
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
[REDACTED]

contro:
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **035/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/02/2025 ore 09:00

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

Custodi Giudiziari:
Dott.ssa Eleonora Permunian
Dott. Leonardo Lucci

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Lotto 002

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

Abitazione al piano interrato e piano terra, con annessa area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga c.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.

Si precisa che il pignoramento trascritto a Ferrara al registro generale n. 3597 registro particolare n. 2693 il 03/03/2025, derivante da Atto Giudiziario del 06/02/2025rep. 51, del Tribunale di Ferrara. è stato trascritto sul mappale 715 e non sul mappale 715 sub 1 (quale è l'attuale individuazione catastale dell'immobile in forza di variazione del 19 dicembre 2017 Pratica n. FE0081085 in atti dal 21 dicembre 2017).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione al piano interrato e piano terra, con annessa area cortiliva, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga c.n. [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro (C814) (FE):

Intestazione:
[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro (C814) (FE):

Foglio 85 Particella 715 Subalterno 1¹

Via Malalunga n. [REDACTED] Piano S1-T

Dati di classamento

Rendita: € 671,39

Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Compete la comproprietà della parti comuni ai sensi dell'Art 1117 del C.C..

Confini: Via Malalunga, Ragioni Mangolini su più lati, ovvero.

¹ Si indica l'attuale esatta indicazione dell'indicativo catastale precisando che il pignoramento trascritto a Ferrara al registro generale n. 3597 registro particolare n. 2693 il 03/03/2025, derivante da Atto Giudiziario del 06/02/2025rep. 51, del Tribunale di Ferrara. è stato trascritto sul mappale 715 e non sul mappale 715 sub 1 (quale è l'attuale individuazione catastale dell'immobile in forza di variazione del 19 dicembre 2017 Pratica n. FE0081085 in atti dal 21 dicembre 2017)

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale in atti non vi sono particolari difformità, se non lievi difformità dimensionali, ma ininfluenti al fine della rendita catastale.

Si ritiene che le planimetrie catastali siano conformi allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica dell'abitato di Codigoro.

Area urbanistica: Periferica dell'abitato di Codigoro.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: Periferiche dell'abitato di Codigoro.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo l'abitazione è utilizzata da familiari del debitore esecutato, senza titolo.

Non sono stati reperiti contratti di affitto pertinenti alla abitazione in stima. Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato 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 incombente, 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:

==.

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.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – iscritta a Ferrara al **registro generale n. 16097 registro particolare n. 2247 il 29/09/2017**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 80.000,00 Totale € 144.000,00, derivante da Atto Notarile del 04/09/2017 rep. 21154/12784 Notaio Luca Gianpiero con sede Abano Terme (PD).

A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino (TO), p.i. 00799960158 e contro Trapella Raffaele, nato il 22/01/1950 a Mesola (FE) c.f. TRPRFL50A22F156R, e contro in qualità di Debitori non datori di ipoteca Trapella Debora nata il 25/09/1988 a Portomaggiore (FE) c.f. TRPDBR88P65G916Q.

Gravante sui beni oggetto del presente lotto di cui alla esecuzione immobiliare in epigrafe.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - trascritto a Ferrara al **registro generale n. 3597 registro particolare n. 2693 il 03/03/2025**, derivante da Atto Giudiziario del 06/02/2025 rep. 51, del Tribunale di Ferrara.

A favore di Mantovani Federica, Nata il 16/10/1976 a COMACCHIO (FE), c.f. MNTRC76R56C912K e contro Trapella Raffaele, nato il 22/01/1950 a MESOLA (FE) c.f. TRPRFL50A22F156R.

Gravante sui beni oggetto del presente lotto di cui alla esecuzione immobiliare in epigrafe.

Nella Sezione D è indicato che in forza di variazione n. FE0081085 del 19/12/2017 il mappale 715 intero, ha originato l'attuale 715 sub 1.

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: ==.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

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:

Anteriormente al ventennio il terreno (mappale 614 successivamente frazionato nei mappali 714 e 715) sul quale è stato costruito il suddetto immobile era di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il quale ha costruito il fabbricato suddetto.

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 15 settembre 2017 repertorio 300635 (trascritto a Ferrara il 29 settembre 2017 r.p. 11148) detto fabbricato passa in proprietà di:

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED])

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia prot. 14160 n. 135/1987 del 18/10/1991, per costruzione di due abitazioni.
Domanda di Abitabilità del 02/04/1996 prot. 8272.

Non sono state messe a disposizione ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite sono state riscontrate lievi difformità interne ed esterne e dimensionali.

In particolare ed a titolo esemplificativo è stato ricavata una cantina al piano interrato con relative scale di accesso interne ed esterne con luoghi che andranno ripristinati come da titoli edilizi legittimi, e vi sono lievi difformità nella disposizione interna di soggiorno e cucina.

Il pozzo luce su cui si affaccia la cucina è stato coperto con copertura fissa che andrà ripristinata.

Da precisare che le pratiche edilizie indicate riguardano anche le porzioni di cucina e pozzo luce non interessate dal pignoramento afferente alla presente procedura, con ogni precisazione nel pertinente capitolo relativo agli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi si prevede quindi la regolarizzazione e dove non possibile il ripristino integrale sulla base di quanto indicato nei predetti titoli edilizi originari, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso lo smaltimento a termini di legge di ogni rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili 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. 19 bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, PUG, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Codigoro 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:

Abitazione al piano interrato e piano terra, con annessa area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga [REDACTED]
di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di abitazione al piano interrato e piano terra, con annessa area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga [REDACTED]

Abitazione.

L'abitazione è composta da piccolo porticato, ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno/pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno num. due camere da letto, di cui una dotata di bagno, con cucina e pozzo luce.

Al piano interrato vi una cantina accessibile da scala esterna e da scale nel pozzo luce.

Le pareti interne sono in buona intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenizzato.

Gli infissi interni sono in telai in legno con vetro-camera, con scuri sul lato esterno.

I pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in parquet ed i rivestimenti dove presenti sono in ceramica.

Il riscaldamento e la produzione calda sanitaria è autonoma.

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

Gli impianti sono sottotraccia con conformità da verificare.

In stato di uso e manutenzione è normale.

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

L'area cortiliva esclusiva è in buona parte a giardino. L'area cortiliva è delimitata verso la pubblica via da muretto di laterizio in faccia a vista, con cancellino pedonale e in profili metallici.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Infissi sono in telai di legno e vetro, con scuri sul lato esterno.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia).

I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è nella lavanderia e i gruppi radianti sono in elementi metallici.

Gli impianti sono sottotraccia e parrebbero funzionanti, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che l'accesso al piano interrato dall'esterno avviene tramite scala che confina con proprietà di terzi non interessata dalla presente esecuzione immobiliare, e quindi con ogni onere ed incombente a carico dell'aggiudicatario per ogni adeguamento necessario per accedere al piano interrato dal piano primo.

Da precisare inoltre che la porzione più a sud della cucina e del pozzo luce non sono porzioni interessate dalla presente esecuzione immobiliare, precisando che caldaia (acqua sanitaria e riscaldamento) e parte della scala che scende al piano interrato ricadono nella porzione non pignorata, e quindi con ogni onere ed incombente a carico dell'aggiudicatario per ogni adeguamento necessario per lo spostamento della caldaia e per accedere al piano interrato dal piano terra.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione è normale.

Il livello di finiture è normale.

Dati di consistenza.

Abitazione al piano terra (mapp. 715 sub. 1), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 140,50.

Balcone al piano terra (mapp. 715 sub. 1), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 3,50.

Cantina al piano interrato (mapp. 715 sub. 1), con superficie complessiva di circa mq 35,00.

Pozzo luce al piano terra (mapp. 715 sub. 1), con superficie complessiva di circa mq 5,50.

Corte (mapp. 715 sub. 1), con superficie complessiva di circa mq 131,00.

Scala esterna al piano terra (mapp. 715 sub. 1), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 1,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	sup reale linda	140,50	1,00	140,50
Balcone al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	sup reale linda	3,50	1,00	3,50
Cantina al piano interrato (mapp. 715 sub. 1)	sup reale linda	35,00	1,00	35,00

Pozzo luce al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	sup reale lorda	5,50	1,00	5,50
Corte (mapp. 715 sub. 1)	sup reale lorda	131,00	1,00	131,00
Scala esterna al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	sup reale lorda	1,50	1,00	1,50
		317,00		317,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Si è quindi tenuto conto della potenzialità edificatoria indicata nel piano di particolareggiate di iniziativa privata per la realizzazione di un comparto con destinazione produttiva.

Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed in particolare sono comprese nei valori di stima anche l'incidenza delle porzioni di area cortiliva e terreni interessati dal pignoramento.

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

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona, e di analoghe caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza nel caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La stima viene effettuata a corpo.

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:

Abitazione al piano interrato e piano terra, con annessa area cortiliva , il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga [REDACTED]

Destinazione	Superficie Equivalente in mq.	Valore Unitario in €.	Valore Complessivo in €.
Abitazione al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	140,50	€ 1.000,00	€ 140.500,00
Balcone al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	3,50	€ 250,00	€ 875,00
Cantina al piano interrato (mapp. 715 sub. 1)	35,00	€ 333,33	€ 11.666,67
Pozzo luce al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	5,50	€ 250,00	€ 1.375,00
Corte (mapp. 715 sub. 1)	131,00	incidenza compresa	==
Scala esterna al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	1,50	incidenza compresa	==
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.416,67
Valore corpo			€ 154.416,67
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 154.416,67
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 154.416,67

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Abitazione al piano terra (mapp. 715 sub. 1) Balcone al piano terra (mapp. 715 sub. 1) Cantina al piano interrato (mapp. 715 sub. 1) Pozzo luce al piano terra (mapp. 715 sub. 1) Corte (mapp. 715 sub. 1) Scala esterna al piano terra (mapp. 715 sub. 1)	317,00	€ 154.416,67	€ 154.416,67

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%)	€ 23.162,50
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	-254,17 €

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:	€ 131.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

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

Allegati Fascicolo:

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

Ferrara, 26/08/2025

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati

Laboratorio al piano terra, con ufficio e servizi, con annessa area cortiliva di accesso, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga c.n. [REDACTED]

Lotto: 002

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.

Laboratorio al piano terra, con uffici e servizi, con annessa area cortiliva di accesso, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro (C814) (FE):

Intestazione:
[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro (C814) (FE):

Foglio 85 Particella 189 Subalterno 8

Indirizzo
Località per Pomposa Nord n. 2/B Piano T
Dati di classamento
Rendita: € 1.601,02
Categoria D/1.

Foglio 85 Particella 189 Subalterno 3

Via Pomposa n. 2/C Piano T
Dati di classamento
Rendita: € 9,92
Categoria C/2, Classe U, Consistenza 4 mq

Foglio 85 Particella 189 Subalterno 5

Località per Pomposa Nord
Dati di classamento
Categoria F/1

Foglio 85 Particella 189 Subalterno 10²

Via Malalunga n. 16 Piano T

Dati di classamento

Categoria F/1, Consistenza 313 mq

Unitamente a:

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/2 della piena proprietà di T [REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro (C814) (FE):

Intestazione:

[REDACTED].

Foglio 85 Particella 189 Subalterno 12

Località per Pomposa Nord n. 2/C Piano

Dati di classamento

Categoria F/1, Consistenza 268 mq

Eventuali comproprietari:

[REDACTED].

Compete la comproprietà della parti comuni ai sensi dell'Art 1117 del C.C..

Confini in corpo unico: Via Malalunga, Via Pomposa, Ragioni Mangolini su più lati, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale in atti non vi sono particolari difformità, se non lievi difformità dimensionali, ma ininfluenti ai fine della rendita catastale, ad eccezione del sub 8, dove vi sono differenze nella distribuzione degli ambienti interni, e non sono indicate le tettoie presenti all'esterno del fabbricato.

Sulla copertura del laboratorio vi è un impianto fotovoltaico del quale non è stata fornita alcuna documentazione che non è stato indicato nelle planimetrie catastali.

Non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'impianto fotovoltaico in parola, e considerato che insiste sugli immobili pignorati sono a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire nessuno escluso in funzione dell'impianto fotovoltaico in parola (a titolo esemplificativo adempimenti per il gestore, accatastamento, ecc.)

² Dalle visure catastali risulta che l'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 85 Particella 189 Subalterno 9 (BCNC), che però non risulta catastalmente rappresentato.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario (e/o regolarizzazione dove possibile), 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 necessario ai ripristini e/o alla eventuale regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo e totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

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

Si dovrà comunque procedere con presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 5.000,00 oltre iva ed acc.).

(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità catastale.

Il sub 12 è un'area cortiliva e non presenta particolari difformità per quanto riguarda il profilo catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica dell'abitato di Codigoro.

Area urbanistica: Periferica dell'abitato di Codigoro.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: Periferiche dell'abitato di Codigoro.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono utilizzati dal debitore esecutato, per la propria attività artigianale..

Non sono stati reperiti contratti di affitto. Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato 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 incombente, 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:*

==

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.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria – iscritta a Ferrara al **registro generale n. 22357 registro particolare n. 4921 il 07/12/2010**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 300.000,00 Totale € 450.000,00, derivante da Atto Notarile del 06/12/2010 rep. 15445/9450, Notaio Bignozzi Giuseppe con sede in Comacchio (FE).

A favore di Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo con sede a Cento (FE) p.i. 01402600389 e contro in qualità di Terzo Datore di Ipoteca, Trapella Raffaele, nato il 22/01/1950 a Mesola (FE) c.f. TRPRFL50A22F156R, e contro in qualità di Terzo Datore DI Ipoteca, Degiuli Erna nata il 17/06/1948 a Migliaro (FE) c.f. DGLRNE48H57F198R, contro Debitori non datori di ipoteca, Confezioni Debora DI Trapella Raffaele, con sede Codigoro (FE) p.i. 01413690387.

Gravante sui beni oggetto del presente lotto di cui alla esecuzione immobiliare in epigrafe.

Ipoteca Volontaria – iscritta a Ferrara al **registro generale n. 18731 registro particolare n. 3441 il 03/11/2011**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 145.000,00 Totale € 290.000,00, derivante da Atto Notarile del 26/10/2011 rep. 16948/10584 Notaio Bignozzi Giuseppe con sede Comacchio (FE).

A favore di Banca Centro Emilia - Credito Cooperativo con sede a Cento (FE) p.i. 01402600389 e contro in qualità di Terzo Datore di Ipoteca, Trapella Raffaele, nato il 22/01/1950 a Mesola (FE) c.f. TRPRFL50A22F156R, e contro in qualità di Terzo Datore di Ipoteca, Degiuli Erna nata il 17/06/1948 a Migliaro (FE) c.f. DGLRNE48H57F198R.
Gravante sui beni oggetto del presente lotto di cui alla esecuzione immobiliare in epigrafe.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - trascritto a Ferrara al **registro generale n. 3597 registro particolare n. 2693 il 03/03/2025**, derivante da Atto Giudiziario del 06/02/2025rep. 51, del Tribunale di Ferrara.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sui beni oggetto del presente lotto di cui alla esecuzione immobiliare in epigrafe.

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: ==.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

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:

Anteriormente al ventennio era di proprietà del signor T [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Anteriormente al ventennio il mappale 189 sub 12 (derivante da parte del mappale 189 sub 6) era di proprietà dei signori:

[REDACTED]

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 13 settembre 2018 repertorio 300947 trascritto a Ferrara il 20 settembre 2018 r.p. 10317 la quota di 2/4 [REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito in forza della concessione edilizia n. 134 prot. 11057 rilasciata da Comune di Codigoro in data 17 ottobre 1987.

Opere interne con Denuncia di inizio attività in data 12/11/1997 pervenuta al Comune di Codigoro in data 13/11/1997 Prot. 24566, precisando che la detta pratica non era reperibile ma verosimilmente sarebbe da riferire alla suddivisione del magazzino originario in due diverse porzioni, come rappresentato dalla attuale consistenza catastale.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per l'eventuale regolarizzazione dei luoghi e/o altra diversa pratica in base ad ogni determinazione assunta dagli uffici tecnici comunali.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie esaminate sono state riscontrate lievi difformità dimensionali, vi sono differenze nella distribuzione degli ambienti interni, e non sono indicate le tettoie presenti all'esterno del fabbricato, che andranno ripristinate con ogni onere e cura a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi si prevede quindi la regolarizzazione e dove non possibile il ripristino integrale sulla base di quanto indicato nei predetti titoli edilizi originari, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso lo smaltimento a termini di legge di ogni rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili 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 incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

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

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, PUG, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Codigoro 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:

Laboratorio al piano terra, con uffici e servizi, con annessa area cortiliva di accesso, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga [REDACTED]
di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di laboratorio artigianale al piano e piano terra, con annessa area cortiliva, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga c.n. [REDACTED] e quota di 1/2 di area cortiliva di accesso dalla via Pomposa.

Laboratorio.

Il laboratorio artigianale è composto da un ampio spazio adibito a laboratorio (suddiviso in due ambienti) con num. tre servizi igienici due uffici.

Le pareti interne sono in buona intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in telai metallici e vetro-camera.

I pavimenti sono in cemento lisciato ed i rivestimenti dove presenti sono in ceramica.

Il riscaldamento e la produzione calda sanitaria è autonoma.

I bagni sono dotati di necessari accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Gli impianti sono in buona parte a vista con conformità da verificare.

In stato di uso e manutenzione è normale.

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

L'area cortiliva esclusiva è in buona parte pavimentata, su cui insistono due tettoie realizzate senza titolo e che andranno ripristinate.

a giardino. L'area cortiliva è delimitata verso la pubblica via da muretto di laterizio in faccia a vista, con cancellino pedonale e in profili metallici.

Da precisare risultano pignorate una porzione di una cucina ed una porzione del pozzo luce afferenti alla adiacente abitazione (non interessata dalla esecuzione immobiliare in epigrafe), e che sono porzioni interessate dalla presente esecuzione immobiliare, e quindi con ogni onere ed incombente a carico dell'aggiudicatario per ogni adeguamento necessario in dipendenza da tale circostanza, compreso ogni onere ed incombente per ogni diritto da far valere e/o da subire, precisando il possibile uso ultraventennale da parte di terzi della porzioni pignorate (sub 3, sub 5) non fisicamente accessibili dal laboratorio pignorato, ma accessibili solo da proprietà di terzi.

Da precisare inoltre che parte della area cortiliva è sovrastante anche al mappale 626, oggi catastalmente intestata a terzi verosimilmente con carattere ultraventennale, con ogni onere ed incombente per ogni diritto da far valere e/o da subire a carico dell'aggiudicatario.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione è normale.

Il livello di finiture è normale.

Dati di consistenza.

Opificio al piano terra (mapp. 189 sub. 8), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 436,50. Porzione di vano al piano terra (mapp. 189 sub 3), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 5,00.

Porzione di pozzo luce al piano terra (mapp. 189 sub. 5), con superficie complessiva di circa mq 6,00.

Corte (mapp. 189 sub. 10), con superficie complessiva di circa mq 281,00.

Corte (mapp. 189 sub. 12), per la quota di 1/2 della piena proprietà, con superficie complessiva di circa mq 299,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio al piano terra (mapp. 189 sub. 8)	sup reale linda	436,50	1,00	436,50
Porzione di vano al piano terra (mapp. 189 sub 3)	sup reale linda	5,00	1,00	5,00
Porzione di pozzo luce al piano terra (mapp. 189 sub. 5)	sup reale linda	6,00	1,00	6,00
Corte (mapp. 189 sub. 10)	sup reale linda	281,00	1,00	281,00
Corte (mapp. 189 sub. 12), per la quota di 1/2 della piena proprietà	sup reale linda	299,00	1,00	299,00
		1.027,50		1.027,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale

del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinsechi ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore dei terreni edificabili oggetto della stima.

Si è quindi tenuto conto della potenzialità edificatoria indicata nel piano di particolareggianto di iniziativa privata per la realizzazione di un comparto con destinazione produttiva.

Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed in particolare sono comprese nei valori di stima anche l'incidenza delle porzioni di area cortiliva e terreni interessati dal pignoramento.

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

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona, e di analoghe caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza nel caso di specie.

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

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso, con riferimento al fabbricato.

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

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

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

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

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

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

La stima viene effettuata a corpo.

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:

Laboratorio al piano terra, con uffici e servizi, con annessa area cortiliva di accesso, il tutto sito in Comune di Codigoro (FE), in via Malalunga c. [REDACTED]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Opificio al piano terra (mapp. 189 sub. 8)	436,50	€ 250,00	€ 109.125,00
Porzione di vano al piano terra (mapp. 189 sub 3)	5,00	€ 250,00	€ 1.250,00
Porzione di pozzo luce al piano terra (mapp. 189 sub. 5)	6,00	€ 10,00	€ 60,00
Corte (mapp. 189 sub. 10)	281,00	incidenza compresa	==
Corte (mapp. 189 sub. 12), per la sola quota di 1/2 della piena proprietà	299,00	incidenza compresa	==
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.435,00
Valore corpo			€ 110.435,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 110.435,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà, degli immobili sopra indicati, unitamente alla corte (mapp. 189 sub. 12), per la quota di 1/2 della piena proprietà			€ 110.435,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà, degli immobili sopra indicati, unitamente alla corte (mapp. 189 sub. 12), per la quota di 1/2 della piena proprietà in €.</i>
			<i>in €.</i>	
A	Opificio al piano terra (mapp. 189 sub. 8) Porzione di vano al piano terra (mapp. 189 sub 3) Porzione di pozzo luce al piano terra (mapp. 189 sub. 5) Corte (mapp. 189 sub. 10) Corte (mapp. 189 sub. 12), per la sola quota di 1/2 della piena proprietà	1.027,50	€ 110.435,00	€ 110.435,00

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%)

€ 16.565,25

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	130,25 €
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:	€ 94.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- 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, 26/08/2025

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati