a Ferrara il 18-01-1994 al part. 645 gen. 836;

In data 14-01-2000 la signora [redacted] cede al fratello [redacted] una porzione di immobile con relativa area esclusiva, identificato [redacted] al quale compete solamente la comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 c.c. (non cede la comproprietà dell'area cortiliva) atto a rogito notaio Cristofori Francesco del 14-01-2000 Rep. 51032/10266, trascritto a Ferrara il 15-01-2000 al part. 502 gen. 791;

In data 27-09-2006 la signora [redacted] cede alla sorella [redacted] una porzione di immobile con relativa area esclusiva identificato al [redacted] al quale compete solamente la comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 c.c. (non cede la comproprietà dell'area cortiliva) atto a rogito notaio Carnevale Iolanda del 27-09-2006 Rep. 109/97, registrato a Portomaggiore il 05-10-2006 al n. 456 serie 1T e trascritto a Ferrara il 10-10-2006 al part. 17092 gen. 27423;

Pertanto dalle visure ipotecarie svolte, l'area cortiliva [redacted] non essendo stata specificatamente indicata nelle vendite di cui sopra, la scrivente ha ritenuto che la ditta unica intestataria del diritto di proprietà in merito all'area cortiliva [redacted] e parte sovrastante mapp. [redacted] porzione di legnaia a ridosso [redacted] sia la signora [redacted] e che il BCNC identificato al [redacted] ora mapp. [redacted] sia comune ai sol. [redacted] (vedi elaborato planimetrico agli atti) e che tali unità non sono oggetto della presente, ed in particolare la restante porzione di legnaia [redacted]).

[redacted] trattasi di fabbricato uso ripostiglio e pollaio, in adiacenza al fabbricato principale adibito a autorimesse. Ha una struttura portante in muratura di laterizio e blocchi di cemento. In parte into-

nacato e in parte a facciavista vista. Copertura in laterizio e cemento. Pavimento in cls per magazzino e terra per pollaio.

**Tale unità è stata costruita senza titolo edilizio**

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i relativi certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

██████████, trattasi di fabbricato uso autorimesse, realizzato in blocchi di cemento con copertura in laterizio e cemento. Pareti esterne in muratura facciavista. Portoni di accesso in ferro basculanti e pavimentazione in cls. Impiantistica ove presente è esterna a vista. **Titolo edilizio presente** (vedi punto 7.1 della presente).

Si precisa che dal rilievo in sito già alcune misurazioni nelle consistenze delle singole unità risultano lievemente difformi a quanto rappresentato nelle schede catastali agli atti e quanto agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune. La scrivente pertanto terrà conto delle misurazioni in sito al fine di determinare le valorizzazioni delle singole unità in oggetto.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i relativi certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Compete la comproprietà dell'area circostante ██████████ corte comune

██████████ trattasi di terreno adiacente seminativo utilizzato a parco per i fabbricati circostanti ██████████, avente una superficie Catastale di mq. 1987,00. Collocato in adiacenza lato sud alle unità del ██████████, avente destinazione prato, piantumato con cespugli, siepi e alberi a medio fusto. È presente una struttura in legno adibita a ricovero attrezzi da giardinaggio, priva di titolo edilizio. Si allega CDU PG. 72265/2023.

Complessivamente versa in uno stato di manutenzione sufficiente.

le superfici:

Magazzino e pollaio abusivi ██████████ di Circa 20,00 mq.

Porzione di Legania abusiva ██████████ di Circa 3,00 mq.

Ripostiglio con corte esclusiva, ██████████ di Circa 19,00 mq.

lavanderia con depositi ██████████ Circa 41,00 mq.

Porzione di autorimessa ██████████ di Circa 13,00 mq.

autorimessa ██████████ di Circa 30,00 mq.

autorimessa ██████████ di Circa 30,00 mq.

Terreno ██████████ di Circa 1987,00 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino e pollaio mapp	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00

legnaia mapp [REDACTED]	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
rip con corte esclusiva [REDACTED]	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
lavanderia con deposito [REDACTED]	sup reale lorda	41,00	1,00	41,00
porzione di au- torimessa [REDACTED]	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
Autorimessa [REDACTED]	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
Autorimessa [REDACTED]	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
terreno	Sup. reale lorda	1.987,00	1,00	1.987,00
		<b>2.140,00</b>		<b>2.140,00</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezz'era di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente. si precisa che i valori al mq dei fabbricati abusivi verranno ridotti notevolmente rispetto al valore di mercato, viste le problematiche/condizioni di cui sopra indicate.

### 8.2 Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita

stipule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate

### 8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino pol- laio mapp	20,00	€ 150,00	€ 3.000,00
[REDACTED]	3,00	€ 50,00	€ 150,00
Rip. Con corte esclusiva mapp.	19,00	€ 350,00	€ 6.650,00
[REDACTED]			
Lavanderia de- posito	41,00	€ 350,00	€ 14.350,00
[REDACTED]			
Porzione di au- torimessa	13,00	€ 300,00	€ 3.900,00
[REDACTED]			
autorimessa	30,00	€ 300,00	€ 9.000,00
[REDACTED]			
Autorimessa	30,00	€ 300,00	€ 9.000,00
[REDACTED]			
	1.987,00	€ 2,85	€ 5.662,95

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.712,95
Valore corpo	€ 59.712,95
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.712,95
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 0,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		2.140	€ 59.712,95	€ 59.712,95

### 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% )	€ 7.756,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.956,00

Valore complessivo diritto e quota 1/3 € 14.652,00

**Arrofondamento a** € 14.650,00

Data generazione:  
20/05/2023

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria dimostrativa dell'immobile

In documento a parte: fascicolo allegati

L'Esperto alla stima  
Geom. Debora Fortini

