
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED].

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **65/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Sabrina Guelfi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Andrea Bertazzini
Codice fiscale: BRTNDR68A26D548S
Partita IVA: 01293190383
Studio in: Via P. Gobetti 5 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/680115
Fax: 0532/206471
Email: geom.bertazzini@libero.it
Pec: andrea.bertazzini@geopec.it



Beni in **Bondeno (FE)**
Località/Frazione **Scortichino**
Via Argine Diversivo n. [REDACTED]

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] e magazzini siti in frazione: Scortichino, Via Argine Diversivo n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bondeno :

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1,

foglio [REDACTED] particella [REDACTED] indirizzo VIA ARGINE DIVERSIVO n. [REDACTED] piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 79, rendita € 218,46

foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffato a particella [REDACTED] e a particelle [REDACTED] - [REDACTED] indirizzo VIA ARGINE DIVERSIVO n. [REDACTED] piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 80, superficie catastale totale mq. 92, rendita € 190,60

Confini: abitazione: [REDACTED]

Confini: magazzini: [REDACTED].

Compete agli immobili la comproprietà delle parti comuni secondo quanto risulta dai rogiti di provenienza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale dell'abitazione non corrisponde del tutto correttamente allo stato dei luoghi;

riguardo all'immobile uso magazzino, e nello specifico la porzione identificata con il mappale [REDACTED] (il locale accessibile dal fronte strada), non vi è corrispondenza tra la consistenza del vano così come rappresentata nella planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi (in quest'ultimo è infatti di maggiore estensione), e ugualmente non trovasi la corrispondenza e corretta identificazione nell'attuale mappa catastale; sul mappale [REDACTED] insiste attualmente un corpo di fabbrica, il quale non è riportato nella mappa catastale.



Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese per le verifiche e gli approfondimenti del caso, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratiche di variazione/aggiornamento al catasto terreni e catasto fabbricati, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, che saranno considerate direttamente nella valutazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione monofamiliare dotata di area esclusiva, e attiguo fabbricato uso magazzino a più vani (in cattivo stato conservativo e in parte inagibile) con corte esclusiva, il tutto sito nel Comune di Bondeno, alla periferia della località Scortichino, in via Argine Diversivo n. [REDACTED]

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale-agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-artigianali-agricole

Importanti centri limitrofi: Bondeno, Ferrara, Finale Emilia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio bus m. 100 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 133.602.630; Importo capitale: L. 89.068.420; A rogito di Not. [REDACTED] in data 19/09/2001 rep. 23089; Iscritta a Ferrara in data 02/10/2001 ai nn. 18438/3333; Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO presentata il 20/09/2021 Registro particolare n. 2515 Registro generale n. 16867

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLI ESATTORIALI; Importo ipoteca: € 371.374,12; Importo capitale: € 185.687,06; A rogito di [REDACTED] in data 11/04/2007 rep. 2117/2007; Iscritta a Ferrara in data 16/04/2007 ai nn. 9851/1926

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 89.231,78; Importo capitale: € 44.615,89 ; A rogito di [REDACTED] in data 14/05/2010 rep. 102079; Iscritta a Ferrara in data 17/05/2010 ai nn. 9709/2278

- Ipoteca IPOTECA IN RINNOVAZIONE attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 69.000,00; Importo capitale: € 46.000,00 ; A rogito di Not. [REDACTED] in data 19/09/2001 rep. 23089; Iscritta a Ferrara in data 20/09/2021 ai nn. 16867/2515;
Note: LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A FERRARA IN DATA 02/10/2001 AI NN. 18438/3333.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 22/12/2010 rep. 10047, trascritto a Ferrara in data 24/01/2011 ai nn. 1328/853;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 18/04/2024 rep. 1224, trascritto a Ferrara in data 15/05/2024 ai nn. 8863/6752;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non rilevabili



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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: 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: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 19/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. [REDACTED], in data 19/09/2001, rep. 23088/7735; trascritto a Ferrara, in data 02/10/2001, ai nn. 18436-18437/11005-11006.

NB: Nel presente rogito si richiama la servitù attiva di transito costituita con atto [REDACTED] del 21.06.1969 rep. 62893/1711 trascritto a Ferrara il 24.06.1969 ai part. 4487-4488.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1171/8727

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne

Presentazione in data 29/06/1979 al n. di prot. 1171/8727

Rilascio in data 01/09/1979

Abitabilità/agibilità in data 10/03/1981 al n. di prot. 3906/2662

Numero pratica: 10828-3535 del 1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: ampliamento fabbricato abitativo per realizzazione cantina

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 10828/3535

Rilascio in data 06/10/1995

Abitabilità/agibilità in data 06/10/1195 al n. di prot. 9898

Numero pratica: 79/100

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/06/1998 al n. di prot. 79/100

Rilascio in data 17/06/1998



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4] e magazzini

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

si evidenzia in primis che non è stato possibile accedere e rilevare completamente i due fabbricati in oggetto, per mere ragioni di sicurezza, stante il cattivo stato di conservazione e statico dei medesimi;

rispetto ai titoli edilizi consultati, nell'abitazione si riscontra al p. terra lo spostamento e allargamento della porta interna tra cucina e sala pranzo-soggiorno, mentre non è stato possibile accedere al piano primo e alla cantina con ingresso esterno, per verificarne lo stato (per i motivi di cui sopra);

riguardo al fabbricato uso magazzini non sono state rintracciate pratiche edilizie (dal Comune di Bondeno), ricordato che trattasi di immobile di remota costruzione; viene quindi fatto riferimento alla documentazione catastale agli atti.

Nella porzione di tale edificio su due piani con magazzini (mapp. █████) si è svolto l'accesso al solo p. terra (non essendovi comunque una scala di collegamento al p. primo), nel quale si rilevano modeste modifiche sulla forometria esistente.

Riguardo al mappale █████, nella descrizione riportata nel rogito di provenienza e secondo l'attuale mappa catastale, tale porzione viene individuata come corte; nell'elaborato planimetrico in atti di Agenzia Entrate viene invece indicato come *accessorio al mapp. █████*, e sul posto si rileva la presenza di una costruzione in muratura, che non è stato possibile osservare e rilevare, non essendo direttamente accessibile se non attraverso le proprietà di terzi; detta costruzione pare verosimilmente collegata-unita alla residua parte di fabbricato di proprietà di terzi, e presumibilmente utilizzata da questi, ma non è stato possibile accertare tale circostanza; peraltro la stessa porzione di manufatto è con ogni probabilità difforme/abusiva.

Le difformità rilevate nell'abitazione e nei magazzini (porzione al mapp. █████) sono verosimilmente regolarizzabili mediante sanatoria edilizia, salvo diverse interpretazioni degli uffici comunali, con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, che saranno direttamente considerati nella valutazione dell'immobile;

riguardo alla porzione di fabbricato insistente sul mappale █████ in via prudentiale si considera la sua rimozione con rimessa in pristino dello stato legittimo, con spese sempre a carico dell'aggiudicatario, considerate direttamente in fase di stima del bene.

Sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario i costi per la demolizione di ulteriori abusi eventualmente insanabili, e il ripristino dello stato legittimo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] e magazzini** di cui al punto A

ABITAZIONE FG. █████ MAPPALE █████

Trattasi di un'unità immobiliare uso residenziale monofamiliare, inserita in fabbricato su due piani di vecchia costruzione, con area scoperta esclusiva anteriore, ubicate all'interno rispetto alla via Argine Diversivo. Dal punto di vista strutturale l'edificio è realizzato con pareti portanti in muratura esternamente intonacata, solai in latero-cemento, e tetto a falde in legno-laterizio, con manto di copertura in coppi;

si evidenzia in primis che è stato possibile accedere e rilevare unicamente una parte dei vani del piano terra, stante la rilevante presenza di vegetazione spontanea che copre un'ampia porzione dello stesso sta-



bile, e che è penetrata anche all'interno dell'unità, impedendo l'accesso in condizioni di sicurezza; la stessa abitazione risulta infatti inutilizzata ormai da molti anni.

Non è inoltre possibile esprimersi riguardo a eventuali/potenziati danni al fabbricato a seguito del sisma del 2012.

L'alloggio si compone al p. terra di cucina, soggiorno-pranzo, bagno e vano scala, oltre a cantina con accesso dall'esterno, ed al piano primo (secondo quanto indicato nella planimetria catastale) da pianerottolo di arrivo scala e due camere da letto tra loro comunicanti.

Internamente i vani al p. terra presentano pareti e soffitti intonacati/tinteggiati, e pareti in parte con mattoni a vista, vecchie pavimentazioni e rivestimenti di ceramica, porte interne di legno tamburato, portoncino d'ingresso di legno;

gli infissi esterni sono in prevalenza rappresentati da finestre a due ante di legno verniciato e vetri semplici, con tapparelle di plastica e doppi infissi di alluminio anodizzato e vetri.

Il bagno è rivestito in ceramica, completo di sanitari in porcellana, il tutto datato e da rinnovare.

Si riscontrano l'impianto elettrico sottotraccia e in esterno (dotato di interruttore di sicurezza), impianto termico formato da termoconvettori a gas fissati a parete, e impianto di condizionamento.

Circa il funzionamento o meno di tali impianti non è stato possibile compiere alcuna verifica, ma verosimilmente necessitano di completo rifacimento.

L'altezza interna dei vani al p. terra si rileva di ml. 2.40.

L'immobile complessivamente risulta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con presenza di umidità, ribadito che non è stato possibile accedere al primo piano e nella cantina con ingresso esterno, e quindi accertarne l'attuale effettivo stato.

Si evidenzia infine che l'area scoperta esclusiva (sul fronte est del fabbricato) non risulta materialmente individuata e materializzata, ovvero non è presente alcuna recinzione sui luoghi; rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese per l'eventuale apposizione dei termini di confine, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia e in contraddittorio con le proprietà confinanti.

MAGAZZINI E CORTE FG. MAPP. [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione, attualmente destinato a magazzino-deposito in genere, sviluppato in prevalenza su due piani, con attigua area scoperta pertinenziale, il tutto in cattivo stato conservativo.

Il fabbricato principale è strutturalmente realizzato con pareti in muratura di mattoni intonacati, solaio intermedio e tetto a due falde in legno e tavole laterizie, con manto di copertura in coppi; al piano terra si compone di tre vani comunicanti ed al piano primo di altrettanti locali (secondo quanto riportato nella planimetria catastale);

evidenziato infatti che non è stato possibile accedere a detto livello superiore, non essendovi una scala interna e considerate comunque le cattive condizioni dello stabile, come testimoniato dal crollo parziale del tetto (parte verso strada) e della sottostante porzione di solaio del primo piano, presumibilmente avvenuta in occasione del sisma del 2012.

Internamente si trovano pareti con intonaco e tinta fortemente degradati dall'umidità, solai a vista, vecchie pavimentazioni di graniglia, vecchi infissi esterni di legno verniciato ed assenza di impiantistica (o comunque non a norma); è presente un caminetto/forno per cotture; l'altezza interna del p. terra è di ml. 2.10-2.40 circa.

In adiacenza al suddetto edificio trovasi un corpo di fabbrica (mapp. [REDACTED] in muratura di un solo piano, con tetto a una falda in travi di legno e lastre eternit (verosimilmente), contenente un vano deposito avente accesso dalla corte su strada mappale [REDACTED], con pavimento di cemento degradato, pareti in mattoni a vista, privo di infissi e di impianti;

come già indicato in precedenza, si rammenta che **non vi è corrispondenza circa la consistenza di tale vano così come rappresentata nella planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi** (sul posto risulta infatti di maggiore estensione), e ugualmente **non trovasi la corrispondenza e corretta identificazione nell'attuale mappa catastale**.

Posteriormente a tale accessorio si rileva la presenza di una costruzione in muratura insistente sul mappale [REDACTED] (pignorato), che non è stato possibile osservare e rilevare, non essendo direttamente accessibile; detta costruzione pare sia collegata-fusa con la residua parte di fabbricato di proprietà di terzi, e



presumibilmente utilizzata da questi, ma non è stato possibile accertare la circostanza; peraltro la stessa porzione di manufatto è con ogni probabilità difforme/abusiva.

In sede di valutazione tale porzione immobiliare sarà quindi considerata come area di corte.

Come si rileva dalla descrizione, **la presente unità immobiliare trovasi complessivamente in cattivo stato di conservazione e in parte sostanzialmente inagibile.**

Si evidenzia infine che la consistenza dell'area esclusiva lato strada (mappale [REDACTED] non trova corretta corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi, in considerazione dell'odierna posizione della recinzione della proprietà immobiliare confinante (mappale [REDACTED]

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **246,00 (comprese le corti)**

E' posto al piano: terra-primo

ha un'altezza utile interna di circa m. abitazione ml. 2.40 (p. terra) - magazzini ml. 2.40-2.75 circa

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre/cattivo, in parte inagibile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza degli immobili si basa sulla rispettiva superficie lorda-commerciale, comprendente lo spessore delle murature, considerando la cantina dell'abitazione al 25% e le corti esclusive al 5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p. terra-primo	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
cantina abitazione	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
corte esclusiva abitazione	sup catastale	31,00	0,05	1,55
fabbricato magazzini	sup reale lorda	92,00	1,00	92,00
corte mapp. [REDACTED]	sup catastale	36,00	0,05	1,80
		246,00		174,85

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima si svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Scortichino, recentemente compravenduti o valutati, dopo aver condotto le necessarie indagini.

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione dei beni, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.



Come rilevabile dalla descrizione, gli immobili sono ubicati in una modesta frazione del Comune di Bondeno, attigui a zone agricole e al Canale Diversivo.

L'unità residenziale presenta un grado di finitura e dotazioni datato e inadeguato, risulta disabitata da diversi anni, e trovasi in condizioni di manutenzione/conservazione molto mediocri, per cui necessita di un generale intervento di rinnovo, adeguamento e manutenzione straordinaria. Il vicino fabbricato uso magazzini è di costruzione remota, con parti del tetto e di solaio crollate, e di fatto parzialmente inagibile.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo economico A/3, nella pertinente zona di ubicazione, in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra €. 550,00/mq. e €. 750,00/mq., evidenziato tuttavia che l'unità in oggetto è di *tipo popolare A4* e in mediocre stato conservativo;

Per i magazzini in stato conservativo normale si riportano il valore minimo di €. 295,00/mq. e massimo di €. 440,00/mq., ma anche in questo caso l'immobile pignorato trovasi in cattivo stato.

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le abitazioni in stabili di 2^a fascia si indicano il valore minimo di €. 410,00/mq, il valore medio di €. 474,00/mq. e valore massimo di €. 537,00/mq.; per i magazzini si indicano il valore minimo di €. 182,00/mq, il valore medio di €. 272,00/mq. e valore massimo di €. 362,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nella zona di Scortichino abitazioni in migliori condizioni proposte attualmente in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 315,00 e €. 690,00 al mq., e ciò a testimonianza di un mercato basato valori di compravendita molto ridotti.

Dal controllo dei rogiti di compravendita, si sono riscontrati trasferimenti di unità residenziali con garage/proservizi posti nelle adiacenze e comunque a Scortichino (tra il 2020 e 2022), su una forbice di valori compresi tra €. 270,00 e €. 630,00 al mq., ad ulteriore conferma delle modeste quotazioni applicate.

Considerati gli aspetti di cui sopra, viste le condizioni generali e le caratteristiche dei beni pignorati, nonché sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, si deve ritenere che le unità in oggetto riportino una ridottissima appetibilità commerciale, pertanto si dovranno assegnare quotazioni altrettanto contenute;

nella fattispecie si attribuisce all'abitazione con corte il valore di €. 200,00/mq.;

allo stabile uso magazzini con corte il valore di €. 100,00/mq.;

tali quotazioni si intendono comprensive degli oneri e costi di sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale, nonché per gli interventi di rimozione degli abusi non sanabili e la rimessa in pristino dello stato legittimo, che rimangono interamente a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Bondeno, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, recenti rogiti di compravendita.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] e magazzini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p. terra- primo	77,00	€ 200,00	€ 15.400,00
cantina abitazione	2,50	€ 200,00	€ 500,00
corte esclusiva abita- zione	1,55	€ 200,00	€ 310,00
fabbricato magazzini	92,00	€ 100,00	€ 9.200,00
corte mapp. ██████████	1,80	€ 100,00	€ 180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.590,00
Valore corpo			€ 25.590,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.590,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] e magazzini	174,85	€ 25.590,00	€ 25.590,00

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%)	€ 3.838,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (già considerate nella stima)	//
Costi di cancellazione oneri e formalità:	//

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: che si arrotonda in € 22.000,00.	€ 21.751,50
---	-------------

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini

Ferrara, lì 25.10.2024

Allegati:

- n. 2 planimetrie catastali;
- n. 23 fotografie;
- altri allegati in separato fascicolo.

