
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**



N° Gen. Rep. **154/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

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

Custode Giudiziario: **Gianluca Paparella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ZENZALINO [REDACTED] - OSPITAL MONACALE - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 31, particella 133, subalterno 8, indirizzo STRADA ZENZALINO [REDACTED] piano T-1, comune **ARGENTA**, categoria A3, classe 1, consistenza 4,5 VANI

2. Stato di possesso

Bene: VIA ZENZALINO [REDACTED] OSPITAL MONACALE - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ZENZALINO [REDACTED] - OSPITAL MONACALE - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ZENZALINO [REDACTED] OSPITAL MONACALE - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A., SIENA NPL 2018 SRL

5. Comproprietari

Beni: VIA ZENZALINO [REDACTED] OSPITAL MONACALE - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA ZENZALINO [REDACTED] OSPITAL MONACALE - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ZENZALINO [REDACTED] - OSPITAL MONACALE - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ZENZALINO [REDACTED] OSPITAL MONACALE - Argenta (FE) - 44011

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: 26.171,00



Beni in **Argenta (FE)****Lotto: 001 - ABITAZIONE**

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 - Il [REDACTED] risulta deceduto in data 12/03/2003, non si rileva la trascrizione della denuncia di successione, mentre risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 11/11/2004 n. 2860/2004 - Tribunale di Ferrara trascritto il 17/11/2004 ai nn. 24734/14224 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Essendo comunque trascorsi 20 anni dalla morte del Sig. Perri Ernesto si considera rispettata la continuità delle trascrizioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: OSPITAL MONACALE, VIA ZENZALINO [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fis. [REDACTED] L53D122L

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. F. [REDACTED] 122S

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 31, particella 133, subalterno 8, indirizzo STRADA ZENZALINO [REDACTED] piano T-1, comune ARGENTA, categoria A3, classe 1, consistenza 4,5 VANI

Derivante da: VARIAZIONE del 21/07/2004 Pratica n. FE0104213 in atti dal 21/07/2004 VAM ALLINEAMENTO MAPPE (n. 34805.1/2004)

Confini: Confine a Nord con ragioni mappale 465, a Ovest con ragioni mappale 156, a Sud con la via Zenzalino, a Est con ragioni altra porzione mappale 133

Note: *DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DELL'UNITA' F. 31 MAPPALE 73 SUB 8*

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ripristino parziale stato dei luoghi e modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Docfa variazione

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni



Docfa variazione: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Al momento della ricerca documentale in previsione della stesura della presente relazione, l'ADE comunicava la mancanza della planimetria associata all'unità in oggetto. Si è quindi proceduto alla presentazione di opportuna procedura DOCFA per presentazione di planimetria mancante approvata con prot. FE0032898 del 09/05/2024 (che si allega). La planimetria presentata rappresenta l'attuale stato di fatto dell'immobile nella consapevolezza che questa dovrà essere nuovamente aggiornata una volta apportate le necessarie opere di messa in pristino e sanatoria descritte nella sezione relativa. Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

La ditta catastatale non risulta coerente con gli atti legittimi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona risulta prevalentemente di tipo residenziale, nei pressi del fabbricato si trovano alcuni negozi di vicinato e trasporti pubblici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: ARGINE PO MORTO DI PRIMARO.

Attrazioni storiche: CENTRO STORICO DI FERRARA.

Principali collegamenti pubblici: TRASPORTO PUBBLICO 50 MT

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: E' stato eseguito l'accesso forzoso alla presenza delle forze dell'ordine locali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Ipoteca in Rinnovazione annotata a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A. contro [REDACTED]
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 15/02/2002 N.REP. 1918 NOT.CENNI DANIELA ISCRITTA IL 25/02/2002 AL N. 651; Importo ipoteca: € 104581; Importo capitale: € 69720 ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/01/2022 ai nn. 906/129 ; Note: SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 25/02/2002 AI NN. 3721/651.ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO E' SIENA NPL 201 8 S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA PIEMONTE N. 38, CODICE FISCALE 14535321005 COME DA ATTO DI CESSIONE PUBBLICATO SULLA G.U. PARTE SECONDA, N. 151 DEL 23/12/2017.LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R . N. 601/1973. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 25/02/2002 AI NN. 3721/651, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO.IN DATA 12/03/2003 E' DECEDUTO PERRI ERNESTO E LA SUA EREDITA' E' STATA ACCETTATA CON BENEFICIO DI INVENTARIO [REDACTED] [REDACTED] CON ATTO EMESSO DA TRIBUNALE DI FERRARA IN DATA 11/11/ 2004, REP.2860, TRASCRITTO IL 17/11/2004 AI NN.24734/14224.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/11/2023 REP. 3105 EMESSO DA UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA trascritto a FERRARA in data 11/12/2023 ai nn. 22623/17236 – Grava immobili in Argenta F. 31 mapp. 73 sub. 8 (ora mapp. 133 sub 8);

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'IMMOBILE NON E' COSTITUITO ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 12/03/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Cenni Daniela, in data 15/02/2002, ai nn. 1917; trascritto a FERRARA, in data 25/02/2002, ai nn. 3720/2548.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 11/11/2004, ai nn. 2860/2004; trascritto a FERRARA, in data 17/11/2004, ai nn. 24734/14224.

