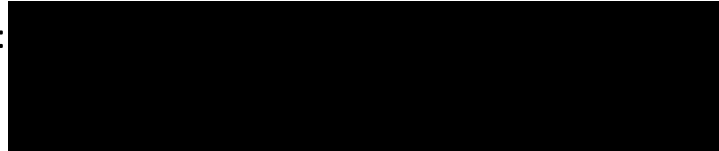

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N° Gen. Rep. **34/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2026 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO CANTELLI**

Custode Giudiziario: **Avv. FRANCESCA ZECCHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 (unico)

Esperto alla stima: Geom. Valerio Zanardi
Codice fiscale: ZNRVLR74S24D548N
Studio in: Via Bova 47 - 44124 Ferrara
Telefono: 3387770324
Fax: 3387770324
Email: info@zanardivalerio.it
Pec: valerio.zanardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fulvio Testi [REDACTED] Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] Proprietà 1/1, sul bene censito al foglio 374, particella 257, subalterno 4, indirizzo Via Fulvio Testi [REDACTED] scala /, interno /, piano 1, comune Ferrara (D548), categoria A/3, classe 3°, consistenza 2,5 vani, superficie 46 mq, rendita € 264,68

2. Stato di possesso

Bene: Via Fulvio Testi [REDACTED] Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato

08/06/2020 (antecedente alla trascrizione del pignoramento) per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile, ovvero euro 2.400 annui. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: dall'analisi di mercato e dai valori omi per le locazioni, rapportate alla superficie dell'appartamento e cantina (mq 47 circa) il valore del canone oscilla tra di € 259 e 268 / mese, in media 263, la riduzione di 1/3 è pari ad € 87.7 al mese quindi € 175/mese. il canone si intende vile al di sotto di detta soglia mensile che risulta inferior a quanto concordatotra le parti in 200€ al mese, pertanto non si considera vile il canone

Contratto registrato a [REDACTED], Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2024 e tacito rinnovo per pari periodo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fulvio Testi [REDACTED] Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fulvio Testi [REDACTED] Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

[REDACTED] S-



5. Comproprietari

Beni: Via Fulvio Testi [REDACTED] Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Fulvio Testi [REDACTED] Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fulvio Testi [REDACTED] Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Fulvio Testi [REDACTED] Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 43.000,00



Beni in **Ferrara (FE)**
Località/Frazione
Via Fulvio Testi

Lotto: 001 (unico)

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Fulvio Testi

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] a

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio 374, particella 257, subalterno 4, indirizzo Via Fulvio Testi [REDACTED] scala /, interno /, piano 1, comune Ferrara (D548), categoria A/3, classe 3°, consistenza 2.5 vani, superficie 46 mq, rendita € 264,68.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/01/2009 Pratica n. FE0000966 in atti dal 01/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37106.1/2009), e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti, ed in particolare la quota indivisa di comproprietà pari ad 1/16 sulla corte comune (mappale 259 ora mappale 992) e comune anche all'adiacente fabbricato avente accesso dal c.n. 52 di via Santa Caterina da Siena, come meglio descritto nell'atto di provenienza [REDACTED] del 27/04/2009 rep. 33376 e precedenti, oltre a lavanderia, vano scala, dell'ingresso, della scaletta che porta nello scantinato e relativo corridoio, meglio descritto nell'atto P [REDACTED] del 24/03/1995 rep. 50910.

Confini: appartamento ragioni Fortini e ragioni vano scale, salvo altri e più attuali; cantina ragioni ragioni [REDACTED] spazi comuni, salvo altri e più attuali.

Si segnala che la proprietà, durante il sopralluogo, ci ha indicato la propria cantina/legnaia in uso e proprietà, a che non trova riscontro da quella acquistata e riportata nella planimetria catastale, quindi con scambio anomalo di utilizzo, l'unità segnalata sarebbe il subalterno 8, di proprietà [REDACTED] salvo altri.

E' stata posta la questione all'amministratore protempore ma senza riscontro, pertanto si è proceduto ad analizzare tutti gli atti di provenienza sin dall'impianto per capire le assegnazioni, ed in particolare allegato all'atto Notaio Intorre del 28/07/1953 rep. 11377/1190, sono presenti le planimetrie di tutta la palazzina, dove con colorazioni specifiche si accoppiavano le pertinenziali legnaie agli appartamenti ed in particolare quella in questione è riportata con velatura marrone sub. 4, come sempre riportato anche negli atti seguenti.

Sarà pertanto da informare l'assemblea condominiale o direttamente il proprietario, al fine di



chiarire e ripristinare la situazione di diritto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la consistenza di 2,5 vani non appare corretta, le ripartizioni interne e bucature sono rappresentate diversamente, diversa altezza dei vani, la cantina/legnaia va stralciata e censita autonomamente (alla prima variazione utile da parte dell'aggiudicatario).

Regolarizzabili mediante: docfa di variazione e frazionamento

docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona Arianuova, all'interno delle mura, prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] stipulato in data 08/06/2020 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile, ovvero euro 2.400 annui.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: dall'analisi di mercato e dai valori omi per le locazioni, rapportate alla superficie dell'appartamento e cantina (mq 47 circa) il valore del canone oscilla tra di € 259 e 268 / mese, in media 263, la riduzione di 1/3 è pari ad € 87.7 al mese quindi € 175/mese. il canone si intende vile al di sotto di detta soglia mensile che risulta inferior a quanto concordatotra le parti in 200€ al mese, pertanto non si consi [REDACTED]

Contratto registrato [REDACTED] Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2024 e tacito rinnovo per pari periodo

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 annotata a favore di

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, importo ipoteca:

387/241, Iscritta a Ferrara in data 03/07/2013 ai nn. Part. 1070 - Gen. 9577.

Beni in Ferrara, foglio 374, mappale 257, subalterno 4.

- Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Is-
critta a Ferrara in data 05/06/2024 ai nn. Part. 1412 - Gen. 10482.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore

privante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito di Uff.Giud. Tribunale di Ferrara in data 26/02/2026 ai nn. 664 trascritto a Ferrara in data 18/03/2026 ai nn. Part. 3661 - Gen. 4830.

Trascritto Pignoramento sul bene in Ferrara, foglio 374, mappale 257, subalterno 4. Non figura trascritto pignoramento sulla quota per le parti comuni in quanto bene non censibile, nell'atto di pignoramento sono indicate espressamente le parti le quote comuni e Condominiali.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 980 circa.

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: euro 856.

Note dall'amministratore "L'appartamento ha chiuso la gestione al 31/12/2025 con un debito di € 121,41. Per quanto riguarda l'anno in corso, non è arrivato nessun versamento; a oggi sono maturate 3 quote (su 4 preventivate per l'anno 2026) per un totale di € 855,97!"

Millesimi di proprietà: 131

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe "G" EP gl,nren 246.10

Note Indice di prestazione energetica: risulta regolarmente registrato Attestato di Prestazione energetica valido fino al 18/10/2026. Non è stato possibile verificare se l'attestato è ancora attuale o se sono state variate condizioni rilevanti ad esempio sostituzione caldaia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: note dall'amministratore su mia richiesta per spese o lavori già deliberati "Rinviata al prossimo anno, la volontà di rifare la facciata condominiale."

Attualmente il condominio è amministrato da:

[REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietaria:**

[REDACTED] 06/03/1969 al 24/03/1995,
in data 06/03/1969, ai nn. 66006/2606, trascritto a Ferrara, in data 08/03/1969, ai nn. Part. 1777.

Note:

Antecedentemente i beni erano di proprietà [REDACTED]
20/02/1957 rep. 16954;

Antecedentemente i beni erano di proprietà [REDACTED]
torre del 17/05/1956 rep. 15896;

Antecedentemente i beni erano di proprietà [REDACTED]
re del 23/04/1952 rep. 9134.

Proprietario:

[REDACTED], proprietario dal 24/03/1995 al [REDACTED] in
data 24/03/1995, ai nn. 50910/2149, trascritto a Ferrara, in data 30/03/1995, ai nn. Part. 3265 -
Gen. 4582.

Note: l'acquisto [REDACTED] i beni in Ferrara, foglio 374, mappale 257, subalterno 4 per piena proprietà di 1/1 e la proprietà pari a 1/16 sulla corte comune ex mappale 259 ora 992 per variazione identificativi per allineamento mappe del 11/05/2004 Pratica n. FE0070634 in atti dal 11/05/2004 (n. 26898.1/2004).

Proprietario:

[REDACTED] in
forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED]
trascritto a Ferrara, in data 05/05/2009, ai nn. Part. 5051 - Gen. 8225.



Note: l'acquisto da [redacted] i beni in Ferrara, foglio 374, mappale 257, sub-alterno 4 per piena proprietà di 1/1 e la proprietà pari a 1/16 sulla corte comune ex mappale 259 ora 992 per variazione identificativi per allineamento mappe del 11/05/2004 Pratica n. FE0070634 in atti dal 11/05/2004 (n. 26898.1/2004).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 47508/51
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione di 4 palazzine abitative, quella oggetto della presente è indicata come n.1
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/12/1951 al n. di prot. 20176/45/238
Rilascio in data 18/01/1952 al n. di prot. 20176/45/238
Abitabilità/agibilità in data 08/04/1953 al n. di prot. 6064/3576

