
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **177/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Dott. Luca Lazzari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Valerio Zanardi
Codice fiscale: ZNRVLR74S24D548N
Studio in: Via Bova 47 - 44124 Ferrara
Telefono:
Email: info@zanardivalerio.it
Pec: valerio.zanardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Aldo Moro [REDACTED] - Terre del Reno (FE) - Mirabello - 44047

Lotto: Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED]
foglio 11, particella 668, subalterno 5, indirizzo Via Aldo Moro, [REDACTED] piano 1, comune Terre del Reno - Mirabello, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 110 - 105, rendita € 468,68

foglio 11, particella 668, subalterno 15, indirizzo Via Aldo Moro, [REDACTED] piano S1, comune Terre del Reno - Mirabello, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, superficie 35, rendita € 103,96

foglio 11, particella 668, subalterno 25, indirizzo Via Aldo Moro, [REDACTED] piano T, comune Terre del Reno - Mirabello, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17, rendita € 53,56

2. Stato di possesso

Bene: Via Aldo Moro [REDACTED] - Terre del Reno (FE) - Mirabello - 44047

Lotto: Unico

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/12/2016 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone stabilito risulta coerente con i valori di mercato. Risulta già rinnovato per il secondo quadriennio e prossimo alla scadenza.

Registrato a Napoli 3 il 02/01/2017 ai nn.18 serie 3T, tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/12/2024. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/06/2024. Data di rilascio: 09/12/2024

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Aldo Moro [REDACTED] - Terre del Reno (FE) - Mirabello - 44047

Lotto: Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Aldo Moro [REDACTED] - Terre del Reno (FE) - Mirabello - 44047



Lotto: Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Aldo Moro [REDACTED] - Terre del Reno (FE) - Mirabello - 44047

Lotto: Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Aldo Moro [REDACTED] - Terre del Reno (FE) - Mirabello - 44047

Lotto: Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Aldo Moro [REDACTED] - Terre del Reno (FE) - Mirabello - 44047

Lotto: Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Aldo Moro [REDACTED] - Terre del Reno (FE) - Mirabello - 44047

Lotto: Unico

Valore complessivo intero: 78.700,00 (arrotondato)



Beni in Terre del Reno (FE)
Località Mirabello
Via Aldo Moro [REDACTED]

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] sito in: Terre del Reno - Mirabello, Via Aldo Moro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 11, particella 668, subalterno 5, indirizzo Via Aldo Moro, [REDACTED] piano 1, comune Terre del Reno - Mirabello, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 110 - 105, rendita € 468,68

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2023 Pratica n. FE0070435 in atti dal 23/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70435.1/2023); 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);

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 11, particella 668, subalterno 15, indirizzo Via Aldo Moro, [REDACTED] piano S1, comune Terre del Reno - Mirabello, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, superficie 35, rendita € 103,96

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2023 Pratica n. FE0070465 in atti dal 23/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70465.1/2023); 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).

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.

Confini: [REDACTED]



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 11, particella 668, subalterno 25, indirizzo Via Aldo Moro, [REDACTED] piano T, comune Terre del Reno - Mirabello, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17, rendita € 53,56

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2023 Pratica n. FE0070451 in atti dal 23/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70451.1/2023); 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).

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.

Confini: [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la cantina e il garage presentano muro divisorio non posizionato correttamente, come pure l'altezza dei vani; si precisa che il garage di cui al sub. 25 in realtà è un posto auto scoperto su pavimentazione.

Regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione

docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NON conforme accessorio, l'appartamento risulta conforme, salvo lievi discrepanze irrilevanti per la consistenza.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

residenziale ai margini della zona artigianale di Mirabello

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/12/2016 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone stabilito risulta coerente con i valori di mercato. Risulta già rinnovato per il secondo quadriennio e prossimo alla scadenza..

Registrato a Napoli 3 il 02/01/2017 ai nn.18 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/12/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/06/2024

Data di rilascio: 09/12/2024

Note: l'inquilina segnala, durante gli accessi effettuati, che ha installato a proprie spese il climatizzatore, le zanzariere e termo arredo del bagno in sostituzione di quello esistente che è con-



servato nel garage.

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:

- Descrizione onere: Convenzione urbanistica; A rogito di Segretario Comunale Generale Reggente Luigi Marrapodi in data 13/06/1975 ai nn. 788; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 21/01/1976 ai nn. 884/620; Convenzione per lottizzazione convenzionata a scopo edilizio di un terreno di proprietà di Paolo Evangelisti..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 05/10/2006 a favore di CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA - SOCIETA PER AZIONI contro , IMMOBILIARE L & P - S.R.L.; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di Soli Franco in data 22/11/2004 ai nn. 30720/9026; Iscritta a Ferrara in data 25/11/2004 ai nn. 25542/6421;

Note: Ipoteca iscritta sui beni in Mirabello, foglio 11 particella 597 e 598, terreni, poi in seguito ad edificazione e accatastamento, comune Terre del Reno sez. A Mirabello, foglio 11 mappale 668.

CON SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA IN DATA 05/10/2006 A ROGITO MONARI BEATRICE REP. 89798 TRASCRISSA ANNOTAZIONE IN DATA 15/11/2006 REGISTRO GENERALE 30966 E PARTICOLARE 5381, VENIVA FATTA RESTRIZIONE DEI BENI QUINDI SVINCOLATI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, FOGLIO 11 MAPPALE 668 SUB 5-15-25.

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Monari Beatrice in data 05/10/2006 ai nn. 89800/6276; Iscritta a Ferrara in data 24/10/2006 ai nn. 28681/5905 ; Note: Ipoteca iscritta sui beni in Mirabello, foglio 11, particella 668, subalterni 5-15, poi per variazione territoriale passati al Comune di Terre del Reno, sezione A Mirabello, stessi identificativi. Non viene iscritta ipoteca sul posto auto scoperto di cui al sub. 25.

4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI FERRARA in data 04/12/2023 ai nn. 3313 trascritto a Ferrara in data 22/01/2024 ai nn. 1193/926;
Trascritto pignoramento sui beni in Terre del Reno, sezione A - Mirabello, foglio 11, particella 668, subalterni 5-15-25.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 603,8 circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non segnalate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non comunicate, il conteggio sarà da effettuarsi al momento dell'aggiudicazione nel biennio precedente a carico dell'aggiudicatario.

Millesimi di proprietà: non presenti millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: amministratore attualmente in carica Alessandro Silvestri di Bondeno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Immobiliare L & P - s.r.l. sede Bastiglia (MO) c.f.: 02898240367 **proprietaria ante ventennio dal 18/03/2004 al 05/10/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Soli Franco, in data 18/03/2004, ai nn. 29971/8703; trascritto a Ferrara, in data 30/03/2004, ai nn. 6242/3830.

Note: antecedentemente al 18/03/2004 la proprietà era di Casaroli Rita, Guerra Luca e Guerra Lucia.

Proprietaria: [REDACTED] dal 05/10/2006 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Monari Beatrice, in data 05/10/2006, ai nn. 89799/6275; trascritto a Ferrara, in data 24/10/2006, ai nn. 28680/17791.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.D.C. n. 21
Intestazione: Guerra Luca
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale composto da 9 unità abitative
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/11/2023 al n. di prot. 9078
Rilascio in data 19/12/2003 al n. di prot. 2929/2003

Numero pratica: voltura p.d.c. n. 21 del 19/12/2003
Intestazione: Immobiliare L & P srl
Tipo pratica: Voltura
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale composto da 9 unità abitative
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/03/2004 al n. di prot. 2351
Rilascio in data 24/03/2004 al n. di prot. 2929

Numero pratica: D.I.A. 217
Intestazione: Immobiliare L & P srl
Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato residenziale composto da 9 unità abitative
Oggetto: variante
Presentazione in data 01/02/2006 al n. di prot. 755
Abitabilità/agibilità in data 01/02/2006 al n. di prot. 5273
NOTE: Agibilità attestata per silenzio assenso, secondo quanto dichiarato dal progettista nella scheda tecnica descrittiva presentata in data 01/02/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse quote dei vani interni come pure nel garage, cavedi per impianti non rappresentati o errati, diverse quotature bucatore esterne di porte e finestre, diversa posizione divisoria cantina/garage e diversa altezza dei vani autorizzata 230 rilevata nella cantina 239.

Regolarizzabili mediante: sanatoria
sanatoria: € 5.000,00
Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: NON conforme, misure eccedenti alle tolleranze costruttive e non indicate nella variante, si necessita, alla vigente normativa, di sanatoria, a carico dell'aggiudicatario.

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1/1 residenziale - di consolidamento art. 21

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento in contesto condominiale con accesso da parti comuni, senza ascensore, posto al piano primo, composto da vano soggiorno, vano cucina, entrambi danno accesso a balcone, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio, camera da letto con accesso al secondo balcone, camera da letto con cabina armadio. Al piano interrato vi è garage e cantina comunicanti tra loro, accessibile da rampa e spazi comuni. completa la proprietà posto auto scoperto esclusivo accessibile dalla corte comune.

Il complesso immobiliare residenziale edificato nel 2003 e ultimato nel 2006 appare in discreto stato di conservazione generale, ad eccezione del piano interrato che presenta criticità di acqua proveniente verosimilmente dalle condotte stradali o altro, risultano allagamenti della zona garage e conseguenti ammaloramenti delle tinte e intonaci. La problematica è riconducibile ad un'opera condominiale già segnalata nota. Tale circostanza è stata accertata dallo scrivente durante l'ultimo accesso al bene, concomitante ad un periodo piovoso.

Internamente l'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione generale, le pareti risultano intonacate tinteggiate, presenti alcune zone con muffe, da trattare e sanificare, principalmente nelle camere da letto. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi in legno con doppi vetri e persiane ripiegabili, impianti autonomi con caldaia installata in esterno sul balcone, sono presenti e depositate le conformità degli impianti allegati alla richiesta di abilità presso il Comune, dei quali non è stato possibile verificarne la rispondenza, circostanza a carico dell'aggiudicatario. Il garage ha la pavimentazione in cls e pareti intonacate, da sistemare per le infiltrazioni e allagamenti a pavimento, presente impianto elettrico.

Il posto auto scoperto, non ben definito dall'affittuaria è pavimentato e con accesso da corte comune. Per tutto quanto descritto, ogni onere per la regolarizzazione e ottenimento delle documentazioni eventualmente necessarie, compreso conformità impianti, è totalmente a carico dell'aggiudicatario, vengono esposti costi presunti per le regolarizzazioni che dipendono dalle interpretazioni dei tecnici e che hanno scopo di far emergere la presenza di irregolarità da sistemare, il costo dipende anche dagli oneri comunali e dalle parcelle dei professionisti, pertanto puramente indicativo.

Il valore esposto tiene conto delle difformità da regolarizzare, dalle problematiche minori riscontrate e dalle problematiche evidenziate dall'inquilina e accertate dallo scrivente esperto, ovvero ad allagamenti del piano seminterrato, da risolvere collettivamente in quanto parti comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00 oltre accessori**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 fine lavori

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.71



(appartamento) 2.39 (cantina/garage)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	da verificare a cura e spese dell'aggiudicatario

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia e radiatori
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	da verificare a cura e spese dell'aggiudicatario

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da verificare a cura e spese dell'aggiudicatario. si precisa che il climatizzatore, stante a quanto dichiarato dall'inquilina, è stato da lei fornito ed installato a proprie cure e spese.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO – allagamenti piano interrato
---	----------------------------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 4) area scoperta posto auto desuta dalla visura catastale in quanto non materializzata. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	107,00	1,00	107,00
balconi	superf. esterna lorda	15,00	0,30	4,50
garage e cantina	superf. esterna lorda	38,00	0,30	11,40
posto auto scoperto	superf. esterna lorda	17,00	0,10	1,70
		177,00		124,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

Nel caso di abusi o opere da rimuovere o da sanare, su spazi comuni quali corti o altro, nella presente perizia si terrà conto della quota di comproprietà, l'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a proprie spese alla regolarizzazione pro quota, decurtate nella presente, nel caso



gli altri comproprietari non partecipassero, l'aggiudicatario potrebbe trovarsi nella condizione di doversi accollare la totalità dei costi e spese, ed eventualmente rivalersi giuridicamente nei confronti dei comproprietari coobbligati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara - Bologna;

Ufficio tecnico di Terre del Reno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare Agenzia Entrate, quotazioni borsino immobiliare, agenzie immobiliari operanti in zona, canali web specialistici.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750.00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	107,00	€ 800,00	€ 85.600,00
balconi	4,50	€ 800,00	€ 3.600,00
garage e cantina	11,40	€ 800,00	€ 9.120,00
posto auto scoperto	1,70	€ 800,00	€ 1.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.680,00
Valore corpo			€ 99.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	124,60	€ 99.680,00	€ 99.680,00

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%) € 14.952,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato: € 78.700,00



Data generazione:
07-06-2024

L'Esperto alla stima
Valerio Zanardi

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetria.

