

---

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **136/2023**

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 ad uso civile abitazione al piano terra, piano primo e piano secondo, con fabbrichetta in corpo separato composta da cantina al piano terra e ripostiglio piano primo con antistante piccola area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), sez Mirabello, via Argine Vecchio c.n. [REDACTED].**

## 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 precisa che l'attuale graffato mappale 324 sub 1 oggi risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato poiché ricompreso nella planimetria catastale indicata nei rogiti di provenienza al n. 001608 prot. 749 del 17/09/1983. Si può quindi ritenere che la scheda catastale n. 001608 prot. 749 del 17/09/1983 rappresentasse anche la porzione che oggi in realtà è sovrastante al mappale 324, e pertanto si può ritenere che il mapp. 324 sub 1 sia di proprietà esclusiva del debitore esecutato, come si evince dalla rappresentazione grafica della detta scheda catastale 001608 prot. 749 del 17/09/1983.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, piano primo e piano secondo, con fabbrichetta in corpo separato composta da cantina al piano terra e ripostiglio piano primo con antistante piccola area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), sez Mirabello, via Argine Vecchio c.n. 19.**

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Quota di 1/1 della Piena proprietà di**

[REDACTED]  
nata a FERRARA (FE) il [REDACTED]  
Cod. Fiscale: CF [REDACTED] - Residenza: ==.

Si precisa che la Sig.ra [REDACTED] CF [REDACTED], usufruttuaria è deceduta a Ferrara (FE) in data [REDACTED] e pertanto l'immobile risulta nella piena proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED] sopra citata.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE):**

**Intestazione:**

[REDACTED], nata a FERRARA (FE) il [REDACTED]  
Cod. Fiscale: CF [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si precisa che la Sig.ra [REDACTED] CF [REDACTED], usufruttuaria è deceduta a Ferrara (FE) in data [REDACTED] e pertanto l'immobile risulta nella piena proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED] sopra citata.

**Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9 graffata con**



**Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2 graffata con  
Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1**

Via Argine Vecchio n. 19, Piano T-1 - 2

Dati di classamento

Rendita: € 553,90

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie

Totale: 123 mq

Totale escluse aree scoperte: 123 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 Massimo Minarelli in data 03/12/2008 al n. rep. 266945 racc. 16453, trascritto a Ferrara in data 05/12/2008 al n. reg. part. 16124 reg. gen. 26658 è indicato "all'unità immobiliare sopra descritta compete la comproprietà, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. degli enti comuni dell'edificio ed in particolare della corte censita in Catasto Terreni del Comune di Mirabello al foglio 8 mappale 324 di metri quadrati 205 (duecentocinque) ente urbano senza redditi".

Si precisa che l'attuale graffato mappale 324 sub 1 oggi risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato poiché ricompreso nella planimetria catastale indicata nei rogiti di provenienza al n. 001608 prot. 749 del 17/09/1983. Si può quindi ritenere che la scheda catastale n. 001608 prot. 749 del 17/09/1983 rappresentasse anche la porzione che oggi in realtà è sovrastante al mappale 324, e pertanto si può ritenere che il mapp. 324 sub 1 sia di proprietà esclusiva del debitore esecutato (come oggi graffato), come si evince dalla rappresentazione grafica della detta scheda catastale 001608 prot. 749 del 17/09/1983.

Confini:

Confini appartamento: corte comune per tre lati, ragioni Patroncini Govoni, ovvero.

Confini ripostiglio in corpo separato: corte comune per tre lati, ragioni Tralli, 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. In particolare non è correttamente rappresentato il piano terra del basso comodo sul retro del fabbricato.

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 € 1.900,00, 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 € 135.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 05/12/2008 ai nn. **reg. part. 5324 reg. gen. 26659**, a garanzia della somma di € 90.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 03/12/2008 a rogito del Notaio Massimo Minarelli di Ferrara (FE), n. 266946/16454 di rep., a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] nata a Ferrara (FE) il [REDACTED], c.f. [REDACTED].



██████████ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e ██████████ nata a Ferrara (FE) il ██████████ c.f. ██████████, in qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, gravante sui beni di cui al C.F. del Comune di Mirabello (FE) foglio 8 mapp. 308 sub. 4 graffato a mapp. 399 sub. 1 (precedente identificativo catastale, precisando che non viene indicato il mapp 324 sub. 1 attualmente graffato).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. **reg. part. 15202 reg. gen. 20048**, a favore della società ██████████ con sede in Conegliano (TV), c.f. ██████████, contro ██████████ nata a Ferrara (FE) il ██████████, c.f. ██████████, e gravante sui beni 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:** ==.

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

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

**Millesimi di proprietà:** ==.

**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:** ██████████ nata a Ferrara (FE) il ██████████ dal 24/02/2021 ad oggi (attuale proprietaria).

Si precisa che la Sig.ra ██████████ sopra citata è divenuta piena proprietaria a seguito di consolidamento dell'usufrutto della Sig.ra ██████████ nata a Ferrara (FE) il ██████████ e deceduta a Ferrara in data ██████████

**Titolare/Proprietario:** ██████████ nata a Ferrara (FE) il ██████████ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e ██████████ nata a Ferrara (FE) il ██████████ per la quota di 1/1 dell'usufrutto,



**dal 03/12/2008 al 24/02/2021** in forza di atto di compravendita del Notaio Massimo Minarelli in data 03/12/2008 al n. rep. 266945 racc. 16453, trascritto a Ferrara in data 05/12/2008 al n. reg. part. 16124 reg. gen. 26658.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 20/12/1983 al 03/12/2008** in forza di atto di compravendita del Notaio Maisto Severo in data 20/12/1983 al n. rep. 57543 racc. 7265, trascritto a Ferrara in data 19/01/1984 al n. reg. part. 932.

Si precisa che con l'atto sopra citato il Sig. [REDACTED] acquisisce la quota di 7/9 della piena proprietà (essendo già proprietario della quota di 2/9) dai Sigg.ri [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED] per la quota di 3/9 della piena proprietà, [REDACTED] nato a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED] per la quota di 2/9 della piena proprietà e [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED] per la quota di 2/9 della piena proprietà.

Si precisa inoltre che con precedente atto di divisione del Notaio Maisto Severo in data 20/12/1983 al n. rep. 57542 racc. 7264, trascritto a Ferrara in data 19/01/1984 al n. reg. part. 931, i sigg.ri [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED], in parti uguali tra loro per diritti pari a 1/3 dell'intero sull'immobile,

[REDACTED] nato a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED], [REDACTED] nato a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED], in parti uguali tra loro per diritti pari a 1/3 dell'intero sull'immobile,

[REDACTED] nato a Sant'Agostino il [REDACTED], [REDACTED] nata a Sant'Agostino Mirabello il [REDACTED], Guerra Gina nata a Mirabello il [REDACTED], Guerra Maria Teresa nata a Ferrara il [REDACTED], in parti uguali tra loro per diritti pari a 1/3 dell'intero sull'immobile, sciogliono la comunione ed assegnano gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare ai sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], che acquisiscono complessivamente la quota di 1/3 degli immobili.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED] nato a Sant'Agostino (FE) il 1 [REDACTED], [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED], per la quota complessiva di 1/3 della piena proprietà, **dal 22/02/1981 al 20/12/1983** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] nato a Sant'Agostino il [REDACTED] e deceduto a Cento il [REDACTED], registrata a Cento in data 10/08/1981 al n. 91 vol. 157, trascritta a Ferrara in data 24/09/1981 al n. reg. part. 9216.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a Sant'Agostino il 2 [REDACTED] **da anteventennio al 22/02/1981** in forza di giusti titoli.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Sant'Agostino (FE) il [REDACTED], per la quota complessiva di 1/3 della piena proprietà **dal 16/10/1975 al 20/12/1983** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig. Patroncini Attilio nato a Vigarano Mainarda il 23/04/1907 e deceduto a Ferrara il 16/10/1975, registrata a Cento in data 15/04/1976 al n. 47 vol. 149.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Vigarano Mainarda il [REDACTED] **da anteventennio al 16/10/1975** in forza di giusti titoli



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Sant'Agostino il [REDACTED], [REDACTED] nata a Sant'Agostino Mirabello il [REDACTED], [REDACTED] nata a Mirabello il [REDACTED], [REDACTED] nata a Ferrara il [REDACTED] per la quota complessiva di 1/3 della piena proprietà **dal 24/02/1946 al 20/12/1983** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] fu Eliseo deceduto a Mirabello di Sant'Agostino il [REDACTED], registrata a Cento in data 24/02/1946 al n. 46 vol. 110, trascritta a Ferrara in data 05/02/1947 ai nn. reg. part. 515 e successivo atto di compravendita del Notaio Guglielmo Giacomelli in data 07/07/1953 al n. rep. 58519 racc. 13653, trascritto a Ferrara in data 05/08/1953 al n. reg. part. 135 reg. gen. 954. Si precisa che con il sopra citato atto di compravendita il Sig. [REDACTED] acquisisce la quota complessiva di 1/3 della piena proprietà (essendo già proprietario della quota di 8/576).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] fu Eliseo **da anteventennio al 24/02/1946** in forza di giusti titoli.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Fabbricato ante 1967
- Permesso di Costruire del 10/02/2015 prot. 3090 avente oggetto: Ristrutturazione integrale di fabbricato
- SCIA 53/2017 del 13/10/2017 prot. 19768 avente oggetto: Variante al PDC 3090 del 10/02/2015
- Non risulta presentata l'abitabilità (SCEA)

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.

Non si sono reperite pratiche edilizie relative al basso comodo sul retro.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni 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 non sono oggi determinabili 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 incombente 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 incombente 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 incombenti 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:	PRG-RE Vigente e successive varianti di cui ultima Piano della Ricostruzione (PdRIC), oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Terre del Reno (Sant'Agostino e Mirabello) 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 ad uso civile abitazione al piano terra, piano primo e piano secondo, con fabbrichetta in corpo separato composta da cantina al piano terra e ripostiglio piano primo con antistante piccola area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), sez Mirabello, via Argine Vecchio c.n. ■■■, di cui al punto A.**

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, piano primo e piano secondo, con fabbrichetta in corpo separato composta da cantina al piano terra e ripostiglio piano primo con antistante piccola area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), sez Mirabello, via Argine Vecchio c.n. ■■■.

Il fabbricato ad uso civile abitazione nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento e solaio di copertura in struttura lignea. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

La fabbrichetta in corpo separato 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 muratura a vista e le lattonerie sono in lamiera.



La piccola area cortiliva esclusiva antistante alla fabbrichetta è ghiaia ed i confini non sono materializzati.

L'area cortiliva comune è ghiaia, ed è delimitata in parte da muretto in c.a. sormontato da recinzione in rete metallica montata su paletti metallici, con confini in parte non materializzati.

L'accesso all'area cortiliva comune lo si ha da via Argine Vecchio.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione è composta al piano terra da soggiorno con vano scala, cucina, disimpegno e bagno, al piano primo da vano scala, disimpegno, due camere da letto e bagno ed al piano secondo da unico vano sottotetto.

Il portoncino di ingresso 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 alluminio e vetro con scuretti in doghe di alluminio sul lato esterno.

I pavimenti sono in gres con battiscopa coordinati.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica.

I pavimenti dei bagni sono in gres. I rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

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

Il riscaldamento è autonomo.

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

Vi è sistema radiante a pavimento. I termosifoni nei bagni sono in alluminio.

E' presente impianto di climatizzazione.

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

La fabbrichetta in corpo separato è composta da num. due vani cantina al piano terra e da ripostiglio piano primo.

L'accesso lo si ha dall'area cortiliva comune attraverso porta in lamiera.

Internamente le pareti sono intonacate ed in parte tinteggiate ed i soffitti sono in struttura di laterizio a vista.

Le finestre hanno scuretto in legno.

Il pavimento è al grezzo.

Impianto elettrico è a vista, 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.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione si presenta in stato di uso e manutenzione normale/buono.

Il livello di finiture è normale/buono.

La fabbrichetta in corpo separato con antistante piccola area cortiliva esclusiva si presenta in stato di uso e manutenzione scarso.

Il livello di finiture è scarso.

#### Dati di consistenza.

- Abitazione al piano terra e primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 100,66.
- Sottotetto al piano sottotetto (da h 1,50), con superficie calpestabili con altezza utile superiore a 1,50 ml e murature d'ambito di circa mq 19,00.
- Ripostiglio al piano terra e primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 32,00.
- Corte esclusiva (solo mapp 399), con superficie complessiva di circa mq 4,00.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra e primo	sup reale lorda	100,66	1,00	100,66
Sottotetto al piano sottotetto (da h 1,50)	sup reale lorda (per h maggiore di ml 1,50)	19,00	1,00	19,00
Ripostiglio al piano terra e primo	sup reale lorda	32,00	1,00	32,00
Corte esclusiva	sup reale lorda	6,00	incidenza compresa	==
		<b>157,66</b>		<b>151,66</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 incombenza 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 incombenza 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 incombenze 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 parti 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 incombenza 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 incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incombenza 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 ad uso civile abitazione al piano terra, piano primo e piano secondo, con fabbrichetta in corpo separato composta da cantina al piano terra e ripostiglio piano primo con antistante piccola area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), sez Mirabello, via Argine Vecchio c.n. ■■■.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Abitazione al piano terra e primo	100,66	€ 1.100,00	€ 110.726,00
Sottotetto al piano sottotetto (da h 1,50)	19,00	€ 400,00	€ 7.600,00
Ripostiglio al piano terra e primo	32,00	€ 200,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.726,00
Valore corpo			€ 124.726,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 124.726,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 124.726,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Abitazione al piano terra e primo Sottotetto al piano sottotetto (da h 1,50) Ripostiglio al piano terra e primo	157,66	€ 124.726,00	€ 124.726,00

**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% )	€ 18.708,90
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	-17,10 €

**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: **€ 106.000,00**  
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": ==

**Allegati**

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- 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. 136/2023**

- Estratto di mappa catastale.



E=23300

1 Particella: 308



**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

**ESEC. 136/2023**

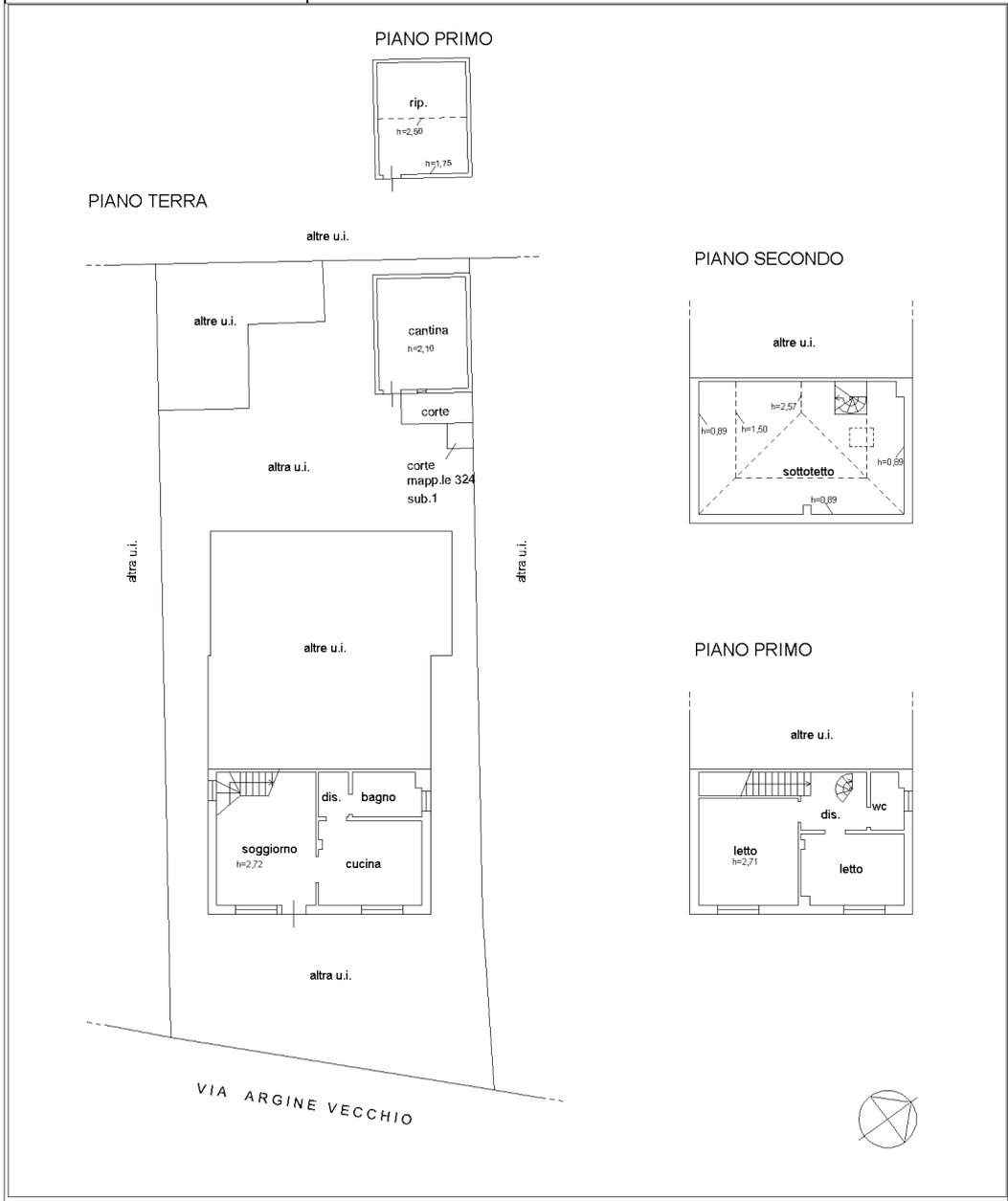
- Planimetrie catastali.



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ferrara**

Dichiarazione protocollo n. <b>FE0047403</b> del <b>04/08/2017</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mirabello	
Via Argine Vecchio civ. ●	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vacchi Marika
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 8	Prov. Ferrara
Particella: 308	N. 2317
Subalterno: 9	

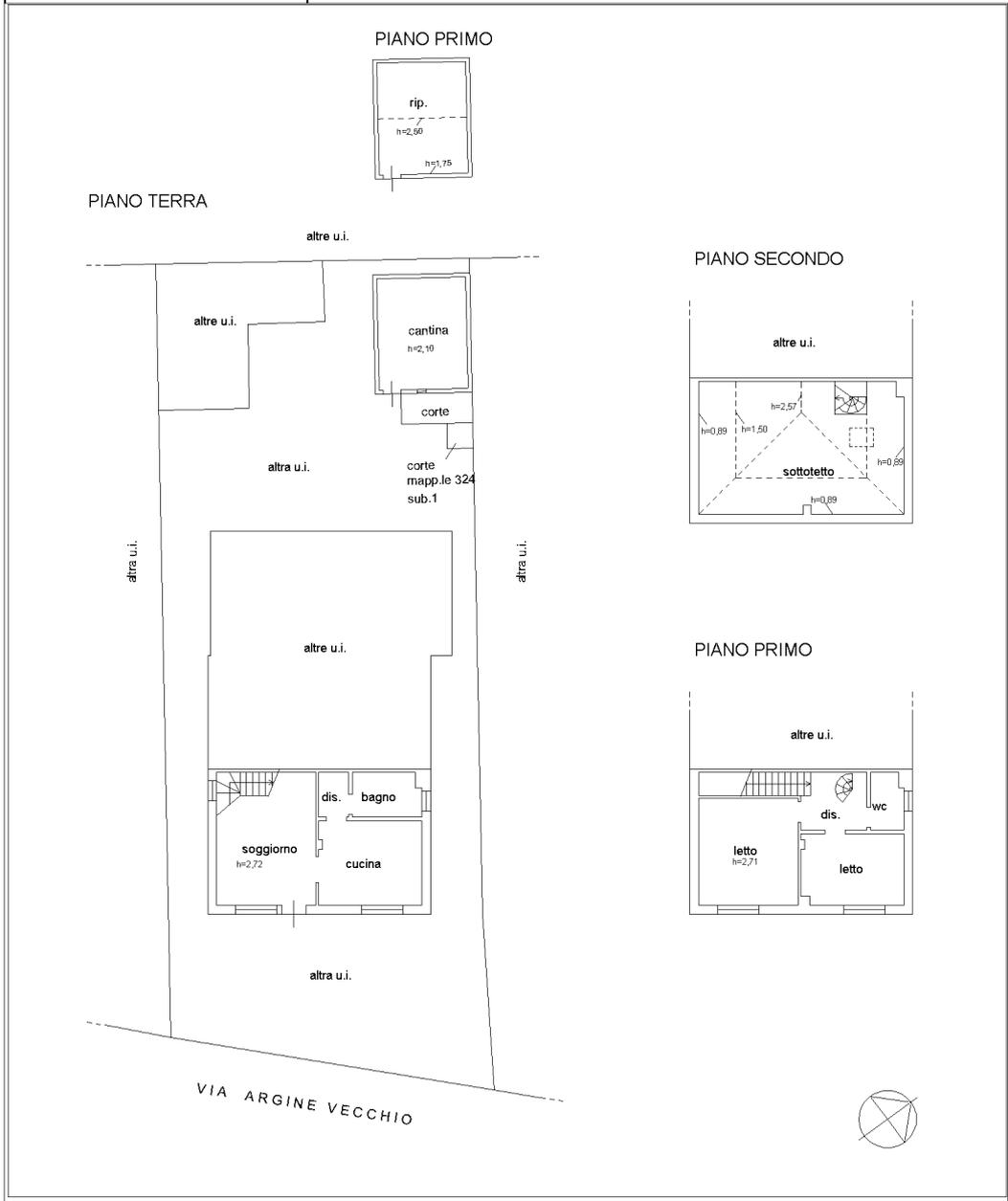
Scheda n. 1      Scala 1:200



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ferrara**

Dichiarazione protocollo n. <b>FE0047403</b> del <b>04/08/2017</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mirabello	
Via Argine Vecchio civ. ●	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vacchi Marika
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 8	Prov. Ferrara
Particella: 308	N. 2317
Subalterno: 9	

Scheda n. 1      Scala 1:200



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ferrara**

Dichiarazione protocollo n. FE0047403 del 04/08/2017  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mirabello  
Via Argine Vecchio

civ. 

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 308  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Vacchi Marika  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Ferrara N. 2317

Scheda n. 1 Scala 1:200



**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

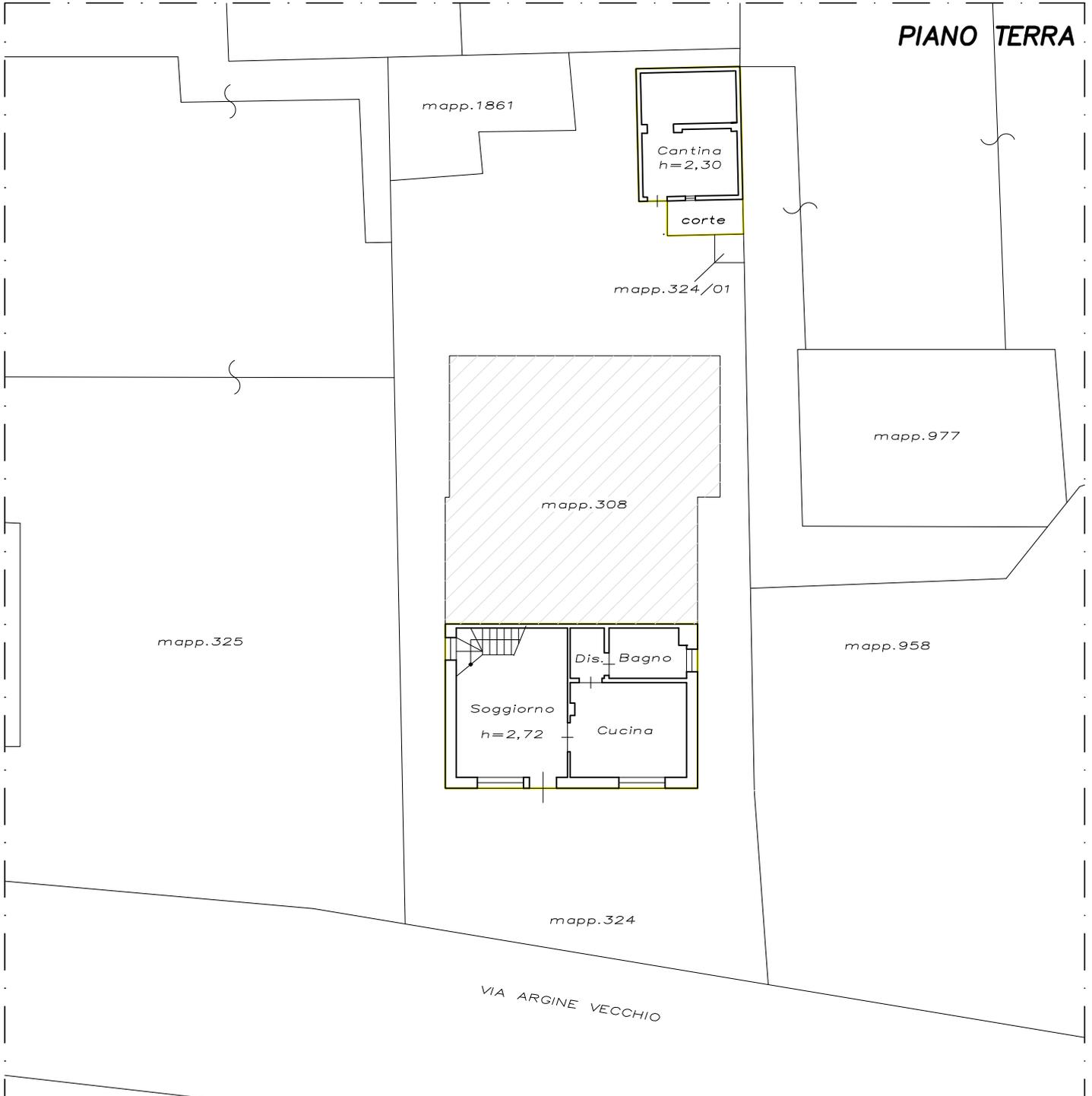
**ESEC. 136/2023**

- Planimetrie stato rilevato.



Comune di Terre del Reno (FE),  
sez. Mirabello  
Via Argine Vecchio, ●  
Catasto Fabbricati:  
Abitazione  
Piano Terra  
Foglio 8, mapp. 308, sub. 9  
Foglio 8, mapp. 399, sub. 2  
Foglio 8, mapp. 324, sub. 1  
Scala 1:200

**ALLEGATO**



Comune di Terre del Reno (FE),

sez. Mirabello

Via Argine Vecchio,

Catasto Fabbricati:

Abitazione

Piano primo

Foglio 8, mapp. 308, sub. 9

Foglio 8, mapp. 399, sub. 2

Foglio 8, mapp. 324, sub. 1

Scala 1:200

**ALLEGATO**



Comune di Terre del Reno (FE),

sez. Mirabello

Via Argine Vecchio, ●

Catasto Fabbricati:

Abitazione

Piano secondo

Foglio 8, mapp. 308, sub. 9

Foglio 8, mapp. 399, sub. 2

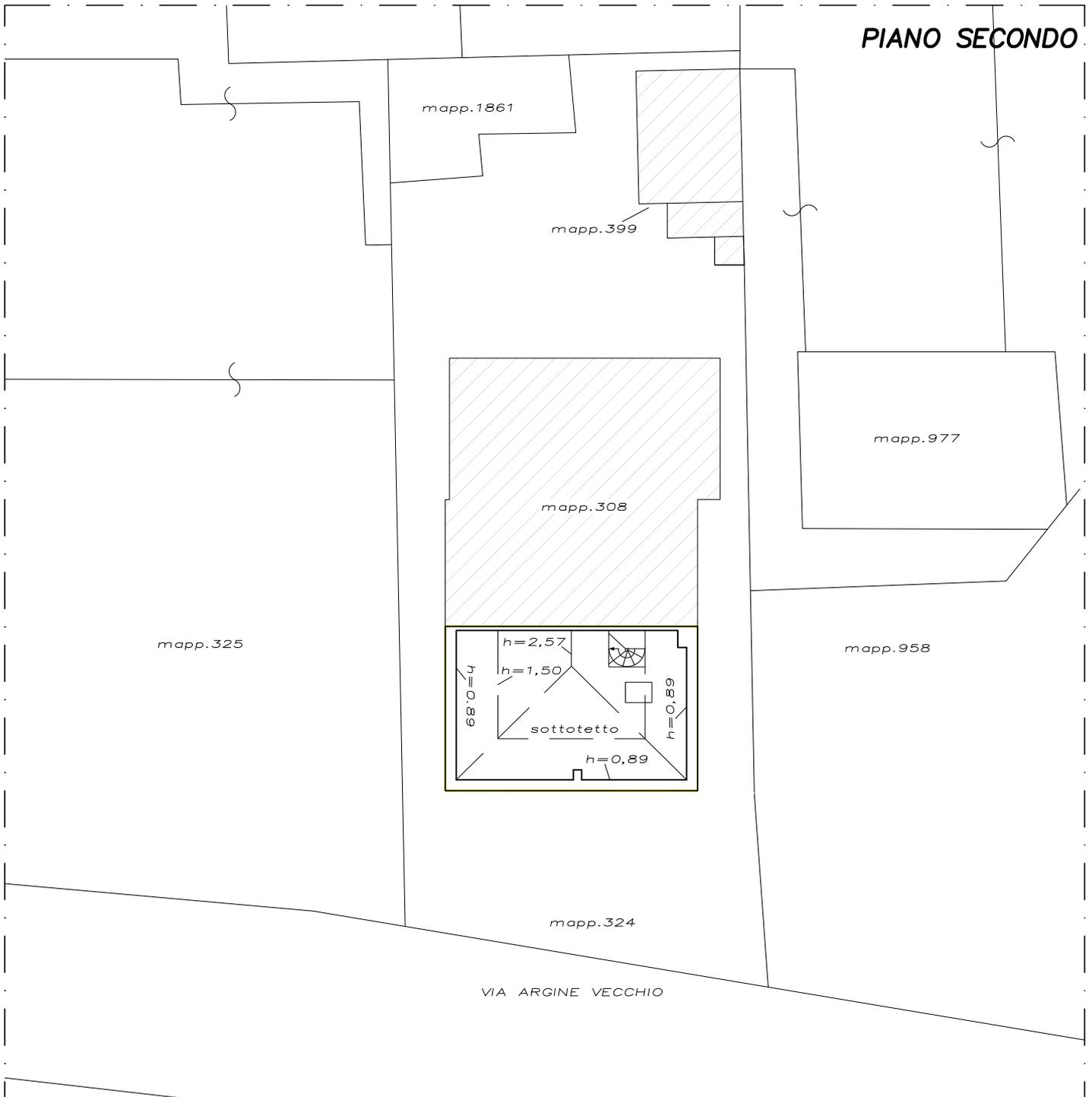
Foglio 8, mapp. 324, sub. 1

Scala 1:200

**ALLEGATO**



**PIANO SECONDO**



**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

**ESEC. 136/2023**

- Visure catastali.



## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FERRARA



#### Soggetto richiesto:

**BASSINI Cristiana** nata a FERRARA (FE) il 03/09/1971 (CF: BSSCST71P43D548E)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

- Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9
- Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2
- Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

- Foglio 8 Particella 308
- Foglio 8 Particella 324
- Foglio 8 Particella 399

#### > Indirizzo

VIA ARGINE VECCHIO n. 19 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)



### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 553,90**  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### > Dati di superficie

Totale: **123 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **123 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/08/2017, prot. n. FE0047403

### > Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2

> **1. BASSINI Cristiana**  
**(CF BSSCST71P43D548E)**  
nata a FERRARA (FE) il 03/09/1971  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

> **2. CAVALIERI Bruna**  
**(CF CVLBRN48D58D548J)**  
nata a FERRARA (FE) il 18/04/1948  
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)

### > Totale Parziale

#### Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TERRE DEL RENO (M381)  
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 553,90** Vani: **6,5**



> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 1 Rendita: **euro 553,90** Vani: 6,5

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

**ESEC. 136/2023**

- Visure catastali storiche.



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE) Sezione MIRABELLO

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308

Foglio 8 Particella 324

Foglio 8 Particella 399

### Classamento:

Rendita: Euro 553,90

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

**Indirizzo:** VIA ARGINE VECCHIO n. 19 Piano T-1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 123 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

#### > 1. BASSINI Cristiana (CF BSSCST71P43D548E)

nata a FERRARA (FE) il 03/09/1971

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

#### > 2. CAVALIERI Bruna (CF CVLBRN48D58D548J)

nata a FERRARA (FE) il 18/04/1948

Diritto di: Usufrutto per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 01/04/2019

Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

## > Indirizzo

📅 dal 01/04/2019

**Immobile attuale**

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

VIA ARGINE VECCHIO n. 19 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

## > Dati di classamento

📅 dal 01/04/2019

**Immobile attuale**

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

Rendita: **Euro 553,90**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## > Dati di superficie

📅 dal 01/04/2019

**Immobile attuale**

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

Totale: **123 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **123 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 01/04/2019

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/08/2017, prot. n. FE0047403



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TERRE DEL RENO (M381A)(FE) Foglio 8 Particella 308 Sub. 9

- **1. BASSINI Cristiana**  
(CF BSSCST71P43D548E)  
nata a FERRARA (FE) il 03/09/1971  
📅 dal 01/04/2019  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- **2. CAVALIERI Bruna**  
(CF CVLBRN48D58D548J)  
nata a FERRARA (FE) il 18/04/1948  
📅 dal 01/04/2019  
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)
1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE) Sezione MIRABELLO

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308

Foglio 8 Particella 324

Foglio 8 Particella 399

### Classamento:

Rendita: Euro 553,90

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

**Indirizzo:** VIA ARGINE VECCHIO n. 19 Piano T-1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 123 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

#### > 1. BASSINI Cristiana (CF BSSCST71P43D548E)

nata a FERRARA (FE) il 03/09/1971

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

#### > 2. CAVALIERI Bruna (CF CVLBRN48D58D548J)

nata a FERRARA (FE) il 18/04/1948

Diritto di: Usufrutto per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 01/04/2019

Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)



Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

### > Indirizzo

📅 dal 01/04/2019

**Immobile attuale**

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

VIA ARGINE VECCHIO n. 19 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

### > Dati di classamento

📅 dal 01/04/2019

**Immobile attuale**

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

Rendita: **Euro 553,90**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

### > Dati di superficie

📅 dal 01/04/2019

**Immobile attuale**

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

Totale: **123 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **123 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 01/04/2019

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/08/2017, prot. n. FE0047403



## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TERRE DEL RENO (M381A)(FE) Foglio 8 Particella 308 Sub. 9

- **1. BASSINI Cristiana**  
(CF BSSCST71P43D548E)  
nata a FERRARA (FE) il 03/09/1971  
📅 dal 01/04/2019  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- **2. CAVALIERI Bruna**  
(CF CVLBRN48D58D548J)  
nata a FERRARA (FE) il 18/04/1948  
📅 dal 01/04/2019  
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)
1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE) Sezione MIRABELLO

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308

Foglio 8 Particella 324

Foglio 8 Particella 399

### Classamento:

Rendita: Euro 553,90

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

**Indirizzo:** VIA ARGINE VECCHIO n. 19 Piano T-1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 123 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

#### > 1. BASSINI Cristiana (CF BSSCST71P43D548E)

nata a FERRARA (FE) il 03/09/1971

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

#### > 2. CAVALIERI Bruna (CF CVLBRN48D58D548J)

nata a FERRARA (FE) il 18/04/1948

Diritto di: Usufrutto per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 01/04/2019

Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)



Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

## > Indirizzo

📅 dal 01/04/2019

### Immobile attuale

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

VIA ARGINE VECCHIO n. 19 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

## > Dati di classamento

📅 dal 01/04/2019

### Immobile attuale

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

Rendita: **Euro 553,90**

Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## > Dati di superficie

📅 dal 01/04/2019

### Immobile attuale

Comune di **TERRE DEL RENO (M381A) (FE)**

Foglio 8 Particella 308 Subalterno 9

Foglio 8 Particella 324 Subalterno 1

Foglio 8 Particella 399 Subalterno 2

Totale: **123 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **123 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 01/04/2019

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/08/2017, prot. n. FE0047403



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TERRE DEL RENO (M381A)(FE) Foglio 8 Particella 308 Sub. 9

- **1. BASSINI Cristiana**  
(CF BSSCST71P43D548E)  
nata a FERRARA (FE) il 03/09/1971  
📅 dal 01/04/2019  
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- **2. CAVALIERI Bruna**  
(CF CVLBRN48D58D548J)  
nata a FERRARA (FE) il 18/04/1948  
📅 dal 01/04/2019  
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 1)
1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 6/2019)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

### Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico



## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE) Sezione MIRABELLO

Foglio 8 Particella 308

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

#### Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308

#### Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 132 m<sup>2</sup>

### > Dati identificativi

 dal 01/04/2019

#### Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 2/2019)

### > Dati di classamento

 dal 01/04/2019

#### Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 308

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
132 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 2/2019)



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024  
Ora: 16:23:46  
Numero Pratica: T270687/2024  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE) Sezione MIRABELLO

Foglio 8 Particella 399

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

#### Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 399

#### Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 23 m<sup>2</sup>

### > Dati identificativi

📅 dal 01/04/2019

#### Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 399

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 2/2019)

### > Dati di classamento

📅 dal 01/04/2019

#### Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 399

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
23 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024  
Ora: 16:23:28  
Numero Pratica: T270541/2024  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE) Sezione MIRABELLO

Foglio 8 Particella 324

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

#### Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 324

#### Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 205 m<sup>2</sup>

### > Dati identificativi

📅 dal 01/04/2019

#### Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 324

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 2/2019)

### > Dati di classamento

📅 dal 01/04/2019

#### Immobile attuale

Comune di TERRE DEL RENO (M381A) (FE)

Foglio 8 Particella 324

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
205 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. 23 proveniente dal comune di Mirabello F235; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. (n. 2/2019)



Direzione Provinciale di Ferrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 19/01/2024  
Ora: 16:23:00  
Numero Pratica: T270298/2024  
Pag: 2 - Fine

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

**ESEC. 136/2023**

- Documentazione fotografica.





Foto 1.





Foto 2.





Foto 3.





Foto 4.





Foto 5.





Foto 6.





Foto 7.





Foto 8.





Foto 9.





Foto 10.





Foto 11.





Foto 12.





Foto 13.





Foto 14.





Foto 15.





Foto 16.





Foto 17.





Foto 18.





Foto 19.





Foto 20.





Foto 21.





Foto 22.





Foto 23.





Foto 24.





Foto 25.





Foto 26.





Foto 27.





Foto 28.





Foto 29.





Foto 30.





Foto 31.





Foto 32.





Foto 33.





Foto 34.





Foto 35.





Foto 36.





Foto 37.





Foto 38.





Foto 39.



**LOTTO 01**  
**ALLEGATO**

**ESEC. 136/2023**

- Avvertenze e limiti della relazione  
di stima.



## AVVERTENZE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Le risultanze esposte nella presente relazione di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio per rappresentare l'immobile ed il contesto in cui è collocato. Per quanto le rappresentazioni siano state predisposte utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico/celerimetrico degli immobili e dei pertinenti confini e nemmeno della eventuale corretta posizione del fabbricato all'interno del lotto/particella).
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericoli come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura esecutiva in epigrafe.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o parzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi alle persone disabili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, aggiudicato a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità, Certificazione di Fine Lavori, ecc..
- Gli immobile in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario, così come saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali ripristini dei luoghi allo stato Concessionato, dove necessario e/o richiesto dagli Enti preposti.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Gli eventuali vincoli di pertinenzialità edilizio-urbanistici eventualmente presenti per i posti auto e/o altre unità immobiliari in genere, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni, restando a suo carico ogni onere ed incombente in tal senso, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire con ogni onere ed incombente correlato, che, nessuno escluso, saranno da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post-terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura forzosa, concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle



leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.

Facendo salvi tutti gli eventuali oneri e/o obblighi, nessuno escluso, derivanti dalle circostanze sopra elencate che saranno da considerarsi comunque a totale carico dell'acquirente e/o dell'utilizzatore in continuità.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà di terzi, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno complessivo così come indicato nei titoli edilizi rilasciati.

Ogni eventuale difformità della posizione dell'area di sedime dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà e rispetto ai limiti e perimetri delle zone urbanistiche resterà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario (anche in solido con gli eventuali proprietari terzi delle altre unità immobiliari che compongono fabbricato).

Pertanto ogni eventuale ripristino (eventualmente anche di natura strutturale, e/o con carattere di ripristino essenziale) e/o eventuale regolarizzazione in tal senso, se ed in quanto possibile, sarà da intendersi con ogni onere ed incumbente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario, e con ogni diritto da far valere e/o da subire rispetto terzi, sempre a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, che non potrà in alcun modo sollevare eccezione alcuna in relazione ad ogni irregolarità di natura edilizio/urbanistica nei confronti della procedura esecutiva in epigrafe, compresa ogni eventuale impossibilità di ogni regolarizzazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi come oggi si trovano, rispetto ai legittimi titoli edilizi rilasciati.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica.

La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo appartamento, con ogni difformità edilizia che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

