
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **188/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 ore 10:30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Unico Lotto

Aggiornamento alla Valutazione del 09/09/2023

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: C.so Porta Reno 69 - 44121 FERRARA
Telefono: 338/8104712
Fax: /
Email: studiomassimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Circonvallazione Dosso Rastrello / Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: Unico

Corpo: A

Categoria: Terreno [T]

Proprieta' 1/1, sezione censuaria Ostellato

foglio 45, particella 540, scheda catastale /, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 935, reddito dominicale: € 7,82, reddito agrario: € 4,59.

Categoria: Terreno [T]

1/1, sezione censuaria Ostellato

foglio 45, particella 542, scheda catastale /, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 949, reddito dominicale: € 7,93, reddito agrario: € 4,66.

Descrizione: **Terreno [T]**

Il presente lotto edificabile in esame è costituito da due particelle censite al catasto terreni foglio 45 mappali 540 e 542, ubicate nel Comune di Ostellato in via Circonvallazione Dosso Rastrello, in prossimità dell'incrocio con la via Lidi Ferraresi, perimetrali all'abitato comunale.

Il terreno è costituito da un unico appezzamento di forma irregolare, attualmente incolto, privo di fabbricati, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, confinante a nord con il mappale 682 in cui è presente un fosso di scolo del Demanio Pubblico dello Stato parallelo alla Via Lidi Ferraresi, a sud e ad ovest confina con complessi residenziali, mentre ad est confina con il mappale 543 di proprietà del Comune di Ostellato, in cui è presente il fosso di scolo della via Dosso Rastrello ed un piccolo accesso di collegamento alla pubblica via.

Nel complesso il lotto risulta costituito da un'unica piana con una lieve baulatura verso i confini laterali, fisicamente delimitato dalle proprietà confinanti da una recinzione in rete metallica posta presumibilmente a ridosso dei confini di proprietà.

L'accesso al fondo avviene attualmente dalla pubblica via Dosso Rastrello direttamente nel mappale 540, tramite un passaggio posto a ridosso del fosso esistente (mappale 543); essendo le arre interessate poste all'interno del perimetro del centro abitato (ai sensi dell'art.49 del DPR 495/92), per la realizzazione di un nuovo accesso carrabile si dovrà comunque procedere con la presentazione di apposita richiesta da inoltrare al comune di Ostellato (per l'attraversamento del mappale 543) oppure alla Provincia di Ferrara (per l'attraversamento del mappale 682), richiedendo il parziale tombinamento del fosso esistente, il tutto da posizionarsi ad una distanza minima di legge, rilevata dalla cuspidi dell'isola spartitraffico della rotatoria esistente, di mt. 12,00.



I confini dei mappali 540 e 542 dovranno essere verificati in quanto non del tutto materializzati in loco. Complessivamente il lotto presenta una superficie catastale di complessivi mq. 1884 (di cui mq 935,00 per il mappale 540 e mq 949,00 per il mappale 542).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della consistenza il sottoscritto ha inserito le superfici dichiarate in visura catastale, così come derivanti dai frazionamenti depositati presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Ferrara in data 18/03/2004 n.37341.1/2004 (protocollo n.FE0037341).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto di terreno Mappale 540	sup reale lorda	935,00	1,00	935,00
Lotto di terreno Mappale 542	sup reale lorda	949,00	1,00	949,00
		1884,00		1884,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima.

Nella ricerca del valore attuale dei lotti si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro catastale in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto dell'area scoperta, valutando la presenza di vincoli, servitù e presenza di impianti interrati/aerei. Ci si è avvalso inoltre della consulenza di colleghi ed esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di comune di Ostellato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ostellato;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.780,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto di terreno Mappale 540-542	1884,00	€ 45,00	€ 84.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.780,00
Valore corpo			€ 84.780,00



Valore Accessori	€ /
Valore complessivo intero	€ 84.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno [T]	1884,00	€ 84.780,00	€ 84.780,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 12.717,00 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%)

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 72.063,00

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

Data generazione:
02-11-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Massmiliano Berti





