
TRIBUNALE di FERRARA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

PROCEDURA R.G. N. 28/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Anna Ghedini**

LIQUIDATORE: **Dott. Paolo Berghenti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002

Esperto alla stima: Geom. Stefano Baraldi
Codice fiscale: BRLSFN58D08D548V
Partita IVA: 00752250381
Studio in: 44122 Ferrara, via C.Grillenzoni 3
Telefono: 0532 764179
Cell.: 340.3783785
Email: stefano.baraldi@geometriestensi.it
Pec: stefano.baraldi@geopec.it

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Villetta unifamiliare di abitazione [A/7 e C/6] di grandi dimensioni e autorimessa ubicate in lotto singolo a 44124 FERRARA, loc. Cassana, via G.Franco [REDACTED]

Note: il compendio imm.re in oggetto, C.F. di Ferrara - Fg. 132 comprende le particelle mapp. 738 sub 1 (Categ. C/6) e sub 4 (Categ. A/7); al C.T. di Ferrara il mapp. 738 misura mq. 804.

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 500/1000 della piena proprietà in capo a

[REDACTED]

Comproprietari NON ESECUTATI: [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

- FERRARA (Fe) **Fg. 132 Mapp. 738 Sub. 1**, categoria **C/6 di cl. 2 – mq. 31 e rendita € 140,89**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: al Fg. 132 di Ferrara l'unità confina a Nord, Ovest ed Est con corte comune mapp. 738; a Sud con abitazione mapp. 738 sub. 4.

Alla luce dei rilievi effettuati si conferma la corrispondenza architettonica dell'u.i. rispetto alla scheda catastale depositata.

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva in favore di [REDACTED]
[REDACTED] il
[REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Note: al Catasto Terreni di Vigarano Mainarda la formalità grava la particella mapp. 94 del Fg. 30: "lotto di terreno sul quale è in corso la costruzione di capannone artigianale".

Annotazioni: *non sono presenti annotazioni.*

Comunicazioni: *Comunicazione num. 1168 del 29/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in Data 26/06/2000.*

Cancellazione totale eseguita in data 30/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs 385/1993).

- **Ipoteca volontaria** attiva in favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Note: al Catasto Fabbricati di Vigarano Mainarda la formalità grava la particella mapp. 94 Sub. 3 del Fg. 30: "Laboratorio artigianale".

4.2.2 Trascrizioni:

- **Atto Giudiziario** [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La formalità colpisce la piena proprietà in quota di 1000/1000 dell'Unità Negoziale num. 1 (Vigarano Mainarda, Fg. 30 Mapp. 94/1-2-3-4) e la piena proprietà in quota di **500/1000** dell'Unità Negoziale num. 2 (Ferrara, Fg. 132 Mapp. 731/1-4)

4.2.3 *Altre trascrizioni: non rilevate*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna*

4.3 **Misure Penali: non rilevate**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: **non rilevate**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non rilevate**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non rilevate**
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **no**
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **non specificato**
Attestazione Prestazione Energetica: **non precisato**
Indice di prestazione energetica: **non precisato**
Note Indice di prestazione energetica: **non precisato**
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario ATTUALI:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Num. 36567/376

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso di Costruzione**

Per lavori: [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Istanze del 23/12/1974

Rilascio in data 22/08/1975

Numero pratica: 6078/1178

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: N.O. **AGIBILITA'**

Istanze di Prot. -

Rilascio in data 19/07/1976

Numero pratica: 3381/759

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: N.O. **ABITABILITA'**

Istanze di Prot. -

Rilascio in data 23/03/1977

Numero pratica: 34635/1986

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: MODIFICHE PROSPETTICHE

Istanze di Prot. -

Rilascio in data 14/12/1992

Numero pratica: Num. 35921/14923

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] **Concessione Edilizia**

Per lavori: **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NON CONNESSO A TRASFORMAZIONI FISICHE**

Istanze del -

Rilascio in data 21/06/1993

Numero pratica: Num. P.G. 22838/96 P.T.10539/96

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] **D.i.A.**

Per lavori: **ADEGUAMENTO TECNOLOGICO E REALIZZAZIONE DI C.T.**

7.1 Conformità edilizia:

Al piano sottotetto riscontrati un locale servizio non previsto, un piccolo lucernario nella porzione *grezza* e muro divisorio ugualmente non previsti: si prevede la presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria (da concertare con gli uffici tecnici comunali al momento della presentazione) o, in alternativa, la rimessione in pristino delle opere non corrispondenti. I costi qui previsti per adeguamenti o ripristini sono conteggiati in **e. 6.000/00** e verranno dedotti dal valore di stima.

Regolarizzabili mediante: **CILA IN SANATORIA o RIMMISSIONE IN PRISTINO**

Per quanto sopra esposto non è possibile attestare la CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: Complesso immobiliare costituito da immobile a destinazione produttiva, abitazione padronale e accessori.

Villetta unifamiliare su due piani oltre a sottotetto, di generose dimensioni, originariamente sede in parte del pianterreno di un piccolo laboratorio di confezioni. Sorge all'interno di un lotto di terreno di complessivi mq. 804, completamente recintato con num. 2 accessi pedonale e carraio dalla via G.Franco [REDACTED] Cassana.

L'area interna è a verde, piantumata con essenze anche di pregio, pavimentata nelle aree di transito.

Realizzato negli anni 1975 / '78 in area lottizzata a destinazione residenziale, l'edificio è di forma irregolare con strutture verticali in muratura e solai laterocementizi di piano e copertura; la finitura esterna è ad intonaco tinteggiata con inserti di rivestimento in pietra naturale collocati in particolare sui prospetti frontali, a piano terra.

La disposizione interna, pratica e funzionale con materiali di finitura datati ma di pregio, si compone al piano terra di autorimessa, piccolo ripostiglio e wc, loc. ripostiglio/cantina di grandi dimensioni e vano scala; il piano primo, accessibile sia dall'esterno che da vano scale interno, si compone di ingresso, cucina con terrazzo, pranzo/soggiorno con ampio terrazzo sui lati Nord ed Est. La zona notte, disposta a quota leggermente superiore, si compone di ampio disimpegno, num. 2 vani letto e num. 2 servizi oltre al vano scala di collegamento con il piano sottotetto dove trovano collocazione un vano con servizio e, a lato, due porzioni di sottotetto *al grezzo*, prive di finiture.

Le altezze utili interne sono di cm. 250, 275 e 300 al pianterreno, cm. 300 al piano primo e cm. 185-280 nel vano del sottotetto; tutti i locali sono ben pavimentati, finestrati, dotati di impianti elettrici incassati e di riscaldamento con radiatori in ghisa per lo più incassati nei muri; conformità impianti da verificare.

La Superficie Utile Abitabile è di mq. 146,0 a cui vanno sommati mq. 110,00 di Superfici Non Residenziali a piano terra (ripostiglio, cantina e servizi del p.t.), mq. 37,50 di autorimessa sempre al pianterreno, mq. 28,00 di terrazzi al piano primo e mq. 30,00 di sottotetto; la **Superficie Convenzionale** ottenuta mediante applicazione dei consueti coefficienti correttivi è di arrotondati Mq. 240,00.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: come indicato

Stato di manutenzione generale: BUONO.

Caratteristiche descrittive/strutturali:

Copertura	tipologia: falde contrapposte materiale: laterocementizio
Strutture verticali	materiale: muratura e cls condizioni: buone tamponamenti: muratura e cls
Travi	materiale: cls

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante materiale: legno mordenzato condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: ad anta materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: - coibentazione: - condizioni: -
Pareti esterne	materiale: intonaco tinteggiato rivestimento: pietra naturale

Impianti:

Elettrico:	Sottotraccia, ben conservati ma da verificare
Di riscaldamento:	tipologia: caldaia a gas e radiatori in ghisa condizioni: da verificare



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E VALUTATE LE LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE, ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO, CONSIDERATE LE CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, TUTTO CIO' PREMESSO SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE OMNICOMPRESIVA - A CORPO - DI **EURO 1.300/00 per Mq. di Superficie Convenzionale.**

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie e operatori immobiliari locali, costruttori e colleghi operanti nel settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. /

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sup.CONVENZIONALE ABITATIVA	Mq. 240,00	€. 1.300,00/Mq	€. 312.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 312.000,00
Valore corpo			
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 312.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 312.000,00

Riepilogo:

ID	Immobili	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto - quota 500/1000
A	Abitazione		€. 312.000,00	€. 156.000,00

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%)	€. 23.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: calcolate per 1/2	€. 3.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 128.850,00
Prezzo di vendita IN CIFRA ARROTONDATA:	€. 128.000,00

Data generazione: 13 Febbraio 2024

L'Esperto alla stima

Geom. Stefano Baraldi

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio artigianale ed abitazione padronale [D/1 e A/3] oltre a servizi ed accessori siti a 44049 VIGARANO MAINARDA (Fe), via Dell'Artigianato [REDACTED]

Note: il compendio imm.re in oggetto comprende al Fg. 30 di Vigarano Mainarda le particelle mapp. 94 sub 1 (Categ. C/6), mapp. 94 sub 2 (Categ. A/3), mapp. 94 sub 3 (Categ. D/1) e mapp. 94 sub 4 (Categ. C/6).

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà 1000/1000 in capo a

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Eventuali comproprietari: /

CATASTO FABBRICATI:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

- VIGARANO MAINARDA (Fe) **Fg. 30 Mapp. 94 Sub. 1**, categoria **C/6 di cl. 2 – mq. 50 e** rendita **€. 193,34**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: al fg. 30 di V.Mainarda l'unità confina a Nord, Ovest e ad Est con corte comune mapp. 94 sub. 5, a Sud con mapp. 94 sub. 2 e 94 sub. 3.

Alla luce di quanto verificato si conferma la corrispondenza architettonica rispetto alla scheda catastale depositata.

- VIGARANO MAINARDA (Fe) **Fg. 30 Mapp. 94 Sub. 2**, categoria **A/3 di cl. 2** – vani **7,5** e rendita **€. 639,12**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: al pianterreno, Fg. 30 di V.Mainarda l'unità confina a Nord con mapp. 94 sub. 1, ad Est con corte comune mapp. 94 sub. 5, a Sud e ad Ovest con mapp. 94 sub. 3.

Al p.primo, Fg. 30 di V.Mainarda, l'unità confina a Nord e ad Est con vuoto su corte comune mapp. 94 sub. 5, ad Ovest e a Sud con vuoto su corte comune mapp. 94 sub. 5 e vuoto su laboratorio mapp. 94 sub. 3.

Riscontrate modeste difformità interne e prospettiche; la scheda cat.le è da ripresentare al pari dell'Elaborato Planimetrico che ad oggi non rappresenta il piano soppalco. I costi per la regolarizzazione, dedotti dal valore finale di stima, sono qui ipotizzati in **e. 1.400,00**.

- VIGARANO MAINARDA (Fe) **Fg. 30 Mapp. 94 Sub. 3**, categoria **D/1 di cl. 2** – vani **7,5** con rendita **€. 2.788,87**

Derivante da: Variazione Toponomastica del 18/04/2014 num. 34847.1/2014.

Confini: al Fg. 30 di V.Mainarda l'unità confina a Nord con mapp. 94 sub. 1, mapp. 94 sub. 2 e corte comune mapp. 94 sub. 5; ad Est con mapp. 94 sub. 2 e corte comune mapp. 94 sub. 5, a Sud e ad Ovest con corte comune mapp. 94 sub. 5.

Alla luce di rilievi e sopralluoghi non si riscontrano difformità rispetto alla scheda catastale depositata.

- VIGARANO MAINARDA (Fe) **Fg. 30 Mapp. 94 Sub. 4**, categoria **C/6 di cl. 1** – mq. **39** e rendita **€. 122,87**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: al Fg. 30 di V.Mainarda l'unità confina a Nord e ad Ovest con laboratorio mapp. 94 sub. 3, a Est e a Sud con corte comune mapp. 94 sub. 5.

Alla luce di quanto verificato si conferma l'odierna corrispondenza architettonica rispetto alla scheda catastale depositata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ubicate in area ARTIGIANALE, COMMERCIALE e INDUSTRIALE DI ESPANSIONE piuttosto prossima al centro abitato di V.Mainarda, le unità oggetto della presente relazione di stima costituiscono di fatto un unico complesso immobiliare a destinazione produttiva / abitativa realizzato a partire dall'anno 1988 dalla stessa [REDACTED]

Le unità imm.ri di seguito descritte dispongono della circostante area scoperta di proprietà, pavimentata e a verde, al lordo delle porzioni edificate di complessivi mq. 2.030 (C.T., Fg. 30 Mapp. 94).

Caratteristiche zona: Artigianale, produttiva e commerciale, non distante dal centro cittadino, ben collegata alla principale arteria stradale di collegamento.

Area urbanistica: Artigianale, produttiva e commerciale con traffico dedicato, ben servita, facilmente raggiungibile e con buona possibilità di parcheggio.

Importanti centri limitrofi: area cittadina provvista di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: autobus

Servizi offerti dalla zona: aree commerciali e produttive di facile accesso.

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità abitativa risulta occupata [REDACTED]; inutilizzato invece l'opificio.

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: non rilevate

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Note: al Catasto Terreni di Vigarano Mainarda la formalità grava la particella mapp. 94 del Fg. 30: "lotto di terreno sul quale è in corso la costruzione di capannone artigianale".

Annotazioni: *non sono presenti annotazioni.*

Comunicazioni: *Comunicazione num. 1168 del 29/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in Data 26/06/2000.*
Cancellazione totale eseguita in data 30/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs 385/1993).

- Ipoteca volontaria [REDACTED]

Note: al Catasto Fabbricati di Vigarano Mainarda Fg. 30 la formalità grava la particella mapp. 94 Sub. 3: "Laboratorio artigianale".

4.2.2 Trascrizioni:

- Atto Giudiziario [REDACTED]

La formalità colpisce la piena proprietà in quota di 1000/1000 dell'Unità Negoziale num. 1 (Vigarano Mainarda, Fg. 30 Mapp. 94/1-2-3-4) e la piena proprietà in quota di 500/1000 dell'Unità Negoziale num. 2 (Ferrara, Fg. 132 Mapp. 731/1-4)

4.2.3 *Altre trascrizioni: non rilevate*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna*

4.3 Misure Penali: non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: **non rilevate**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non rilevate**

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

Millesimi di proprietà: /

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

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

Attestazione Prestazione Energetica: **non precisato**

Indice di prestazione energetica: **non precisato**

Note Indice di prestazione energetica: **non precisato**

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Num. 80/1988

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CON SOVRASTANTE

ABITAZIONE

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Istanze di Prot. 3521

Rilascio in data 14/07/1988

Numero pratica: 80/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA P.E. 80/1988 del 14/07/1988**

Istanze di Prot. 10145

Rilascio in data 02/12/1988

Numero pratica: 80/1988

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: N.O. **ABITABILITA'**

Istanze di Prot. -

Rilascio in data 30/08/1990

Numero pratica: 143/1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA**

Per lavori: **ULTIMAZIONE LAVORI**

Istanze del **Prot. 8443**

Rilascio in data: 16/12/1992

Numero pratica: 143/1992 BIS

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA**

Per lavori: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**
Istanze di **Prot. 5608**
Rilascio in data: 04/11/1993

Numero pratica: 143/1992 TER
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA**
Per lavori: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**
Istanze di **Prot. 9587**
Rilascio in data: 04/01/1995

Numero pratica: PA 600/1995
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: **AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO**
Per lavori: -
Istanze di -
Rilascio di: ACOSEA

Numero pratica: 143/1992
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: N.O. **ABITABILITA'**
Istanze di Prot. -
Rilascio in data 30/05/1995

Numero pratica: 65/2014
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: **SCIA EDILIZIA**
Per lavori: OPERE STRUTTURALI DI MIGLIORAMENTO SISMICO A FIRMA ING. M.MUZZIOLI
Istanze di Prot. -
Rilascio in data -

7.1 Conformità edilizia:

Riscontrate modeste difformità interne nell'area servizi del laboratorio artigianale; modeste difformità anche all'interno dell'abitazione oltre alla mancata rappresentazione di un piccolo lucernario esistente nel sottotetto *grezzo* dell'abitazione.

La regolarizzazione di tali difformità può avvenire mediante presentazione di num. 2 Pratiche Edilizie in Sanatoria (laboratorio e abitazione, da concertare con gli uffici tecnici comunali al momento della presentazione) o, in alternativa, con la rimissione in pristino delle difformità riscontrate.

I costi qui ipotizzati per tali attività in complessivi e. 6.000/00, saranno dedotti dal valore di stima.

Regolarizzabili mediante: -

Per quanto sopra esposto non è possibile attestare la CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

Copertura	tipologia: falde contrapposte e lastre di fibrocemento materiale: metalliche e laterizio
Strutture verticali	materiale: muratura e cls condizioni: buone tamponamenti: muratura e cls
Travi	materiale: cls

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante materiale: legno/alluminio condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: ad anta materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lastre e tegole di cemento coibentazione: - condizioni: -
Pareti esterne	materiale: pannelli lisciati e muratura intonacata rivestimento: /

Impianti:

Elettrico:	Sottotraccia ed esterni, ben conservati ma da verificare
Di riscaldamento:	tipologia: caldaia murale e radiatori in ghisa condizioni: da verificare



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E VALUTATE LE LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE, ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO DI VIGARANO MAINARDA ED ALLA VIABILITA' ORDINARIA, CONSIDERATE LE CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, TUTTO CIO' PREMESSO SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE OMNICOMPRENSIVA - A CORPO - DI **EURO 800/00 per Mq. di Superficie Convenzionale ABITABILE** ed **EURO 400/00 per Mq. di Superficie Convenzionale PRODUTTIVA** -

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie e operatori immobiliari locali, costruttori e colleghi operanti nel settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

- B. Superfici produttive/artigianali, accessori e Uffici, Abitazione padronale con inclusione delle dotazioni condivise.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sup.CONVENZIONALE PRODUTTIVA	Mq. 791,00	€. 400,00/Mq.	€. 316.400,00
Sup.CONVENZIONALE ABITATIVA	Mq. 248,00	€. 900,00/Mq	€. 223.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 539.600,00
Valore corpo			
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 539.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 539.600,00

Riepilogo:

ID	Immobili	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laborat/Ufficio/Dep./Abitazione		€. 316.400,00 €. 223.200,00	€. 539.600,00

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%)	€. 80.940,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 7.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nell'attuale stato di fatto:	€. 451.260,00
Prezzo di vendita IN CIFRA ARROTONDATA:	€. 451.000,00

Data generazione: 13 Febbraio 2024

L'Esperto alla stima

Geom. Stefano Baraldi