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni, in particolare zona wc e cucina dove è stato rimosso il disimpegno di accesso ai due locali, visibile ancora la parte superiore restante, create due porte invece d una, diverse altezze. Alcune difformità rientrano nelle tolleranze previste, altre saranno da sanare.
Regolarizzabili mediante: CILA/SCIA a sanatoria e messa in pristino
sanatoria: € 3.000,00
Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.
Essendo riscontrate carenze strutturali igienico/sanitarie, si ritiene necessario effettuare intervento di bonifica e ristrutturazione interna, il costo esposto è da intendersi puramente informativo per effettuare una sanatoria, fermo restando che sono abolite le tariffe professionali per cui ciascun tecnico può proporre un proprio onorario in via preventiva, pertanto potrebbe discordarsi dal presente costo indicativo, non si tiene conto invece dei costi per la ristrutturazione e bonifica in quanto soggette a progetto, redazione di computi, richiesta di preventivi. A tal proposito si invitano gli eventuali interessati ad effettuare sopralluogo con ditte edili ed impiantistiche per capire indicativamente i costi da sostenere, essendo totalmente a proprio carico, sino al rilascio dell'agibilità o delle condizioni igienico sanitarie conformi.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	//
In forza della delibera:	11 dicembre 2024 il PUG è stato adottato in Consiglio Comunale e dalla pubblicazione sul BUR, il 29 gennaio 2025, inizierà il periodo di salvaguardia fino all'approvazione definitiva.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento al piano primo con cantina, in contesto condominiale, dotato di corte interna comune da ristrutturare ed adeguare alle attuali norme igienicosanitarie.

L'accesso avviene dalla Pubblica via Testi mediante ingresso condominiale, l'appartamento è ubicato al piano primo senza ascensore, internamente è composto da ingresso, piccolo ripostiglio, vano pranzo e soggiorno diviso da piccolo muretto laterale e direttamente comunicante con camera da letto non finestrata, separata dal soggiorno da muretto con sopraluce, vano cucina, bagno finestrato comunicante direttamente con il vano pranzo, piccola camera da letto, completa la proprietà al piano scantinato una cantina/legnaia. I pavimenti sono stati coperti da pannelli leggeri tipo laminato, in pessimo stato di manutenzione, il bagno ha pavimenti e rivestimenti pareti in ceramica, muri intonacati e tinteggiati in scarso stato di conservazione, infissi in legno e in alluminio in scarso stato di conservazione, dotato di caldaia murale a gas autonoma ubicata nel vano pranzo, da verificare aspirazione ed espulsione dei gas che non appaiono a norma e scarico della condensa, impianto elettrico in parte sotto traccia e modificato con parti a vista e precarie prese, non a norma. Le condizioni igieniche della cucina, compreso aspirazioni e impianti, sono carenti e da mettere a norma.

Completa l'unità il vano cantina finestrato con portoncino in legno aperto, non è stato possibile verificare impianti e se allacciato, da verificare inoltre la circostanza sull'utilizzo apparentemente di altra cantina invece di quella di proprietà.

Le facciate condominiali necessitano di manutenzione.

L'appartamento mantiene la configurazione originaria del 1951, ad eccezione della modifica fatta nei vani wc e cucina, le superfici delle camere, gli accessi dai vani principali e le condizioni aeroilluminanti non sono conformi agli attuali regolamenti igienico sanitari.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,00 (complessiva e compreso la cantina da parametrizzare)**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1951/1953

L'unità immobiliare è identificata con il numero [redacted] no 2;



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Non è stato possibile accertare le condizioni del tetto, la facciata appare in scarso stato di manutenzione è l'amministratore mi ha comunicato che è stata rinviata al prossimo anno la volontà di rifare la facciata condominiale.

L'appartamento è da ristrutturare ed adeguare alle normative vigenti o conformarlo al titolo originario.

Per tutti gli aspetti di ristrutturazione o ripristino, di adeguamento impiantistico, di messa a norma, e ogni opera necessaria a rendere l'appartamento abitabile e igienicamente salubre, l'aggiudicatario se ne farà carico assumendone i costi e spese tutte, a proprio carico.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da adeguare/rifare, con ottenimento dichiarazione di conformità, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale e radiatori metallici
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	da adeguare/rifare, con ottenimento dichiarazione di conformità, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: non è stato possibile verificare lo stato delle fognature condominiali e nemmeno le linee di esalazione gas di combustione e aspirazione della cucina, la cappa non è presente, presente un aspiratore inadeguato, da adeguare/rifare, con ottenimento dichiarazione di conformità, a cura e spese dell'aggiudicatario, e/o opere condominiali se di pertinenza comune.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	45,00	1,00	45,00
cantina	superf. esterna lorda	9,00	0,20	1,80
		54,00		46,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

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

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

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

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da con-



siderarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara e Modena;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.600.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
cantina	1,80	€ 1.200,00	€ 2.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.160,00
Valore Finale			€ 56.160,00
Valore corpo			€ 56.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	46,80	€ 56.160,00	€ 56.160,00

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%) € 8.424,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3: € 856,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni (42.880) nello stato di fatto in cui si trova arrotondato a € 43.000,00



Ferrara, lì 03-09-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Valerio Zanardi

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atti di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) contratto di locazione;
- 7) planimetrie.

