

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **29/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/12/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Nanni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
Recapito telefonico: 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

• **Bene:** Via Candelosa, [redacted] - Gradizza – Comune di Copparo (FE) – cap. 44035

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[redacted] per 1/2 di proprietà [redacted] per la restante quota di 1/2 di proprietà,

Foglio [redacted] indirizzo Via Candelosa, [redacted] piano T-1, Comune di Copparo, categoria A/3, classe 1[^], consistenza vani 6,5 , superficie totale mq.193, rendita € 520,33

Foglio [redacted] indirizzo Via Candelosa, [redacted] piano T, Comune di Copparo, categoria C/2, classe 2[^], consistenza mq.40, superficie totale mq.47, rendita € 101,23.

2 Stato di possesso

• **Bene:** Via Candelosa, [redacted] - Gradizza – Comune di Copparo (FE) – cap. 44035

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Candelosa, [redacted] - Gradizza – Comune di Copparo (FE) – cap. 44035

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Candelosa, [redacted] - Gradizza – Comune di Copparo (FE) – cap. 44035

Lotto: 001 - ABITAZIONE

[redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Candelosa, [redacted] - Gradizza – Comune di Copparo (FE) – cap. 44035

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Candelosa, [redacted] - Gradizza – Comune di Copparo (FE) – cap. 44035

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Candelosa, [REDACTED] - Gradizza – Comune di Copparo (FE) – cap. 44035

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Candelosa, [REDACTED] - Gradizza – Comune di Copparo (FE) – cap. 44035

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: 59.000,00

Beni in Comune di Copparo (FE)
Località/Frazione **Gradizza**
Via Candelosa

Lotto: 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] e Magazzino [C2] siti in frazione di Gradizza, Via Candelosa,

Quota e tipologia del diritto

1/2 di proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di COPPARO (C980) (FE) – Foglio 121

Intestazione:

per 1/2 di proprietà

per la restante quota di 1/2 di proprietà

- **Particella** subalterno indirizzo Via Candelosa piano T-1, Comune di Copparo, categoria A/3, classe 1[^], consistenza vani 6,5 , superficie totale mq.193, rendita € 520,33

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/11/1987 in atti dal 12/12/1996 (n. 42500.1/1987)

- **Particella** subalterno indirizzo Via Candelosa piano T, Comune di Copparo, categoria C/2, classe 2[^], consistenza mq.40, superficie totale mq.47, rendita € 101,23

Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2007 Pratica n. FE0110232 in atti dal 27/06/2007 FRAZIONAMENTO E CAMBIO D`USO (n. 4330.1/2007)

- **Particella** indirizzo Via Candelosa piano T, Comune di Copparo, categoria F/1, area urbana di mq.

Derivante da: VARIAZIONE del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998, FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.D00033.1/1998)

L'immobile è raggiungibile dalla strada pubblica Via Candelosa attraverso la corte di pertinenza esclusiva identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo Mappale

[REDACTED] di esclusiva proprietà degli esecutati.

Si precisa che detta corte e l'area distinta dalla Particella [REDACTED] (Bene comune non censibile) anch'essa in esclusiva proprietà agli esecutati, costituiscono il cortile servente dell'immobile.

Si segnala che entrambe le corti, quali BCNC, non risultano colpite dal pignoramento, ma che per dovrà essere garantito l'accesso alla e dalla via pubblica.

Confini in un solo corpo: la Via Candelosa lato sud, ragioni del mappale [REDACTED] lato ovest, ragioni del mappale [REDACTED] lato nord e ragioni del mappale [REDACTED]

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali che possono pregiudicare la commerciabilità dei beni.

Si segnala che l'immobile è stato interessato da lavori di ristrutturazione rimasti incompleti e che tutte le modifiche previste dai titoli edilizi autorizzativi dovranno essere dichiarate alla fine lavori, per mezzo di una denuncia di variazione con procedura Docfa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta ai piani terra e primo con adiacente magazzino e corti esclusive. L'immobile si trova nel territorio rurale della località di Gradizza, in zona servita da piccole attività commerciali e servizi primari, dotata delle principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile, energia elettrica, gas metano e linea telefonica.

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono comodi e facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali al dettaglio

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Copparo a km.4 circa.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico extraurbano TPER a m.700 circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Considerato libero al decreto di trasferimento.

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome degli esecutati, non risultano registrate locazioni riguardanti l'immobile in esame.

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** attiva a favore di [redacted] con sede [redacted] contro [redacted] a sopra generalizzati, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
Capitale € 130.000,00
Totale € 260.000,00

Iscritta a Ferrara in data 20/07/2007 al Gen.19212 Part.4099

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo Foglio [redacted] (abitazione) e Particella [redacted] (magazzino), [redacted]

Per quest'ultima ipoteca risulta l'ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2009, registrata al Particolare n. 2608 e Generale n. 13779 per EROGAZIONE PARZIALE.

4.2.2 Pignoramenti:

-**PIGNORAMENTO** a favore di [redacted] con sede in Roma Cod.fiscale 14978561000, contro [redacted] sopra generalizzati, derivante da ATTO ESECUTIVO rep.516 del 14/02/2022 dell'UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERRARA, **Trascritto a Ferrara in data 16/03/2022 ai nn. Gen.4572 Part.3326;** gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo Foglio [redacted] (abitazione) e Particella [redacted] sub [redacted] (magazzino), oltre sulle corti distinte dalle Particelle [redacted]

Si segnala che il pignoramento non comprende le corti di pertinenza esclusiva distinte dalle Particelle [redacted] censite come BCNC.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note, a tutto il 11/11/2022.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: non reperito

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria dall'ante ventennio al 19/07/2007 in forza di:
 - atto a rogito del notaio [REDACTED] di Copparo in data 22/01/1997, rep.44695/5654 registrato a Ferrara in data 05/02/1997 al n.518 ed ivi trascritto il 06/02/1997 al part.1505-1506;
 - atto di compravendita a rogito [REDACTED] di Copparo in data 10/02/1998, rep.47640/6158 registrato a Ferrara in data 27/02/1998 al n.694 ed ivi trascritto il 24/02/1998 al part.1936;
 - successione legittima al genitore [REDACTED] deceduto il 6/10/1988 di cui alla dichiarazione registrata a Ferrara il 4.4.1998 al n.22 vol.884 ed ivi trascritta il 12.05.1990 al part.4443.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/2 di proprietà e [REDACTED]
 [REDACTED] per la restante quota di 1/2 di proprietà, dal 19/07/2007 ad oggi (attuali proprietari) in forza di atto di compravendita a rogito di notaio [REDACTED] Copparo in data 19/07/2007, rep. nn. 65290/11089 registrato a Ferrara il 19/07/2007 al n.5664 ed ivi trascritto il 20.07.2007 ai nn. Gen.19211 Part.11180.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con riscontro alla mia istanza di visione atti in modalità prot. n.14782 del 21/07/2022, il SUEI dell'Unione dei Comune Terre e Fiumi ha trasmesso in data 02/11/2022 le pratiche edilizie digitalizzate qui di seguito elencate.

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla L.47/85 art.35

Per lavori: realizzazione di un bagno all'interno del fabbricato

Rilascio in data 02/12/1996 al n. di prot. 5060/1986 Pratica n.90/T/UT/86

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria per rifacimento copertura bassocomodo

Rilascio in data 15/07/1987 al n. di prot. 11613/1987 Pratica n.40/T/UT/87

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: sostituzione manto di copertura (da coppi a marsigliesi)

Rilascio in data 25/08/1987 al n. di prot. 13421/1987 Pratica n.50/T/UT/87

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. (L.R. 31/2002)

Per lavori: cambio d'uso da laboratorio a magazzino

Consegna in data 13/07/2007 al n. di P.T. 361/2007 P.G.n.19093

Fine Lavori consegnato in data 14/03/2008 prot.n.6567

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. (L.R. 31/2002)

Per lavori: rifacimento tetto con sostituzione travi e assito, posa coibentazione e impermeabilizzazione

Consegna in data 27/08/2007 al n. di P.T. 432/2007 P.G.n.22704

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire (L.R. 31/2002)

Per lavori: opera interne e modifica di prospetto

Pratica n. 21/2008 Prot.n.1950 del 03/07/2008

Inizio Lavori presentato il 12/11/2008 di Prot.28175

Autorizzazione allo scarico in data 24/01/2008 Prot.n.1951 rilasciata il 03/07/2008 con n.20/2008 (sistema sub-irrigazione)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] e Magazzino [C2]

Per l'immobile in esame risulta riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, reperita presso l'archivio comunale e con particolare riferimento all'ultimo Permesso di Costruire n.21/2008, fatta eccezione per la mancata conclusione dei lavori nei termini di validità del titolo. Ad oggi infatti, le opere previste dai titoli autorizzativi sono rimaste incomplete ed il termine di validità dell'ultimo Permesso di Costruire è ormai decaduto.

Per il proseguimento dei lavori, tale titolo dovrà essere volturato a nome dell'eventuale aggiudicatario; sarà inoltre necessario depositare una nuova pratica edilizia autorizzativa, con oneri e costi derivanti che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Dalle verifiche compiute in loco non emergono difformità rilevanti rispetto all'ultimo progetto approvato; eventuali variazioni e/o il diverso dimensionamento interno dei vani potrà essere regolarizzato/modificato mediante una pratica di variante e ultimazione lavori, necessaria per il proseguimento dell'intervento edilizio.

Compensi professionali per Voltura, nuovo titolo edilizio, rispondenza sismica, documentazione relativa al contenimento dei consumi energetici, SCEA (Segnalazione certificata di Conformità Edilizia e Agibilità attesta che l'opera realizzata è conforme al progetto originario ed alle successive varianti), diritti di segreteria ed eventuali oneri rimasti a saldo dovuti al Comune, oltre ogni ulteriore spesa necessaria alla conclusione dell'intervento come eventuali difformità riscontrate e/o le messe in pristino dei luoghi, se e come necessarie, fatti salvi eventuali diritti di terzi, rimarranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'ammontare dei costi necessari per portare a conclusione la pratica edilizia non è quantificabile in questa sede ma sarà equamente considerata nella quantificazione finale del valore di stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'immobile.

7.2 Inquadramento urbanistico:

Strumenti Urbanistici Approvati:	PSC RUE PUG adottato in regime di salvaguardia
In forza della delibera:	Il Consiglio dell'Unione, con la Deliberazione n. 38 del 19/09/2022, ha deciso le controdeduzioni alle osservazioni e ha adottato la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 24/20117 e s. m. i. Permane il regime di salvaguardia previsto dall'art. 12 del D.P.R. 380/2001 e art. 27 della L.R. n. 24/2017 con i contenuti del Piano Urbanistico Vigente (PSC)
Zona omogenea e relative Norme tecniche di attuazione:	AVP- Ambito ad alta produzione agricola (Art. 2.3.1 delle Norme di Piano); Fascia di rispetto stradale (Art.4.2.4)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

I dati sopra riportati sono stati desunti attraverso la consultazione della Cartografia Interattiva dell'Unione e Terre e Fiumi effettuata in data 10/11/2022.

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

Porzione di fabbricato di civile abitazione, in un contesto di edifici contigui, comprendente un appartamento posto ai piani terra e primo, un magazzino al piano terra, oltre le antistanti e retrostanti aree cortilive di pertinenza esclusiva.

Al piano terra sono presenti e/o previsti dal progetto autorizzato un vano ingresso-soggiorno di mq.25,38, una cucina di mq.16,20, un bagno di mq.15,18, un ripostiglio-stireria di mq.20,25, oltre un piccolo disimpegno sottoscala e l'adiacente magazzino di mq.40,24.

Le altezze utili al piano terra sono variabili da un minimo di m.2,30 sottotrave ad un massimo di m.2,73 sotto il tavolato; al piano primo le due camera affacciate sul fronte strada presentano un'altezza di m.2,90, mentre le due stanze retrostanti hanno altezza variabile con un minimo di m.1,85 ed un massimo di m.4,10. Il piano primo dell'abitazione è invece suddiviso in tre camere letto di mq.20, mq.25,75 e mq.17,90 circa, oltre un piccolo disimpegno centrale e una zona ripostiglio su cui si affaccia direttamente il vano scala.

Attualmente i lavori sono sospesi da tempo e le opere realizzate si presentano allo stato di grezzo: appaiono rifatte le coperture ed il solaio di piano, risultano formate le intercapedini al piano terra, le tramezzature interne restano da realizzare, gli intonaci interni restano parzialmente incompiuti, mancano infissi e serramenti, l'impiantistica è solo predisposta, risultano assenti tutti i complementi e le finiture; anche le facciate esterne necessitano di opere di risanamento, pulizia e finitura.

Non è stato possibile accertare in loco l'effettivo stato di avanzamento dei lavori relativi lo scarico fognario, ma si presuppone che resti completamente da realizzare; a tale riguardo si precisa che il progetto autorizzato prevede il recapito delle acque reflue domestiche in sub-irrigazione da realizzare in prossimità del fronte stradale (il rinnovo di validità dell'autorizzazione rilasciata resta a carico dell'aggiudicatario).

Alle unità sopra descritte sono annesse le corti di pertinenza esclusiva antistanti e retrostanti l'edificio; l'area cortiliva che fronteggia il lato strada si estende per mq.279 circa, mentre quella posteriore sviluppa una superficie di mq.216 circa.

Le corti pertinenziali si presentano delimitate in parte da elementi obsoleti di rete metallica e paletti.

Si precisa che in questa sede non sono stati effettuati accertamenti e rilievi connessi alla verifica dei confini dell'area di proprietà e che questi restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **255,00**

Stato di manutenzione generale: da completare la ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Solai tipologia: **legno** condizioni: **da normalizzare**

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni:
da verificare

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Scale posizione: **a rampa unica** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
condizioni: **da ristrutturare**

Idrico alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da ristrutturare**

Termico alimentazione: **metano** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti:

Si precisa che non sono state reperite dichiarazioni di conformità impiantistiche, in quanto trattasi di immobile interessato da lavori di ristrutturazione edilizia i cui lavori restano da completare.

Tutti i costi relativi a verifiche, eventuali dichiarazioni di rispondenza e rilascio di nuove dichiarazioni restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750. Viene inoltre compresa la scala interna computata una sola volta nella sua proiezione

sul piano orizzontale. La valutazione finale viene effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza delle pertinenze esclusive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	209,00	1,00	209,00
magazzino	sup reale lorda	46,00	0,50	23,00
		255,00		232,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1- Anno 2022

Zona: Gradizza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 710

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale. Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, tenuto conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e della sua potenziale appetibilità nello stato in cui si trova, si considera il valore unitario di € 700,00/mq. riferito al costo di fabbricati ristrutturati con caratteristiche equivalenti a quello in esame.

Tale valore viene opportunamente adeguato all'incidenza dei probabili costi necessari per il completamento delle opere e della pratica edilizia/catastale, ritenendo equo e giustamente compensativo l'abbattimento del 55% circa.

La valutazione effettuata tiene conto della zona rurale d'ubicazione e del contesto di edifici contigui, delle caratteristiche dimensionali e della buona distribuzione degli spazi interni previsti dal progetto, nonché della dotazione di corti in pertinenza esclusiva.

Considerato che l'andamento del mercato immobiliare resta piuttosto debole per la zona in esame, tenuto conto delle indagini di mercato condotte sul posto ed in base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo il valore unitario di € 300,00/mq.

La valutazione finale tiene conto delle spese per le regolarizzazioni necessarie sopra esposte, nonché per tutti gli accertamenti, rilievi ed oneri connessi alla verifica dei confini dell'area di proprietà, che restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione finale tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e

passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia.

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La valutazione finale si intende effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Copparo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] e Magazzino [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	209,00	€ 300,00	€ 62.700,00
magazzino	23,00	€ 300,00	€ 6.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo intero € 69.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	232,00	€ 69.600,00	€ 69.600,00

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%)

€ 10.440,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 59.160,00

In cifra arrotondata:

€ 59.000,00

Allegati:

- 1. estratto di mappa;
- 2. n.3 visure catastali;
- 3. n.2 planimetrie catastali;
- 4. elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- 5. ispezioni ipotecarie (n.2 elenchi formalità e n.2 note);
- 6. atto notaio [REDACTED] del 19/07/2007 rep.65290;
- 7. Permesso di Costruire Prot.n.1950/2008 e Aut. Scarico Prot.n.1951/2008;
- 8. doc. fotografica.

Data, 12-11-2022



L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli