

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **158/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/05/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elisabetta Fini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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



**Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano secondo con ripostiglio ed autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), sez. Formignana, Vicolo Giuseppe Mazzini c.n. [REDACTED] (già via Camillo Benso Cavour).**

## **Lotto: 001**

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

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

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano secondo con ripostiglio ed autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), sez. Formignana, Vicolo Giuseppe Mazzini c.n. [REDACTED] (già via Camillo Benso Cavour).**

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Quota di 1/1 della piena proprietà di**

[REDACTED]

nata a FORMIGNANA (FE) il [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: ==

Eventuali comproprietari:

==.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di TRESIGNANA (M409A) (FE):**

Intestazione:

[REDACTED], nata a FORMIGNANA (FE) [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Foglio 10 Particella 558 Subalterno 16**

Vicolo Giuseppe Mazzini n. [REDACTED], Piano T-2

Dati di classamento

Rendita: Euro 207,87

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie:

Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte: 51 mq

**Foglio 10 Particella 558 Subalterno 13**

Vicolo Giuseppe Mazzini, Piano T

Dati di classamento

Rendita: Euro 16,73

Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 9 mq

Dati di superficie:

Totale: 11 mq



## **Foglio 10 Particella 558 Subalterno 2**

Viale Camillo Benso Cavour, Piano T

Dati di classamento

Rendita: Euro 36,57

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq

Dati di superficie: Totale: 14 mq

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

In particolare nell'atto di compravendita del Notaio Sergio Cacchi in data 29/09/2005 al n. rep. 50487 racc. 19601, trascritto a Ferrara in data 07/10/2005 al n. reg. part. 11877 reg. gen. 22761 è indicato che "compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni in genere dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss. del C.C. in particolare su corte comune".

Confini appartamento: spazio aereo sovrastante la corte comune, vano scala e ragioni di cui ai subb.nni 10 e 12 del mapp 558, ovvero.

Confini ripostiglio: corte comune, corridoio di disimpegno comune, ragioni di cui ai subb.nni 10 e 7 del mapp 558, ovvero.

Confini autorimessa: zona di scorrimento comune, vano di disimpegno comune, ragioni di cui ai subb.nni 1 e 3 del mapp. 558, ovvero.

Trattasi di confini indicati nell'atto di provenienza.

### Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e ad eccezione di lievi imprecisioni nella rappresentazione della geometria dell'immobile, che si ritiene comunque non incidono nella rendita catastale

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

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali non siano pienamente conformi allo stato dei luoghi.

Si stima un onere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di circa € 1.600,00, salvo ogni maggiore e/o minore spesa necessaria, che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semi- centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/zone del forese.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.



### 3. STATO DI POSSESSO:

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

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed 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** di € 187.500,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 07/10/2005 ai nn. **reg. part. 6277 reg. gen. 22762**, a garanzia della somma di € 75.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo con Atto in data 29/09/2005 a rogito del Notaio Cacchi Sergio di Ferrara (FE), n. 50488/19602 di rep., a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] nata a Formignana (FE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Ferrara (FE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, e gravante sui beni, di cui al C.F. del Comune di Formignana (FE) foglio 10 mapp. 558 subb.nni 16, 13 e 2, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 07/12/2023 ai nn. **reg. part. 17159 reg. gen. 22518**, a favore della società [REDACTED], con sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] nata a Formignana (FE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e gravante sui beni, di cui al C.F. del Comune di Tresignana



(FE) foglio 10 mapp. 558 subb.nni 16, 13 e 2, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 16/05/2023 ai nn. **reg. part. 6770 reg. gen. 8812**, a favore della società [REDACTED] con sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] nata a Formignana (FE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e gravante sui beni, di cui al C.F. del Comune di Tresignana (FE) foglio 10 mapp. 558 subb.nni 16, 13 e 2, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

**4.3 Misure Penali**

==.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo l'immobile non risulterebbero amministrazioni condominiali. In ogni caso sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le spese di natura condominiale a termini di legge.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

**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:** [REDACTED] nata a Formignana (FE) il [REDACTED] dal **29/09/2005 ad oggi (attuale proprietaria)** in forza di atto di compravendita del Notaio Sergio Cacchi in data 29/09/2005 al n. rep. 50487 racc. 19601, trascritto a Ferrara in data 07/10/2005 al n. reg. part. 11877 reg. gen. 22761.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a FERRARA (FE) il [REDACTED] dal **04/02/1998 al 29/09/2005** in forza di atto di compravendita del Notaio Sergio Cacchi in data 04/02/1998 al n. rep. 39164 racc. 11962, trascritto a Ferrara in data 25/02/1998 al n. reg. part. 1999.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Autorizzazione Edilizia del 16/11/1971 prot. 3737 39/1971 avente oggetto: Realizzazione di fabbricato
- Abitabilità del 12/12/1972 prot. 5009/1972.

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

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari essenziali difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e lievi difformità nella disposizione delle forature di alcune porte interne.

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

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione e/o ripristino dei luoghi 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 fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione sono quantificabili in circa € 6.800,00, precisando comunque e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

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

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

Si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PUG Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Unione dei Comuni Terre e Fiumi (Copparo – Riva del Po – Tresignana) così come approvati ed adottati, oltre ad ogni
----------------------------------	---



	norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
--	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

#### Descrizione:

**Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano secondo con ripostiglio ed autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), sez. Formignana, Vicolo Giuseppe Mazzini c.n. █ (già via Camillo Benso Cavour).**  
di cui al punto A.

Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano secondo con ripostiglio ed autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), sez. Formignana, Vicolo Giuseppe Mazzini c.n. █ (già via Camillo Benso Cavour).

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

L'area cortiliva comune è in parte ghiaia, in parte pavimentata in lastre di ghiaia lavata ed in parte adibita a giardino ed è delimitata in parte da muretto in elementi prefabbricati in c.a. ed in parte da muretto in c.a. sormontato da recinzione in rete metallica montata in parte su su paletti in c.a. e in parte su paletti metallici. L'accesso alla corte lo si ha da vicolo Giuseppe Mazzini attraverso accesso carrabile e pedonale attualmente non dotati di cancello.

L'accesso al fabbricato lo si ha attraverso porta in profili metallici e vetro.

Le parti comuni hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. Il pavimento è in marmo.

La scala comune ha i gradini in marmo con corrimano in profili metallici.

L'appartamento al piano secondo è composto da ingresso/disimpegno, sala da pranzo, cucina, camera da letto e bagno, oltre a balcone accessibile dalla cucina.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre sono in telaio di pvc e vetro con serrande avvolgibili sul lato esterno.

I pavimenti sono in marmo con battiscopa coordinati.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

Il balcone ha il pavimento in piastrelle di marmo con parapetto in profili metallici.

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

Il riscaldamento è autonomo.

Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è una caldaia collocata in cucina.



I termosifoni sono in ghisa.

E' presente impianto di climatizzazione estiva con ventilconvettori.

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

Il ripostiglio al piano terra è composto da unico vano.

L'accesso lo si ha da corridoio comune attraverso porta in legno.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La finestra è in telaio di legno e vetro.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

E' presente un lavandino.

Gli impianti sono in parte a vista ed in parte sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'autorimessa al piano terra è composta da unico vano.

L'accesso lo si ha da corridoio comune attraverso porta in legno e attraverso portone in lamiera attraverso l'area cortiliva comune.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è in cemento liscio.

Gli impianti sono in parte a vista ed in parte sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

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

Il livello di finiture è normale/modesto.

#### Dati di consistenza.

- Appartamento al piano secondo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 53,00.
- Balcone al piano secondo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 3,80.
- Cantina al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 32,00.
- Autorimessa al piano terra, con superficie complessiva di circa mq 13,30.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano secondo	sup reale lorda	53,00	1,00	53,00
Balcone al piano secondo	sup reale lorda	3,80	1,00	3,80
Cantina al piano terra	sup reale lorda	32,00	1,00	32,00
Autorimessa al piano terra	sup reale lorda	13,30	1,00	13,30
		<b>102,10</b>		<b>102,10</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

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

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

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura,





vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

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

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed 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.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

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 trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

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

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

La stima viene effettuata a corpo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

## 8.3 Valutazione corpi:

**Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano secondo con ripostiglio ed autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), sez. Formignana, Vicolo Giuseppe Mazzini c.n. ■ (già via Camillo Benso Cavour).**

	<i>in mq.</i>	<i>in €.</i>	<i>in €.</i>
Appartamento al piano secondo	53,00	€ 1.000,00	€ 53.000,00
Balcone al piano secondo	3,80	€ 250,00	€ 950,00
Cantina al piano terra	32,00	€ 333,33	€ 10.666,67
Autorimessa al piano terra	13,30	€ 500,00	€ 6.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.616,67
Valore corpo			€ 64.616,67
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 64.616,67
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 64.616,67



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i> <i>in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i> <i>in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà</i> <i>in €.</i>
A	Appartamento al piano secondo Balcone al piano secondo Cantina al piano terra Autorimessa al piano terra	102,10	€ 64.616,67	€ 64.616,67

**8.4**

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% )	€ 9.692,50
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	75,83 €

**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:	<b>€ 55.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati**Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- 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, 10/04/2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**



**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

**ESEC. 158/2023**

- Estratto di mappa catastale.



E=8200

I Particella: 558



LOTTO 01  
ALLEGATO

ESEC. 158/2023

- Elaborato planimetrico,
- Elenco subalterni.





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune FORMIGNANA	C.T. Fgl. 10 Mapp. 558
Via/ Piazza MAZZINI n. 5	C.E.U. Sez. Fgl. 10 Mapp. 558
ESTRATTO DI MAPPA	SCALA 1: 1000
Tipo Mappale n. del	

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <b>E1548</b> 18 DIC. 1997 Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot. Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot.	L'operatore 	IL TECNICO 12 DIC. 1997 
---	-----------------	--------------------------------



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA

ELABORATO PLANIMETRICO

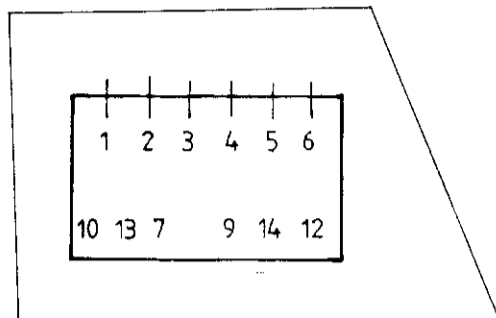
Pag. n. 2 di 3

Comune FORMIGNANA	Sezione	Foglio 10	Numero 558	Tipo mappale n. del
----------------------	---------	--------------	---------------	------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

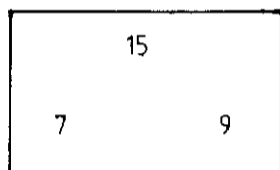
SCALA 1: 500

PIANTA PIANO TERRA

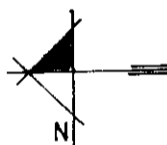
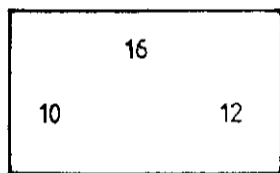


VIA MAZZINI

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

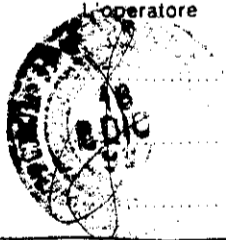
Protocollo

E1540 18 DIC 1997

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.

Annullato o sostituito dal mod. EP/2 prot.

L'operatore



IL TECNICO

12 DIC 1997







**MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di ...FERRARA.....

**ELABORATO PLANIMETRICO**

**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Pag. n. 3... di 3.....

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			del
...FORMIGNANA.....			..10.....	..558.....				
Numero	Sub	UBICAZIONE via- piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
558	1	VIA MAZZINI			T			Autorimessa
	2	" "			"			"
	3	" "			"			"
	4	" "			"			"
	5	" "			"			"
	6	" "			"			"
	7	VIA MAZZINI		●	T-1			Appartamento p.p. e an- nesso rip. p.t.
	8							SOPPRESSO
	9	VIA MAZZINI		●	T-1			Appartamento p.p. e annes- so rip. p.t.
	10	" "		"	T-2			Appartamento p. 2' e annes- so rip. p.t.
	11							SOPPRESSO
	12	VIA MAZZINI		●	T-2			Appartamento p.2' e annes- so rip. p.t.
	13	" "			T			MAGAZZINO/RIPOST.
	14	" "			"			MAGAZZINO/RIPOST.
	15	" "		"	1'			APPARTAMENTO
	16	" "		"	2'			APPARTAMENTO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <b>E15</b> Sostituisce il precedente mod. EP/3 prot. Annullato o sostituito dal mod. EP/3 prot.	L'operatore 	IL TECNICO 12 DIC 1997 
--	-----------------	-------------------------------

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune TRESIGNANA	Sezione	Foglio 10	Particella 558	Tipo mappale	del:
----------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VICOLO GIUSEPPE MAZZINI		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
2	VIALE CAMILLO BENSO CAVOUR		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	VIALE CAMILLO BENSO CAVOUR		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	VIALE CAMILLO BENSO CAVOUR		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	VIALE CAMILLO BENSO CAVOUR		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
6	VIALE CAMILLO BENSO CAVOUR		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	VIALE CAMILLO BENSO CAVOUR		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	VIALE CAMILLO BENSO CAVOUR		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
10	VICOLO GIUSEPPE MAZZINI	█	2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
12	VICOLO GIUSEPPE MAZZINI	█	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13	VICOLO GIUSEPPE MAZZINI		T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
14	VICOLO GIUSEPPE MAZZINI		T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
15	VICOLO GIUSEPPE MAZZINI	█	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
16	VICOLO GIUSEPPE MAZZINI	█	T-2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica



**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

**ESEC. 158/2023**

- Planimetrie catastali.



MODULARIO  
F. rig. rend. 407



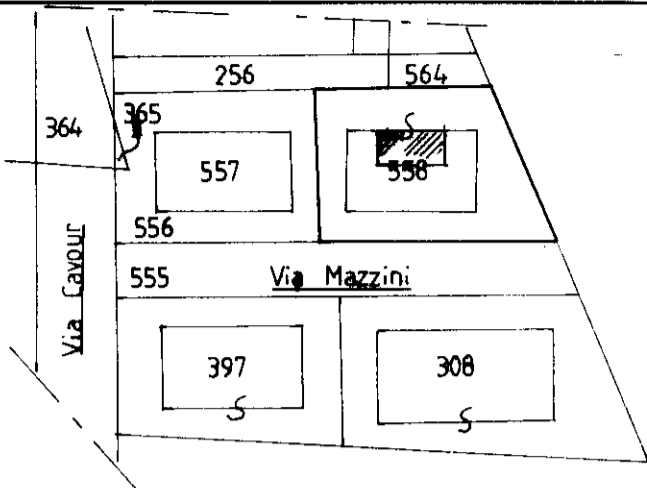
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**500**

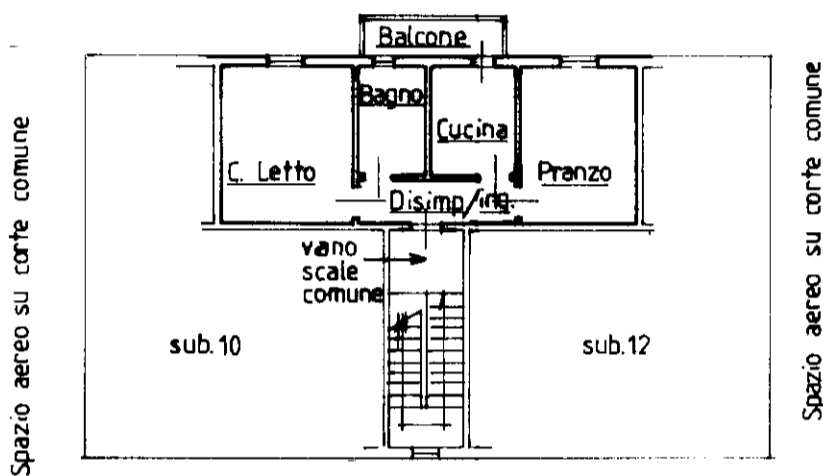
Planimetria di u.i.u. in Comune di...**FORMIGNANA**... via **MAZZINI**... civ. **0**

**STRALCIO PLANIMETRICO  
COMUNE DI FORMIGNANA  
F.10 Mapp.le 558 scala 1:1000**



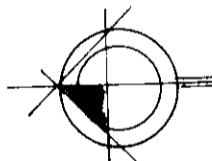
**PIANO SECONDO H.2.90 mt.**

Spazio aereo sovrastante corte comune



Spazio aereo sovrastante corte comune

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1: 200**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

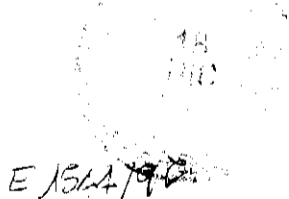
Identificativi catastali  
F. **10**  
n. **558** sub. **16**

Compilata dal **Geometra**  
(Titolo, cognome e nome)  
**BRUNELLI PAOLA**

Iscritto all'albo dei **Geometri**  
della provincia di **FERRARA** n. **1704**  
data **12 DIC 1997**



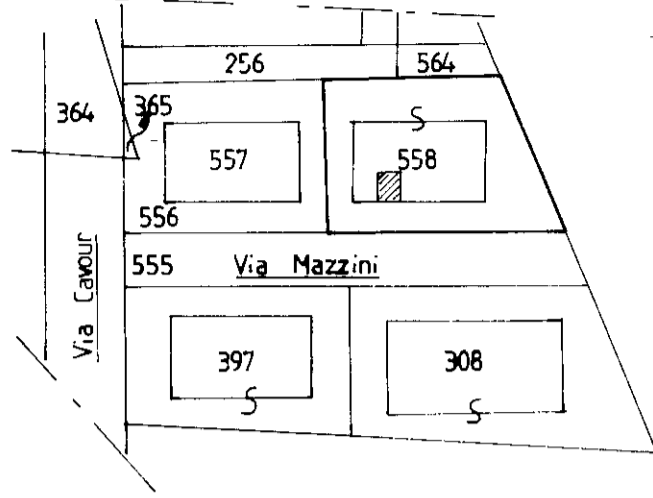
**RISERVATO ALL'UFFICIO**



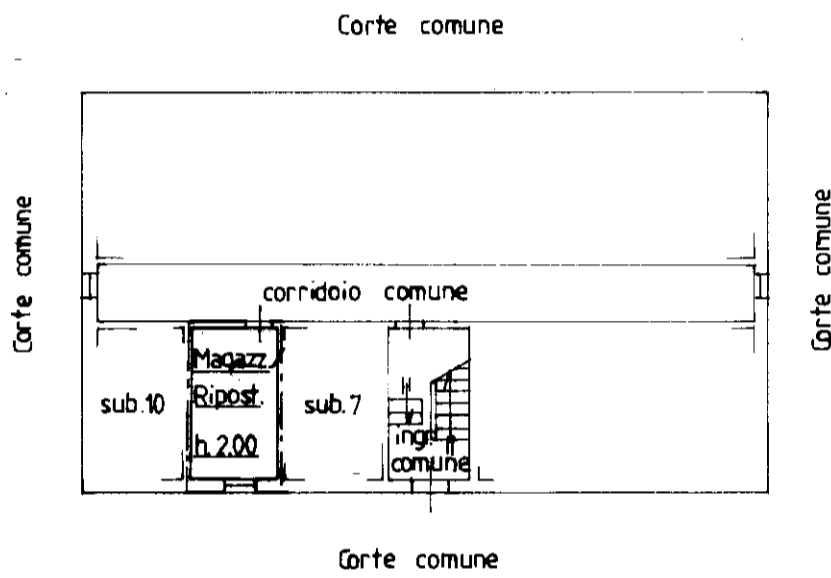


Planimetria di u.i.u. in Comune di FORMIGNANA via MAZZINI civ. ....

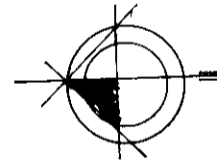
**STRALCIO PLANIMETRICO**  
**COMUNE DI FORMIGNANA**  
**F. 10 Mapp.le 558 scala 1:1000**



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
BRUNELLI PAOLA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 10  
n. 558 sub. 13

Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di FERRARA n. 1708  
data 1.2 DIC 1997





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
15

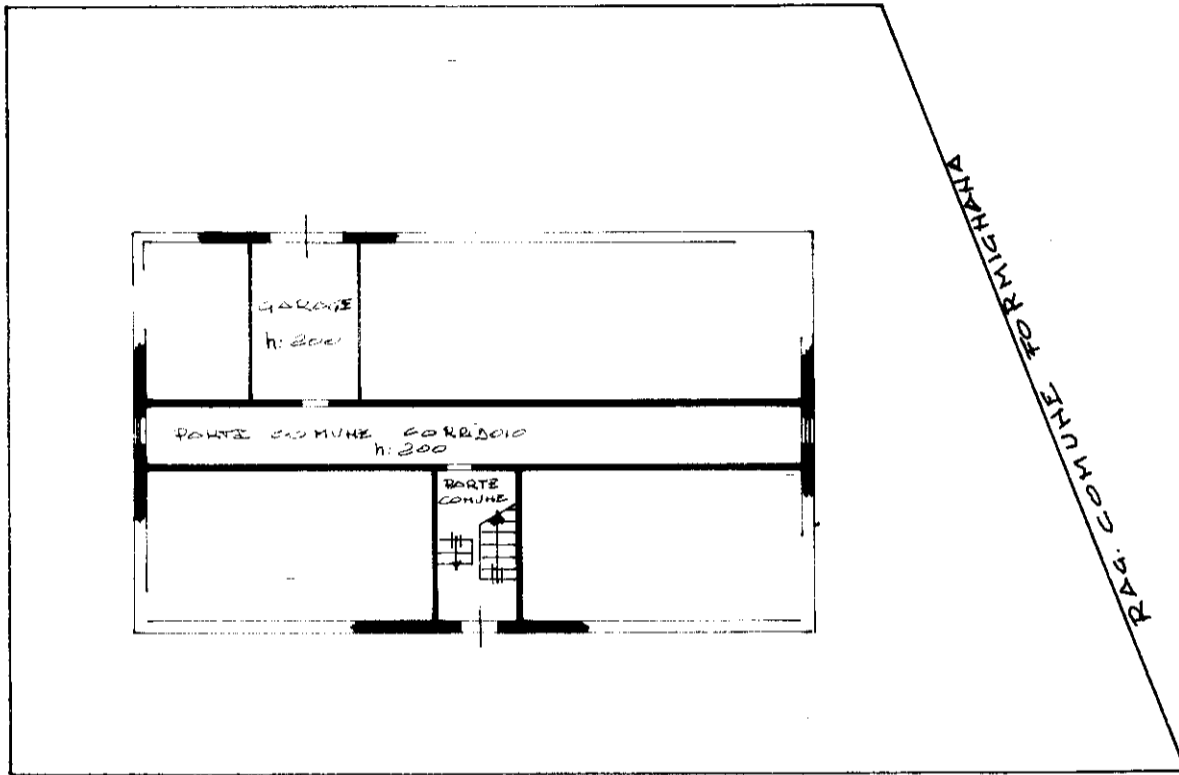
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. N. 11/1972)

et. immobile situato nel Comune di FERRIGNANA Via CAVOUB  
BRUNELLI LUIGI - BAGGIOLI LAURO - MENEGHINI DALMER - MENEGHINI LUCIANO  
a. m. m. marazione presso l'Ufficio di Ferrigno di FERRARA scheda n° 0087.937

RAG. DAVI - BORDINI

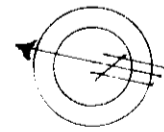
RAG. DITA INTESTATA



STRADA PRIVATA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL FIDUCIARIO

4953

Compilata dal Geom. BRUNELLI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Luigi

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n° 542

della Provincia di FERRARA

DATA 7/12/1972

Firma: *Luigi Brunelli*

**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

**ESEC. 158/2023**

- Planimetrie stato rilevato.

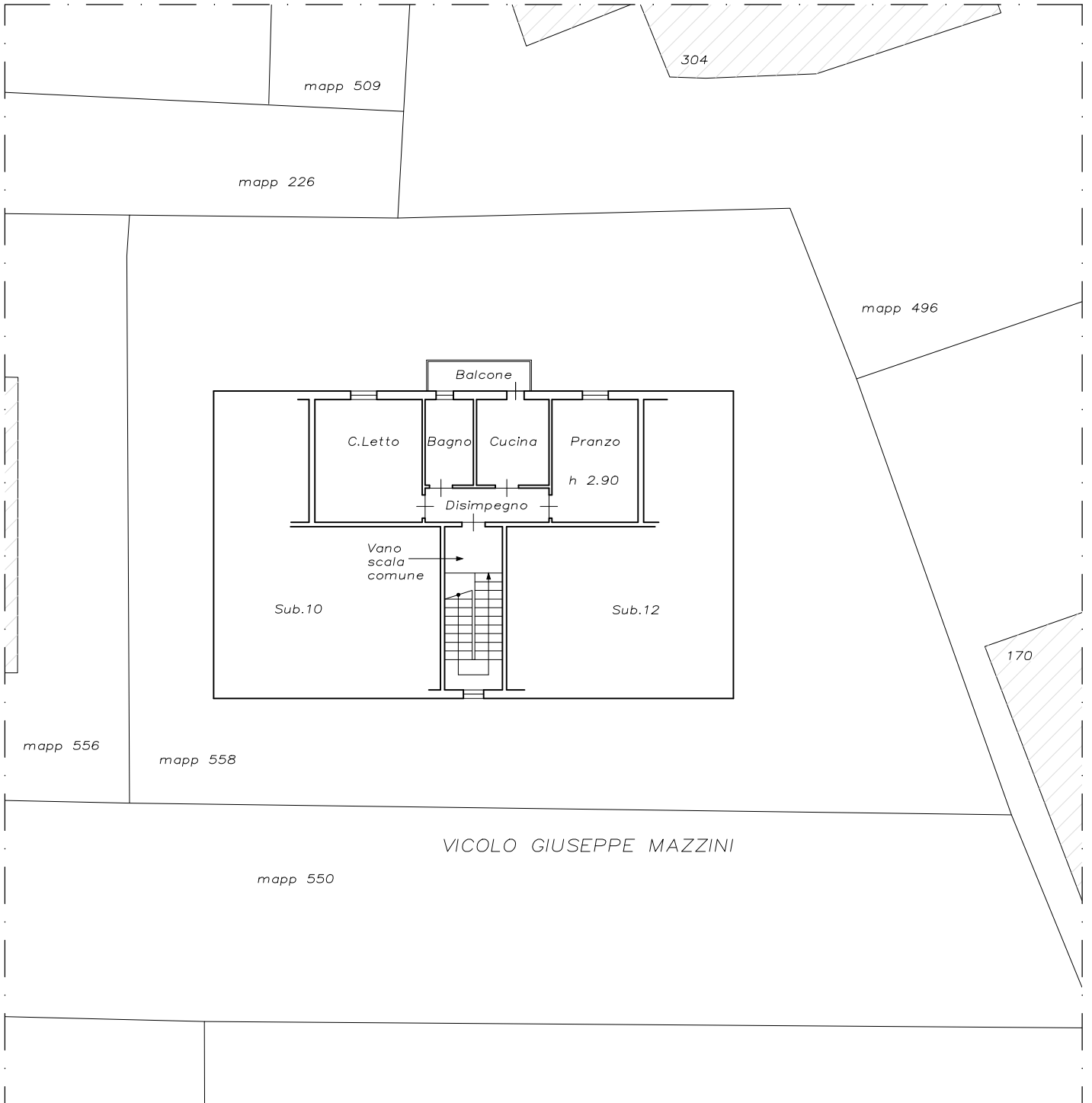


Comune di Tresignana (FE),  
Località Formignana,  
Vicolo G. Mazzini n. ■  
Catasto Fabbricati:  
Abitazione  
Piano Secondo  
Foglio 10, mapp. 558, sub. 16  
Scala 1:200

**ALLEGATO**



**PIANO SECONDO**



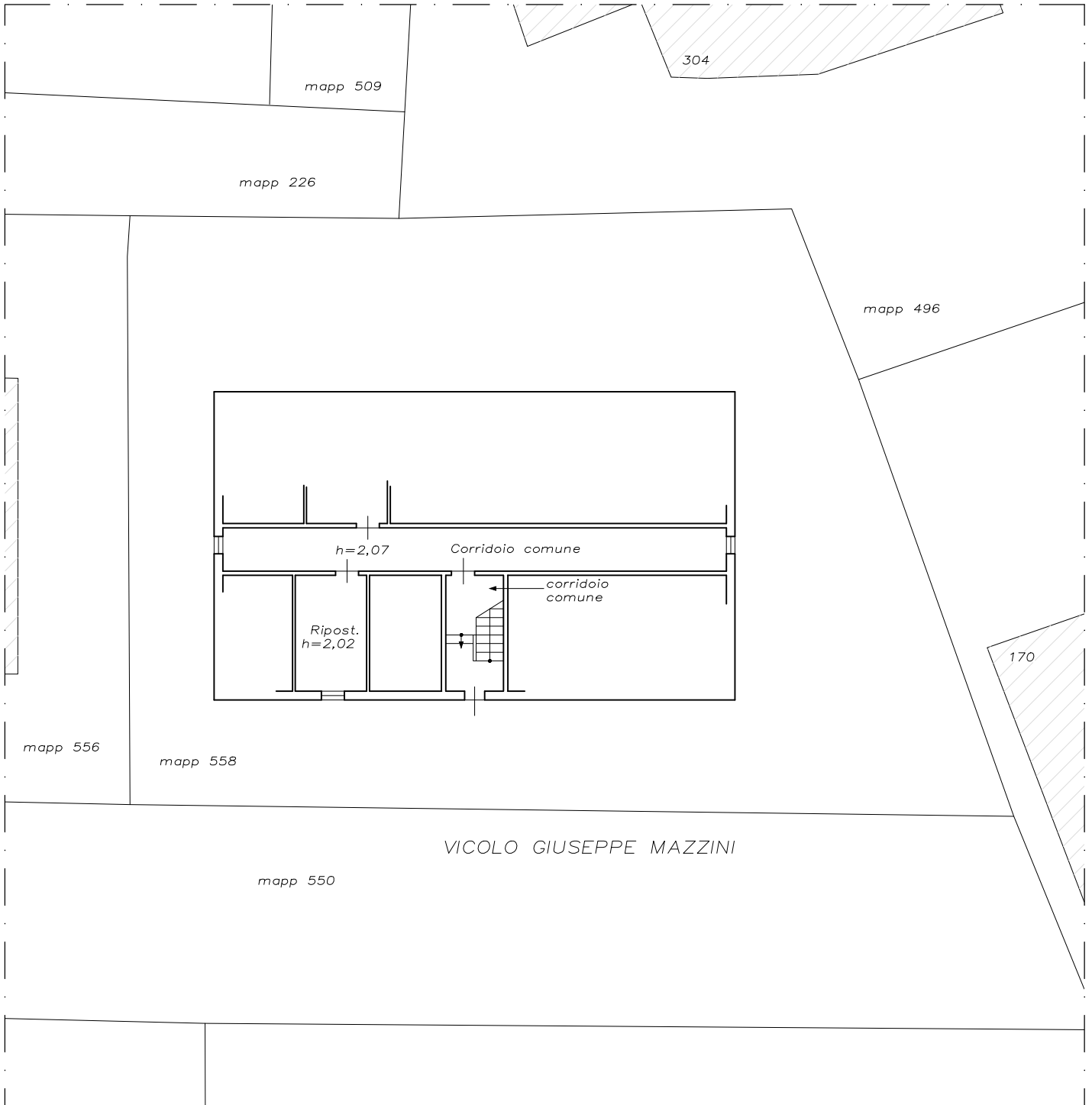


Comune di Tresignana (FE),  
Località Formignana,  
Vicolo Giuseppe Mazzini, █  
Catasto Fabbricati:  
Ripostiglio  
Piano Terra  
Foglio 10, mapp. 558, sub. 13  
Scala 1:200

**ALLEGATO**



**PIANO TERRA**



Comune di Tresignana (FE),  
Località Formignana,  
Vicolo G. Mazzini, █  
Catasto Fabbricati:  
Autorimessa  
Piano Terra  
Foglio 10, mapp. 558, sub. 2  
Scala 1:200

**ALLEGATO**



**PIANO TERRA**

