

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Purple Spv S.r.l.

contro:



N° Gen. Rep. **68/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/12/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Anna Ghedini**

Custode Giudiziario: **Avv. Manuela Mazzoni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa porzione di fabbricato al piano terra (con soppalco) in corso di ristrutturazione, con n. due autorimesse e magazzino al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via delle Venezie c.n. 1.

Lotto: 001

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.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa porzione di fabbricato al piano terra (con soppalco) in corso di ristrutturazione, con n. due autorimesse e magazzino al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via delle Venezie c.n. 1.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Quota di 1/1 della piena proprietà di

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di TRESIGNANA (M409B) (FE)

Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Foglio 2 Particella 43 Subalterno 16

Indirizzo: Via Delle Venezie n. snc Piano T

Rendita: Euro 553,90 Categoria **A/2**, Classe U, Consistenza 5,5 vani

Foglio 2 Particella 43 Subalterno 17

Indirizzo: Via Delle VENEZIE n. snc Piano T

Rendita: Euro 120,85 Categoria **C/2**, Classe 2, Consistenza 130 mq

Foglio 2 Particella 43 Subalterno 19

Indirizzo: Via Delle Venezie n. snc Piano T

Rendita: Euro 50,20, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 27 mq

Foglio 2 Particella 43 Subalterno 20

Indirizzo: Via Delle Venezie n. snc Piano T.

Rendita: Euro 124,57, Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza 67 mq

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nei titoli di provenienza ed agli atti catastali.

La corte comune antistante al fabbricato è indicata dal mappale 265 (ex 265/2) che è comune anche a sub 11, 21 e 22, rispettivamente vano scala e appartamenti al piano primo, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Confini in corpo unico: via Delle Venezie, ragioni Zangirolami su più lati, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate lievi difformità dimensionali interne e difformità nella distribuzione degli ambienti interni. In particolare non sono indicate alcune tramezzature interne e non è indicato il soppalco al piano primo del sub 17.

Si ritiene pertanto necessario presentare un aggiornamento della rappresentazione planimetrica dell'immobile in parola.

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali non siano conformi allo stato dei luoghi (sub 16, 17 E 20)

Si stima un onere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di circa € 4.000,00, salvo ogni maggiore e/o minore spesa necessaria, che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio indicato nel pertinente capitolo relativo ai vincoli e oneri giuridici – altre limitazioni d'uso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale dell'abitato della loc. Tresigallo.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: centrale dell'abitato della loc. Tresigallo

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità del debitore esecutato e non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto Unilaterale d'Obbligo Notaio Mestieri rep 21658 del 30/11/2000.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

Da precisare che risulta in favore dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, servitù di transito pedonale per soli motivi di sicurezza conseguenti all'utilizzo, in caso di emergenza, delle uscite di sicurezza che affaccia sull'area cortiliva di cui al mapp 265/1 come da atto di compravendita del Notaio Mestieri in data 12/04/1999 al n. rep. 18443 racc. 5646, già citato.

Servitù di veduta con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 07/03/2003 rep. 25792 Notaio Mestieri Mauro per costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore con servitù di veduta sulla corte mapp. 265/4, il tutto come descritto nel detto Atto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria di € 97.500,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 10/08/2006 ai nn. **reg. part. 4835 reg. gen. 22401**, a garanzia della somma di € 65.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. sede Ferrara (FE) c.f. 01208710382 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ipoteca Giudiziale di € 51.356,42 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 08/08/2013 ai nn. **reg. part. 1379 reg. gen. 11585**, a garanzia della somma di € 25.678,21, derivante da Ipoteca Legale ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, a favore di Equitalia Centro S.p.A. sede FIRENZE (FI) c.f. 03078981200 per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 12/06/2024 ai nn. **reg. part. 8377 reg. gen. 10957**, a favore di a favore di PURPLE SPV S.R.L. c.f. 04846340265, sede Conegliano (TV) contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 12/04/1999 ad oggi** in forza di di atto di compravendita del Notaio Mestieri in data 12/04/1999 al n. rep. 18443 racc. 5646, trascritto a Ferrara in data 12/06/1972 ai nn. reg. part. 4249-4950 reg. gen. 7484-7485.

Titolare/Proprietario: Zangirolami Bruna Ermellina nata a Corbola (RO) il 21/08/21928, per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 18/06/1976 al 12/04/1999** in forza di atto di compravendita del Notaio Brighenti in data 18/06/1976 al n. rep. 90036 racc. 11676, trascritto a Ferrara in data 16/07/1976 ai nn. reg. part. 5853.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Tresignana sono state reperite le seguenti pratiche.

- Licenza Edilizia 38024_1955_06529, intestata a Levi Alberto

- Concessione Edilizia 38024_1979_01285, intestata a Zangirolami Bruna e Moretto Fermilio
- Concessione Edilizia 38024_1979_01737, intestata a Zangirolami Bruna e Moretto Fermilio
- Condono 38024_1995_01290, intestata a Zangirolami Bruna,
- DIA 38024_1999_04948, intestata a Mitrano Luigi,
- Concessione Edilizia 38024_2000_04939, intestata a Mitrano Luigi,
- Parere Preventivo 38024_2001_04984, intestata a Mitrano Luigi,
- Concessione Edilizia 38024_2002_07383, intestata a Mitrano Luigi,
- Permesso di Costruire 38024_2003_06675, intestata a Mitrano Luigi,
- Permesso di Costruire 38024_2008_01815, intestata a Mitrano Luigi,
- DIA 38024_2008_06084, intestata a Mitrano Luigi,

Non si sono reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite si sono evidenziate delle lievi difformità dimensionali e delle difformità nella distribuzione dei vani interni, con diverse disposizioni delle partizioni interne.

Considerato che buona parte dell'immobile in corso di ristrutturazione ed eseguito solo al grezzo, le opere andranno completate in conformità ai titoli edilizi rilasciati, con ogni onere ed incumbente a carico dell'aggiudicatario, fatta salva ogni eventuale diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino e/o la regolarizzazione dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili, salvo diversa interpretazione degli Uffici Tecnici comunali.

Si precisa che gli oneri per ogni eventuale ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, e per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli 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 incumbenti 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 ed indicate nella presente 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.

Per quanto sopra, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio, con le precisazioni che precedono.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PUG RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Comune di Tresignana così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

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.

Descrizione:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa porzione di fabbricato al piano terra (con soppalco) in corso di ristrutturazione, con n. due autorimesse e magazzino al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via delle Venezie c.n. 1, di cui al punto A.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa porzione di fabbricato al piano terra (con soppalco) in corso di ristrutturazione, con n. due autorimesse e magazzino al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via delle Venezie c.n. 1.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani e di copertura in parte in latero-cemento ed in parte in struttura lignea. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

L'abitazione di cui al sub 16, è composta al piano terra da un ingresso/cucina, un soggiorno, disimpegno, due camere da letto due bagni.

La porta di sicurezza di ingresso è in legno.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti in struttura lignea a vista.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre sono in telaio di legno e vetro con scuri sul lato esterno sul fronte strada e con inferriate di sicurezza sul retro del fabbricato.

I pavimenti sono in ceramica e con battiscopa dove presenti.

Il rivestimento dell'angolo cottura è in ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

I bagni al piano terra sono dotato di tutti gli accessori sanitari.

Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un boiler/caldaia nel bagno mentre nel disimpegno di cui al sub 20 è presente la predisposizione per ulteriori impiantistica termo-sanitaria, con conformità da verificare.

Magazzino/disimpegno di cui al sub 20, è composto da un ampio garage accessibile di corte e dalla pubblica via, collegato a sua volta con i ripostigli magazzini di cui al sub 17, oltre a 2 disimpegni collegati a loro volta con l'abitazione di cui al sub 16, e con un accesso verso il vano di ingresso di cui al sub 11 (non di pertinenza della presente esecuzione immobiliare) e che risulta agli atti catastali quale bene comune non censibile solo ai subalterni 21 e 22 (appartamenti al piano primo) e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

A tal proposito si precisa quindi che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, per ogni diritto da far valere e/o subire derivante da tale circostanza (accesso dal sub 11), ritenendo allo stato attuale che non vi sia alcun diritto sul detto ingresso (sub 11).
L'impianto elettrico è sottotraccia con conformità da verificare.

Ripostigli al sub 17. Magazzini con pareti e soffitto senza intonaco, con paramenti murari e pavimenti, ammalorati e vetusti.

Ripostigli/magazzini al sub 17. Vani in corso di ristrutturazione, composti da disimpegno con vano scala per soppalco al piano primo, n. 2 vani attualmente ad uso ripostiglio, n. due vani predisposti per uso bagno. Da precisare che per parte del sub 17 nelle pratiche edilizie esaminate è previsto il cambio d'uso ad abitazione una volta terminati i lavori.

I detti vani sono in fase di ristrutturazione con paramento murario intonacato e soli massetti al pavimento. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in parte in struttura lignea.

I pavimenti sono al ghezzo.

Il rivestimento dell'angolo cottura è in ceramica.

Garage di cui sub 19, ha le pareti interne intonacate e tinteggiate con pavimentazione vetusta in marmette di graniglia. Portone basculante in lamiera zincata.

L'area cortiliva comune è in parte pavimentata in lastre di graniglia, con recinzione in muratura intonacata e cancelletto pedonale e carrabile in profili metallici.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione modesto (app. sub 16) mentre per quanto riguarda la restante porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione lo stato di uso e manutenzione non è definibile.

I magazzini e garage si presentano in stato di uso e manutenzione molto modesto/fatiscenti.

Il livello delle finiture è modesto.

Dati di consistenza.

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra (sub. 16), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 119,00.
- Porzione di fabbricato in ristrutturazione al piano terra (sub. 17), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 148,50.
- Vano al piano primo (sovrastante sub. 17), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 20,00.
- Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra (sub. 19), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 30,50.
- Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra (sub. 20), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 74,50.

(*) vedi precisazioni in perizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra (sub. 16)	1	119,00	1,00	119,00
Porzione di fabbricato ad in ristrutturazione al piano terra (sub. 17)	sup reale lorda	148,50	1,00	148,50
Vano al piano primo (sovrastante sub. 17)	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra (sub. 19)	sup reale lorda	30,50	1,00	30,50
Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra (sub. 20)	sup reale lorda	74,50	1,00	74,50
		392,50		392,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzaria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

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

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 incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessarie, 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.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombenza 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 incombenze 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 incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incombenza per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato in perizia. Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

8.2 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.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, con annessa porzione di fabbricato al piano terra (con soppalco) in corso di ristrutturazione, con n. due autorimesse e magazzino al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via delle Venezie c.n. 1.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra (sub. 16)	119,00	€ 900,00	€ 107 100,00
Porzione di fabbricato ad in ristrutturazione al piano terra (sub. 17)	148,50	€ 300,00	€ 44 550,00
Vano al piano primo (sovrastante sub. 17)	20,00	€ 150,00	€ 3 000,00
Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra (sub. 19)	30,50	€ 300,00	€ 9 150,00
Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra (sub. 20)	74,50	€ 300,00	€ 22 350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186 150,00
Valore corpo			€ 186 150,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 186 150,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 186 150,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra (sub. 16) Porzione di fabbricato ad in ristrutturazione al piano terra (sub. 17) Vano al piano primo (sovrastante sub. 17) Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra (sub. 19)	392,50	€ 186 150,00	€ 186 150,00

Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra (sub. 20)			
--	--	--	--

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%)	€ 27 922,50
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-227,50 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 158 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 04/11/2024

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati