

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **27/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2025

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - MAGAZZINI**

**Esperto alla stima:** Geometra Marco Vicentini  
**Codice fiscale:** VCNMRC70L01D548K  
**Partita IVA:** 01250690383  
**Studio in:** Via Pontegradella 63/A - 44123 FERRARA  
**Telefono:** 0532 311721  
**Fax:** 0532 311721  
**Email:** geom.marcovicentini@gmail.com  
**Pec:** marco.vicentini@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA DEL CAPITELLO [REDACTED] - QUARTESANA - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MAGAZZINI

**Corpo:** A

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

[REDACTED] nato a FERRARA (FE) il 28/02/1966,

foglio 208, particella 103, subalterno [REDACTED] indirizzo VIA DEL CAPITELLO [REDACTED] piano T, comune FERRARA, categoria C2, classe 1, consistenza 88 MQ, rendita € 163.61

foglio 208, particella 103, subalterno [REDACTED] indirizzo VIA DEL CAPITELLO [REDACTED] piano T-1, comune FERRARA, categoria C2, classe 1, consistenza 163 MQ, rendita € 303.06

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA DEL CAPITELLO [REDACTED] - QUARTESANA - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MAGAZZINI

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA DEL CAPITELLO [REDACTED] - QUARTESANA - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MAGAZZINI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA DEL CAPITELLO [REDACTED] - QUARTESANA - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MAGAZZINI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA DEL CAPITELLO [REDACTED] - QUARTESANA - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MAGAZZINI

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA DEL CAPITELLO ■■■ QUARTESANA - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MAGAZZINI

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA DEL CAPITELLO ■■■ QUARTESANA - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MAGAZZINI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA DEL CAPITELLO ■■■ QUARTESANA - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MAGAZZINI

**Valore complessivo intero:** vedi sezione relativa

Beni in Ferrara (FE)  
Località/Frazione **QUARTESANA**  
VIA DEL CAPITELLO ■■■

**Lotto: 001 - MAGAZZINI**

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.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: QUARTESANA, VIA DEL CAPITELLO ■■■**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ■■■ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ■■■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ■■■

foglio 208, particella 103, subalterno ■■■ indirizzo VIA DEL CAPITELLO ■■■, piano T, comune FERRARA, categoria C2, classe 1, consistenza 88 MQ, rendita € 163.61

Derivante da: VARIAZIONE del 29/01/2016 Pratica n. ■■■ in atti dal 29/01/2016

RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 766.1/2016)

Confini: Confine per i tre lati Est-Sud-Ovest con corte comune sub ■■■ e a Nord con ragioni sub ■■■ stessa ditta

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ■■■

foglio 208, particella 103, subalterno ■■■ indirizzo VIA DEL CAPITELLO ■■■ piano T-1, comune FERRARA, categoria C2, classe 1, consistenza 163 MQ, rendita € 303.06

Derivante da: VARIAZIONE del 29/01/2016 Pratica n. ■■■ in atti dal 29/01/2016

RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 766.1/2016)

Confini: Confine a Este Ovest con corte comune sub ■■■ a Sud con ragioni sub ■■■ stessa ditta e a Nord Con ragioni mapp ■■■

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- art.3 lettera "e"

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

L'immobile si inserisce all'interno di una zona agricola posta a ridosso della località di Quartesana, nei pressi del bivio tra le vie del Capitello e Stornara.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi ampia corte con accesso carrabile.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE  
A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale:  
€600000 ; A rogito di NOT. VACCHI LUISA in data 07/08/2009 ai nn. [REDACTED];  
Iscritto/trascritto a FERRARA in data 11/08/2009 ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: RUOLO, AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ENTE; Importo ipoteca: € 392613.90; Importo capitale: €  
785227.80; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 25/10/2024 ai nn. [REDACTED]

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
iscritto/trascritto a FERRARA in data 03/03/2025 ai nn. [REDACTED]

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:** Nessuna.

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Si dà atto che l'immobile in oggetto è stato dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art.15 del Decreto Legislativo n.42/2004 con Decreto n.121 del primo dicembre 2020 e comunicato agli interessati in pari data con lettera prot. MIBACT SR-ERO N. [REDACTED]; notificato in data 14 dicembre 1965.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 14/05/1983 al 24/09/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. ALBERTO MAGNANI, in data 14/05/1983, ai nn. [REDACTED] trascritto a FERRARA, in data 25/05/1983, ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/09/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOT. IOLANDA CARNEVALE, in data 24/09/2022, ai nn. [REDACTED] trascritto a FERRARA, in data 26/09/2022, ai nn. [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: pg 35543/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE ALLA COPERTURA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/07/1990 al n. di prot. pg [REDACTED]

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La proprietà richiede di poter effettuare opere di riparazione la tetto del fabbricato ma a fronte di una richiesta documentale non presentata la pratica viene archiviata d'ufficio

## 7.1 Conformità edilizia:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Note: L'accesso agli atti edilizi non ha permesso di rintracciare documentazione utile alla definizione del giusto stato legittimo del bene. Tuttavia, il fabbricato risulta già presente nelle planimetrie di primo impianto del 1940, mentre la sua prima rappresentazione grafica catastale risale al 1992, in seguito al passaggio da fabbricato censito al Catasto Terreni a fabbricato censito al Catasto Fabbricati. L'edificio mantiene la sua originaria conformazione, senza che siano state rilevate importanti.

Si segnala che non è stato reperito alcun titolo relativo al cambio d'uso da rurale a urbano (nel periodo tra il 1988 ed il 1993 risultava necessario provvedere a tale richiesta) pertanto sarà necessario provvedere ad opportuna comunicazione in sanatoria per suddetto cambio di destinazione a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si segnala inoltre la sostituzione parziale della struttura lignea di copertura, con materiali e tipologie non coerenti con il resto del fabbricato. In considerazione del vincolo di tutela imposto dalla Soprintendenza per la conservazione del bene, tale intervento dovrà essere esaminato e avallato dal suddetto ente e, se necessario, posto in pristino, con spese a carico dell'aggiudicatario, già ricomprese nella presente valutazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Il parere sulle eventuali difformità, sulle relative sanatorie e sulla messa in pristino dello stato dei luoghi, nonché sulle quantificazioni economiche correlate, è stato formulato sulla base della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. Tuttavia, non si esclude la possibilità che tale ricerca non abbia evidenziato pratiche edilizie o parti di esse, incluse eventuali quantificazioni di oneri finanziari pregressi insoluti, rilevanti ai fini della determinazione del legittimo stato dell'immobile.

Tale parere è frutto dell'esperienza professionale e del confronto con altri tecnici, inclusi quelli del servizio tecnico comunale. Ha carattere indicativo e non ha alcuna pretesa di essere vincolante, poiché la reale valutazione delle difformità e della loro eventuale sanatoria deve avvenire all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa, che potrebbe anche includere una valutazione preventiva—procedura non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

La determinazione dell'oblazione, del costo di costruzione e degli oneri generali relativi alle difformità riscontrate è stata effettuata sulla base dei valori minimi indicati nella LR 23/2004 e DPR 380/01, senza escludere possibili maggiori quantificazioni.

Eventuali irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno comunque essere ripristinate in conformità ai titoli edilizi rilasciati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali sulla possibilità di regolarizzazione in base alle normative vigenti.

Le eventuali difformità, così come la messa in pristino dello stato dei luoghi, gli adeguamenti, le modifiche o le demolizioni, se necessarie, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria (sempre fatte salve il diritto di terzi e la possibilità effettiva di sanatoria), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, senza alcuna esclusione.

Pertanto, sarà responsabilità del potenziale acquirente effettuare una valutazione più approfondita

anche in relazione alla sanabilità delle difformità, avvalendosi del proprio tecnico di fiducia e dell'Ufficio Tecnico comunale.

L'eventuale incidenza di tali difformità è già ricompresa nella valutazione finale del bene.

Infine, si precisa che la verifica relativa alla conformità edilizia ha espressamente escluso le eventuali difformità riferite alle parti comuni dell'immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 11/12/2024
Zona omogenea:	ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico -
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 Disciplina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Beni culturali con provvedimento - vincolo n. 33
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si dà atto che l'immobile in oggetto è stato dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art.15 del Decreto Legislativo n.42/2004 con Decreto n.121 del primo dicembre 2020 e comunicato agli interessati in pari data con lettera prot. MIBACT SR-ERO N [REDACTED] e notificato in data 14 dicembre 1965.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	--
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	--
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: L'immobile stimato deve intendersi gravato da tutti i vincoli previsti dallo strumento urbanistico vigente, nonché da eventuali vincoli imposti da enti terzi, anche se non espressamente indicati in perizia. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di ogni riferimento alle normative edilizie e urbanistiche, anche se non esplicitamente descritte.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A**

Si tratta di un fabbricato ex-rurale, adibito a magazzino/deposito, libero su quattro lati e da cielo a terra, disposto su due piani fuori terra e situato all'interno di una vasta corte comune con altri edifici. Essendo parte di una corte colonica storica, l'immobile è tutelato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici. I beni presenti nella corte includono:

Villa (XVIII sec.)  
Fienile  
Fabbricato accessorio (XX sec.)  
Fabbricato accessorio  
Parco/Giardino

L'accesso all'immobile avviene dalla via del Capitello, tramite un ingresso carrabile dotato di cancello in ferro a due ante. Da qui, attraverso una servitù non formalmente costituita su una porzione di terreno di altra proprietà, si accede all'ampia corte comune, condivisa con un altro fabbricato ad uso abitativo e relativi accessori. Sarà quindi necessario provvedere alla costituzione formale di detta servitù.

Attualmente, il fabbricato risulta suddiviso in due subalterni a uso magazzino:

Subalterno ■■■ composto da un unico vano al piano terra, privo di strutture orizzontali e libero da cielo a terra.

Subalterno ■■■ compone il resto del fabbricato dislocato su due piani fuori terra.

Trattandosi di una costruzione datata, l'edificio è stato realizzato con tecnologie e materiali tipici dell'epoca:

- Strutture verticali in muratura, con pilastri in mattoni tradizionali.
- Struttura del tetto e orizzontamenti in legno, con copertura in coppi.
- Infissi in legno, dotati di vetro semplice.
- Pavimentazione del piano terra: parte in mattoni, parte in battuto di cemento; alcuni vani risultano privi di pavimentazione.

Assenza di impianti tecnologici rilevati all'interno dell'immobile.

Criticità e Necessità di Interventi

L'immobile presenta diverse criticità, in particolare:

- Degrado delle strutture lignee interne, che necessitano di verifiche e interventi.
- Problemi di infiltrazioni piovane sulla copertura, con possibili danni strutturali.
- Infestazione da volatili, con conseguenti complicazioni igienico-sanitarie.

L'immobile necessita di importanti interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, per garantirne la stabilità e la funzionalità.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **469,00**

E' posto al piano: TERRA -PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

ha un'altezza utile interna di circa m. VARIABILE

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: cattivo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in cattive condizioni di manutenzione con particolare riferimento alle strutture lignee orizzontali e di copertura che richiedono un'accurata opera di ripristino e messa in sicurezza .

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Pareti esterne materiale: **mattoni faccia a vista** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **al rustico** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **pessime**

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura. Tuttavia, ai fini estimativi, è stata determinata la superficie lorda dell'unità oggetto di stima, calcolando l'estensione al lordo delle murature interne ed esterne e considerando al 50% le murature di confine con altre unità immobiliari. Alle superfici così determinate sono stati applicati opportuni coefficienti di trasformazione, utili a ragguagliare il tutto a una superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e l'attribuzione del valore unitario sono impiegate esclusivamente per fini estimativi, in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con riferimento alle vigenti normative urbanistiche ed edilizie. La vendita comprende tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, nonché eventuali servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti, anche se non espressamente

indicate. Nella valutazione estimativa rientrano anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala e agli altri BCNC e BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO SUB.4	sup reale lorda	99,00	1,00	99,00
MAGAZZINO SUB 5	sup reale lorda	370,00	1,00	370,00
		<b>469,00</b>		<b>469,00</b>

## § VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo adottato per la valutazione è quello sintetico-comparativo, basato su un'analisi approfondita di immobili simili presenti nella zona, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, l'ubicazione, la vetustà e lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, nonché opportuni parametri correttivi che tengano conto dell'immediatezza della vendita e dell'assenza di una libera trattativa, condizionata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato deve essere inteso come riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto con la formula "visto e piaciuto", alienato con tutti i diritti, azioni, ragioni, aderenze, adiacenze, pertinenze e servitù attive e passive eventualmente esistenti, così come è stato posseduto e trasferito all'attuale proprietà (vedi titolo di acquisto allegato). La vendita avviene a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli che potranno essere effettuati dall'acquirente.

Si precisa che non è stata eseguita alcuna operazione di riconfinamento dell'immobile né un'analisi dei suoli o sottosuoli. Eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tali circostanze saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude inoltre la presenza di servitù d'impianto o di altra natura che non siano state rilevate o rilevabili attraverso i sopralluoghi e le ricerche effettuate; anche in questo caso, eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tali circostanze saranno a carico dell'aggiudicatario. Infine, restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali costi necessari per l'adeguamento dell'immobile alle normative vigenti in materia di staticità, antisismicità, antincendio, nonché di igiene degli ambienti abitativi o di lavoro, oltre alla verifica e all'adeguamento degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive normative di riferimento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA;

Uffici del registro di FERRARA;

Ufficio tecnico di FERRARA;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate OMI e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.630,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO SUB.4	99,00	€ 300,00	€ 29.700,00
MAGAZZINO SUB 5	370,00	€ 300,00	€ 111.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 140.700,00

**Costituzione Servitù passaggio detrazione del 10.00%** € -14.070,00**Valore Finale** € 126.630,00

Valore corpo € 126.630,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 126.630,00

Valore complessivo diritto e quota € 126.630,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	469,00	€ 126.630,00	€ 126.630,00

**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% ) € 18.994,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 A- Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova – **SENZA CONSIDERARE LA COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO AL BENE:**

€ 140'700 – 15% = € 119'595 = € 119'595,00

**8.5 B Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova – **CONSIDERANDO LA COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO AL BENE:**

€ 140'700 – 10 % = € 126'630 € 126'630 – 15% = € 107.635,50

**Allegati**

- atto di provenienza
- visure catastali
- visure ipotecarie

- planimetrie catastali
- elaborato planimetrico catastale
- estratto di mappa catastale
- elaborato grafico stato rilevato
- documentazione fotografica
- documentazione edilizio/urbanistica

Data generazione:

11/08/2025

L'Esperto alla stima

**Geometra Marco Vicentini**