

---

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **178/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. Luca Lazzari**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti:**

**001 - Montalbano**

**002 - Quartesana**

**Esperto alla stima:** Geom. Valerio Zanardi  
**Codice fiscale:** ZNRVLR74S24D548N  
**Studio in:** Via Bova 47 - 44124 Ferrara  
**Telefono:** /  
**Email:** info@zanardivalerio.it  
**Pec:** valerio.zanardi@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero ■■■ Montalbano - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001 - Montalbano

**Corpo:** A

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

■■■  
foglio 315, particella 196, subalterno 2, indirizzo VIA MONSIGNORE OSCAR ARNULFO ROMERO n. ■■■ piano T-1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 121, rendita € 741,12

foglio 315, particella 196, subalterno 1, indirizzo VIA MONSIGNORE OSCAR ARNULFO ROMERO n. ■■■ piano T, comune Ferrara, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 22, rendita € 95,75

nessuna intestazione, sezione censuaria Ferrarafoglio 315, particella 197, qualità ente urbano, superficie catastale 310 mq

foglio 315, particella 197, indirizzo VIA MONSIGNORE OSCAR ARNULFO ROMERO n. ■■■ piano T, comune Ferrara, categoria partita A

**Bene:** Via Bardocchia ■■■ Quartesana - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 002 - Quartesana

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

■■■  
foglio 238, particella 107, subalterno 6, indirizzo via Bardocchia ■■■ piano T-1, comune Ferrara, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 233, rendita € 1.275,65

foglio 238, particella 107, subalterno 7, indirizzo via Bardocchia ■■■ piano T, comune Ferrara, categoria C/2, classe 1, consistenza 194 mq, superficie 210, rendita € 360,69

foglio 238, particella 107, subalterno 8, indirizzo via Bardocchia ■■■ piano 1, comune Ferrara, categoria C/2, classe 1, consistenza 205 mq, superficie 225, rendita € 381,14

sezione censuaria Ferrarafoglio 238, particella 404, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,78, reddito agrario: € 0,38,

### 2. Stato di possesso



**Bene:** Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED] Montalbano - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001 - Montalbano

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** Via Bardocchia [REDACTED] Quartesana - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 002 - Quartesana

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED] Montalbano - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001 - Montalbano

**Corpo:** A

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

**Bene:** Via Bardocchia [REDACTED] Quartesana - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 002 - Quartesana

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED] Montalbano - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001 - Montalbano

**Corpo:** A

[REDACTED]

**Bene:** Via Bardocchia [REDACTED] Quartesana - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 002 - Quartesana

**Corpo:** A

[REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED] Montalbano - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001 - Montalbano

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Bardocchia [REDACTED] Quartesana - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 002 - Quartesana



**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED] Montalbano - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001 - Montalbano

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Bardocchia [REDACTED] Quartesana - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 002 - Quartesana

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED] Montalbano - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001 - Montalbano

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Bene:** Via Bardocchia [REDACTED] Quartesana - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 002 - Quartesana

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED] Montalbano - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001 - Montalbano

**Valore complessivo intero:** 86.400,00 (arrotondato)

**Bene:** Via Bardocchia [REDACTED] Quartesana - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 002 - Quartesana

**Valore complessivo intero:** 197.600,00 (arrotondato)



Beni in Ferrara (FE)  
Località/Frazione **Montalbano**  
Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED]

### Lotto: 001 - Montalbano

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No** - dalla relazione Notarile Elena Bressan e dall'atto di Pignoramento depositato figura la morte della sig.ra [REDACTED] non figura la successione della stessa, deceduta in data 14/03/2018 e che il Tribunale di Ferrara ha dichiarato giacente l'eredità e il curatore è [REDACTED] di Ferrara. Le trascrizioni non figurano presso i registri immobiliari di Ferrara.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Montalbano, Via Monsignore Oscar Arnulfo Romero [REDACTED]**

##### **Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 315, particella 196, subalterno 2, indirizzo VIA MONSIGNORE OSCAR ARNULFO ROMERO n. [REDACTED] piano T-1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 121, rendita € 741,12

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.

[REDACTED]

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**



Intestazione:

foglio 315, particella 196, subalterno 1, indirizzo VIA MONSIGNORE OSCAR ARNULFO ROMERO n. [REDACTED] piano T, comune Ferrara, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 22, rendita € 95,75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: nessuna intestazione, sezione censuaria Ferrara, foglio 315, particella 197, qualità ente urbano, superficie catastale 310 mq

Derivante da: DA TERRENI A URBANO in atti dal 19/07/1988 (n. 902710.13/1983)

Confini: area cortiliva esclusiva.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nessuna intestazione, foglio 315, particella 197, indirizzo VIA MONSIGNORE OSCAR ARNULFO ROMERO n. [REDACTED] piano T, comune Ferrara, categoria partita A

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/08/2014 Pratica n. FE0135376 in atti dal 05/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 89493.1/2014) e precedenti.

Confini: area cortiliva esclusiva.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piano scantinato: diverse altezze, un vano cantina è stato diviso in due, piano terra: diverse altezze e creato vano caldaia dal garage, diverse altezze e bucaure appartamento, non rappresentate scalette secondarie, piano primo diverse partizioni interne e altezze. non rappresentata la tettoia in mappa, che si ritiene da demolire. la superficie catastale del mappale 197 di mq 310 risulterebbe inferiore, circa mq 274, tale circostanza indicativa in quanto non condotta verifica dei confini non oggetto di incarico. La corte esclusiva non risulta censita e non intestata, da graffiare all'abitazione.

Regularizzabili mediante: DOCFA di variazione

docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NON conforme

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

Zona residenziale nella località Montalbano, in prossimità della campagna

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** //

**Servizi offerti dalla zona:** //

**Caratteristiche zone limitrofe:** //

**Importanti centri limitrofi:** //

**Attrazioni paesaggistiche:** //

**Attrazioni storiche:** //



Principali collegamenti pubblici: //

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi 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 coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: convenzione edilizia; A rogito di Antonio Baraldi in data 13/02/1981 ai nn. 3031; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 14/03/1981 ai nn. 3931/2885; scrittura privata autenticata nella firma dal notaio Baraldi a carico di [REDACTED] per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e a favore del Comune di Ferrara..

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 214.000,00; Importo capitale: € 107.000,00 ; A rogito di Bignozzi Giuseppe in data 27/12/2011 ai nn. 17242/10804; Iscritta a Ferrara in data 28/12/2011 ai nn. 22150/3911 ; Note: Ipoteca iscritta sui beni in Ferrara fg. 315 mappale 196 sub 2 e sub. 1 e mappale 197 terreni e fabbricati, oggetto del presente lotto 001.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 05/12/2023 ai nn. 3549/2023 trascritto a Ferrara in data 20/12/2023 ai nn. 23353/17813; pignorati i beni di cui ai lotti 001 e 002 della presente..



## 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:** sconosciute, condominio non costituito per le parti comuni.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: //**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica: //**

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

**Avvertenze ulteriori: //**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di nuda proprietà, con usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED] dal 29/12/1982 al 13/11/1994 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Antonio Baraldi, in data 29/12/1982, ai nn. 4621/1518; trascritto a Ferrara, in data 28/01/1983, ai nn. 1226/899.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 13/11/1994 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non figura trascritta accettazione tacita di eredità - a rogito di Ufficio del Registro, in data 10/01/1997, ai nn. 53/998; trascritto a Ferrara, in data 11/07/2006, ai nn. 18513/11349.

Note: la presente nota si è resa necessaria per integrare denuncia di Successione del 10/01/1997 53/998 trascritta a Ferrara il 15/02/1997 part. 1942 in quanto carente degli immobili oggetto di esecuzione. Non figura trascritta accettazione tacita eredità. Si segnala che in data 27/01/2008 è deceduto [REDACTED] Ferrara il 03/11/1919 il quale si era riservato l'usufrutto generale vitalizio sui beni al foglio 315 map. 196 sub. 1 e 2 e map. 197, pertanto la voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto in atti dal 28/02/2008 voltura 1443.1/2008 a dato ai [REDACTED]

[REDACTED] SI SEGNALE INOLTRE CHE LA SIG.RA



████████████████████ RISULTA DECEDUTA IN DATA 14/03/2018 E IL TRIBUNALE DI FERRARA HA NOMINATO CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE ██████████ NON FIGURA TRASCRITTA EREDITA' GIACENTE.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 17643/77

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE PALAZZINE RESIDENZIALI CON PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/1977 al n. di prot. 17643/77

Rilascio in data 21/05/1980 al n. di prot.

Numero pratica: C.E. VARIANTE 18291/81

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante complesso B e altri

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/1981 al n. di prot. 18291/81

Rilascio in data 16/04/1982 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1983 al n. di prot. 16537/3828

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: devirse bucatore sui prospetti e copertura, modifiche interne e di altezze. rimuovere tettoia

Regolarizzabili mediante: scia a sanatoria e rimozione tettoia

scia a sanatoria: € 6.000,00

rimozione tettoia e vano in alluminio: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: NON conforme.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Immobile soggetto a convenzione:	SI



Se si, di che tipo?	convenzione edilizia atto unilaterale d'obbligo
Estremi delle convenzioni:	notaio Baraldi del 13/02/1981 rep 3031 trascritto a Ferrara il 14/03/1981 part. 2885
Obblighi derivanti:	destinazione d'uso e altri, a cui si rimanda all'atto stesso e relativa trascrizione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Abitazione con garage, accessori e corte esclusiva recintata, in Montalbano, in contesto di villette a schiera, è disposta con scantinato e due piani abitativi oltre al garage e bagno al piano terra.

La palazzina è in mattoni a pietravista, solai e tetto in laterocemento, copertura in laterizi, internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, alcuni vani rivestiti con perlina, pavimenti in ceramica originari e rifatti nel bagno, infissi in legno o pvc.

Si riscontrano tracce di muffe in vari punti del vano scale e bagno, la perlina nel ripostiglio non permette la visione della struttura, anche nel garage e bagno piano terra presenza di muffe, presenza di umidità di risalita nei piano controterra.

Gli infissi in legno necessitano di manutenzione.

Non è stato possibile verificare le condizioni della copertura.

Gli impianti sono autonomi, non è stata reperita la dichiarazione di conformità si ritengono pertanto da adeguare a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

E' presente sulla corte una tettoia di legno coperta con perlina e guaina di circa mq 19 in pianta, creato piccolo vano sul retro con infissi in alluminio anodizzato, il tutto da rimuovere a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

La recinzione in mattoni di ingresso presenta diverse lesioni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **186,00 da parametrizzare**

L'edificio è stato costruito nel: 1981 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da adeguare a cura e spese a carico dell'aggiudicatario di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia e radiatori
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuto
Epoca di realizzazione/adequamento	1981
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	da adeguare a cura e spese a carico dell'aggiudicatario di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, in particolare per le ventilazioni, scarichi, esalazione fumi e vapori, tenuta tubazioni e gas.

##### Condizionamento e climatizzazione:

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

##### Impianto antincendio:

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



Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	non è stato possibile verificare le fognature e allacciamenti, onere e eventuale costo per adeguamento e/o allaccio alla fognatura, se presente, a carico dell'aggiudicatario.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 4) della eventuale superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presente, nel caso non sia rilevabile con certezza, si considera la superficie catastale o grafica desunta dalla mappa. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni. Nel prezzo unitario è ricompresa l'incidenza della corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	115,00	1,00	115,00
balcone	superf. esterna lorda	3,00	0,30	0,90
garage e wc terra	superf. esterna lorda	24,00	0,50	12,00
scantinato	superf. esterna lorda	44,00	0,30	13,20
		<b>186,00</b>		<b>141,10</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali



riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare Agenzia Entrate, quotazioni borsino immobiliare, agenzie immobiliari operanti in zona, canali web specialistici.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900.

## 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	115,00	€ 800,00	€ 92.000,00
balcone	0,90	€ 800,00	€ 720,00
garage e wc terra	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
scantinato	13,20	€ 800,00	€ 10.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.880,00
Valore corpo			€ 112.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.880,00

### 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]	141,10	€ 112.880,00	€ 112.880,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.932,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00
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 arrotondato:	<b>€ 86.400,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
10-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Valerio Zanardi**

**Allegati:**

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica.



Beni in **Ferrara (FE)**  
Località/Frazione **Quartesana**  
Via Bardocchia [REDACTED]

### Lotto: 002 - Quartesana

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - si precisa che risulta trascritta accettazione eredità in data 24/11/2020 notaio Leoni rep. 3376, al particolare 13025 ma riguardante altri beni.

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartesana, Via Bardocchia [REDACTED]

##### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 238, particella 107, subalterno 6, indirizzo via Bardocchia [REDACTED] piano T-1, comune Ferrara, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 233, rendita € 1.275,65  
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2022 Pratica n. FE0054041 in atti dal 11/07/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54041.1/2022).

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 238, particella 107, subalterno 7, indirizzo via Bardocchia 21, piano T, comune Ferrara, categoria C/2, classe 1, consistenza 194 mq, superficie 210, rendita € 360,69  
Derivante da: DIVISIONE del 09/07/2021 Pratica n. FE0029281 in atti dal 12/07/2021 DIVISIONE (n. 11681.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.



e più attuali.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 238, particella 107, subalterno 8, indirizzo via Bardocchia [REDACTED], piano 1, comune Ferrara, categoria C/2, classe 1, consistenza 205 mq, superficie 225, rendita € 381,14

Derivante da: DIVISIONE del 09/07/2021 Pratica n. FE0029281 in atti dal 12/07/2021 DIVISIONE (n. 11681.1/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Ferrara, foglio 238, particella 404, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 70, reddito dominicale: € 0,78, reddito agrario: € 0,38

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 23/01/2003 Pratica n. 991 in atti dal 23/01/2003 (n. 453.1/2003)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: conforme, Lievi differenze sono irrilevanti per la consistenza dei beni. SI SEGNALE CHE IL MAPPALE 107 SUBALTERNO 2 E MAPPALE 107 SUBALTERNO 5, FOGLIO 238 DI FERRARA, SONO RISPETTIVAMENTE BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE CON POZZO AI SUB 6 - 7 - 8 DEL MAPP 107 E BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE - PASSAGGIO COMUNE AI SUB 6 - 7 - 8 DEL MAPP 107, NON PIGNORATI, E DI FATTO SONO L'ACCESSO A TUTTI I SUBALTERNI DALLA PUBBLICA VIA E ACCESSO AL SUB. 8 DEL MAPPALE 107.

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

Zona agricola nella località Quartesana, ai margini del centro abitato

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** //

**Servizi offerti dalla zona:** //

**Caratteristiche zone limitrofe:** //

**Importanti centri limitrofi:** //

**Attrazioni paesaggistiche:** //

**Attrazioni storiche:** //

**Principali collegamenti pubblici:** //

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Presenti arredi e vari oggetti.



#### 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:

- Descrizione onere: atto unilaterale d'obbligo - convenzione; A rogito di Francesco Cristofori in data 26/10/1989 ai nn. 9802; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 08/11/1989 ai nn. 16188/10692; a favore del Comune di Ferrara..

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 79.000,00 ; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 03/03/2023 ai nn. 262; Iscritta a Ferrara in data 18/05/2023 ai nn. 9069/1224 ; Note: Ipotecati i beni in Ferrara, foglio 238 mappale 107 sub. 6-7-8.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 05/12/2023 ai nn. 3549/2023 trascritto a Ferrara in data 20/12/2023 ai nn. 23353/17813; Il pignoramento riguarda i beni in Ferrara, foglio 238, particella 404, particella 107 sub. 6, sub. 7, sub. 8, oltre ad altri di cui al lotto 001 della presente procedura. NON SONO STATI PIGNORATI LA CORTE DI ACCESSO (SUB. 2) E LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO (SUB. 5), TUTTI COMUNI AI SUBB. 6-7-8.

###### 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:** Non costituito condominio per le parti comuni.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** //

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** //

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

**Avvertenze ulteriori:** //

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio al **20/07/2014**. In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 17/04/2003, ai nn. 15105; trascritto a Ferrara, in data 30/04/2003, ai nn. 8788/5636.

Note: ██████████ ha acquisito per successione dal padre ██████████ deceduto il 28/05/1984 denuncia 30 vol 817 traccita a Ferrara il 06/02/1985 al part 1236 e successiva denuncia integrativa in rettifica annotata al n. 45 vol. 820 trascritta a Ferrara il 04/04/1985 al part. 2917 e denuncia in rettifica annotata al n. 9 vol 871 trascritta a Ferrara il 28/08/1989 al part. 8663; atto di compravendita Notaio Mauro Mestieri del 30/12/1991 rep 910 trascritto a Ferrara il 29/01/1992 part. 2354. ██████████ era quindi giusto proprietario per 1/1 dei beni poi ceduti.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 20/07/2014 al 12/04/2024. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di atto amministrativo Ferrara, in data 11/06/2015, ai nn. 1479/9990/15; trascritto a Ferrara, in data 18/09/2015, ai nn. 14085/9837.

Note: accettazione tacita eredità Notaio Bignozzi del 04/03/2022 rep. 28956/19483 trascritta a Ferrara il 07/03/2022 Part. 2823

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 12/04/2020 al 04/03/2022. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, trascritta accettazione in data 24/11/2020 ma riguardante altri beni. - a rogito di atto amministrativo Ferrara, in data 04/08/2020, ai nn. 229658/88888/20; trascritto a Ferrara, in data 11/08/2020, ai nn. 12580/8917.

Note: si precisa che risulta trascritta accettazione eredità in data 24/11/2020 notaio Leoni rep. 3376, al particolare 13025 ma riguardante altri beni.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 04/03/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Bignozzi, in data 04/03/2022, ai nn. 28956/19483; trascritto a Ferrara, in data 07/03/2022, ai nn. 3926/2824.



Note: mappali oggetto di acquisto: Ferrara fg. 238m mappale 404m 107, 107 subb. 2-5-6-7-8

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA 36500/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: manutenzione

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 21/10/1997 al n. di prot. 36500/348

NOTE: lavori dichiarati conclusi in data 10/02/1988 prot. 5365/02 del 31/10/2002

Numero pratica: C.E. 23827/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione cambio d'uso, frazionamento, in convenzione.

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 29/06/1991 al n. di prot. 23827/23827

Numero pratica: C.E. 1306/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/1989 al n. di prot. 1306/89

Rilascio in data 15/11/1989 al n. di prot.

Numero pratica: C.E. 2942/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/01/1991 al n. di prot. 2942/91

Rilascio in data 31/05/1991 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1995 al n. di prot. 6996/8223

NOTE: Agibilità rilasciata. SI SEGNALE CHE IN DATA 03/05/2021 E' STATA PRESENTATA ISTANZA PER PARERE INTERPRETATIVO AL COMUNE DI FERRARA IN MERITO ALLA INTERPRETAZIONE DELLE TOLLERANZE ART. 19 BIS CON PROTOCOLLO PG/2021/53331, E CHE L'UFFICIO CON NOTA DEL 08/06/2021 N. 69164 HA ESPRESSO PARERE POSITIVO IN MERITO ALLE TOLLERANZE, CHE QUINDI NON COMPORTANO NESSUNA VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA, TALI DIFFORMITA' DOVRANNO ESSERE EVIDENZIATE IN APPOSITA TAVOLA GRAFICA ED EVENTUALMENTE DESCRITTIVA NEL PROSSIMO TITOLO EDILIZIO EVENTUALMENTE NECESSARIO.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme, si segnalano che l'aggiudicatario, tramite proprio tecnico, dovrà rappresentare le tolleranze costruttive al primo progetto utile.



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto unilaterale d'obbligo L10 del 28/01/1977
Estremi delle convenzioni:	atto Cristofori del 26/10/1989 rep 9802 tr. a Fe il 06/11/1989 part. 10692
Obblighi derivanti:	//

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

**Abitazione (sub. 6):**

abitazione disposta su piani due fuori terra di non recente edificazione e in stato di disuso da diversi anni, da ristrutturare completamente, impianti parzialmente presenti ma tutti da sostituire, non è stato possibile verificare la tenuta del tetto, non si esclude la presenza di fibre di cemento amianto. Gli infissi sono in cattivo stato di manutenzione, da sostituire. Allo stato attuale non è abitabile. Si segnalano linee di impianti pubblici di passaggio in facciata e sulla corte, pertanto non si esclude l'esistenza di servitù gravanti sulla proprietà. presente sottotetto ma non è stato possibile accedere.

**Magazzino (sub. 7) Piano Terra:**

utilizzato come ricovero attrezzi, presenti possenti colonne interne in muratura piena, solaio in legno, impianto elettrico non funzionante e da sostituire integralmente, pavimentazione in mattoni, infissi in cattivo stato di manutenzione, non si esclude la presenza di amianto, necessita di ristrutturazione.

**Magazzino (sub. 8) Piano Primo:**

utilizzato come deposito, è collegato con l'abitazione e alla corte tramite scala di cui al sub. 5, è in scarso stato di manutenzione generale, impianti non funzionanti e da sostituire, infissi in pessimo stato di conservazione, necessita di ristrutturazione.

La valutazione riguarda il bene nello stato in cui versa, ovvero in scarso stato, ogni onere e costo per la sistemazione ottenibile mediante ristrutturazione importante, è a totale carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva dell'intero comparto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **680,00**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: XXXXXXXXXX

Condizioni generali dell'immobile: scarso, abitazione inagibile, compreso da ristrutturare.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	totalmente da rifare a cura e spese dell'aggiudicatario
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 e radiatori (solo parte abitativa)
Stato impianto	totalmente da rifare a cura e spese dell'aggiudicatario
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

##### Impianto antincendio:

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

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

##### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	non è stato possibile verificare le fognature private, non pare sia in zona dotata di fognatura pubblica, pertanto l'aggiudicatario, previa verifica approfondita, dovrà dotarsi di autorizzazione, con



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 4) della eventuale superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presente, nel caso non sia rilevabile con certezza, si considera la superficie catastale o grafica desunta dalla mappa. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni. Non vengono valutati i beni comuni non censibili non pignorati (corte e vano scale). La superficie del mappale 404 seminativo di catastali mq 70, viene ricompreso a corpo nel valore complessivo, data la modestissima quantità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abotazione piani 2	superf. esterna lorda	250,00	1,00	250,00
magazzino piano terra	superf. esterna lorda	208,00	1,00	208,00
magazzino piano primo	superf. esterna lorda	222,00	1,00	222,00
		<b>680,00</b>		<b>680,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di impianti o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare  
 Agenzia Entrate, quotazioni borsino immobiliare, agenzie immobiliari operanti in zona, canali  
 web specialistici.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 232.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abotazione piani 2	250,00	€ 500,00	€ 125.000,00
magazzino piano terra	208,00	€ 250,00	€ 52.000,00
magazzino piano primo	222,00	€ 250,00	€ 55.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 232.500,00
Valore corpo			€ 232.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 232.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 232.500,00

**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 civile [A2]	680,00	€ 232.500,00	€ 232.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 34.875,00
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 arrotondato:	<b>€ 197.600,00</b>
---	---------------------



Data generazione:  
10-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Valerio Zanardi**

**Allegati:**

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica.