Note: [REDACTED] risulta deceduto in data 12/03/2003, non si rileva la trascrizione della denuncia di successione, mentre risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 11/11/2004 n. 2860/2004 - Tribunale di Ferrara trascritto il 17/11/2004 ai nn. 24734/14224 a favore di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 13959/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: MODIFICA DI PROSPETTO E RICAVO VANO AD USO SERVIZI IGIENICI IN CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Rilascio in data 02/11/1987 al n. di prot. 13959

Abitabilità/agibilità in data 02/11/1987 al n. di prot. 13959

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: £ 450.000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: IL PRESENTE CONDONO EDILIZIO "COSTITUISCE CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' AI SENSI DEL COMMA 14 ART. 35 L. 47/85".

Numero pratica: PROT 25567/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RIFACIMENTO INTONACO ESTERNO

Oggetto: manutenzione straordinaria



Presentazione in data 22/11/1993 al n. di prot. 25567

Rilascio in data 23/11/1993 al n. di prot. PRG 93 25567 A

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: NON RISULTA MAI CONSEGNATA ULTERIORE DOCUMENTAZIONE IN RELAZIONE ALL'INIZIO, FINE, COLLAUDO LAVORI. LE FOTO ALLEGATE ALLA PRESENTE AUTORIZZAZIONE RAFFIGURANO L'IMMOBILE PRESSOCHE' NELLE MEDESIME CONDIZIONI ATTUALI SEGNO CHE I LAVORI AUTORIZZATI NON SONO MAI DI FATTO STATI ESEGUITI.

Numero pratica: PROT 24769/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RIFACIMENTO INTONACO ESTERNO

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/10/1998 al n. di prot. 24769

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: NON RISULTA MAI CONSEGNATA ULTERIORE DOCUMENTAZIONE IN RELAZIONE ALLA FINE LAVORI

Numero pratica: PRATICA 22547/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE SERVIZIO IGIENICO PIANO TERRA

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/09/1996 al n. di prot. 22154

Rilascio in data al n. di prot. La pratica non è mai stata rilasciata.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: NON RISULTA MAI CONSEGNATA ULTERIORE DOCUMENTAZIONE IN RELAZIONE ALLA FINE LAVORI. DI FATTO IL BAGNO DI PROGETTO NON RISULTA PRESENTE IN LOCO. RISULTA RILASCIATA RELATIVA AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO PROT ACOSEA N.946/1996

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si sono rilevate diverse difformità sia interne che prospettiche. di fatto l'unità risulta illegittimamente suddivisa in due unità immobiliari distinte con accessi indipendenti. E' stato creato un ulteriore vano scala che collega il piano terra con il piano primo. E' stato creato un servizio igienico all'interno del sottoscala.

Regolarizzabili mediante: Alcune difformità risultano sanabili con SCIA in sanatoria, altre dovranno essere rimosse al fine di ottenere la messa in pristino come da stato legittimo.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne. Dovrà essere rimosso il servizio igienico al piano terra in quanto sprovvisto dei requisiti minimi, dovrà essere garantita la riunificazione in unica unità immobiliare.

SCIA in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Dall' incontro con l'ufficio tecnico comunale del 09/05/2024 si è potuto verificare che, benché in origine il vano posto al piano terra sul retro del fabbricato, fosse indicato quale magazzino (già da planimetria originaria anni '40) e che questo di fatto non avesse mai ricevuto alcun tipo di cambio d'uso a livello edilizio, si può ritenere legittimo lo stato di fatto allegato al condono edilizio che lo unisce al resto dell'unità definendolo vano abitativo, così come stato indicato nella relazione allegata (ma non



nella descrizione degli abusi da sanare). Tale valutazione dovrà comunque essere riaffrontata all'interno di un titolo edilizio che esponga in maniera dettagliata gli atti originari, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario nulla escluso. Il costo delle opere di messa in pristino viene già considerate all'interno della valutazione finale del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con altri tecnici anche del servizio tecnico comunale e ha carattere indicativo e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente comprendente una valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto. La valutazione dell'oblazione, costo di costruzione ed oneri generali relativa alle difformità presenti viene comunque valutata sulla base dei "minimi" indicati nella LR 23/2004 non escludendo diverse maggiori quantificazioni.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre fatto salvo il diritto di terzi e la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune.

L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PUG
In forza della delibera:	delibera di CONSIGLIO UNIONE VALLI E DELIZIE n. 36 del 29.09.2022,
Zona omogenea:	R4 - TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, A DENSITA' MEDIO BASSA O BASSA.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
 note: L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.

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

Trattasi di porzione di testa di vecchio fabbricato in linea, libera su tre lati e da cielo a terra. L'immobile si presenta edificato interamente in muratura di mattoni tradizionali intonacati e tinteggiati, il tutto in pessime condizioni di manutenzione. Le strutture orizzontali interne ed il tetto sono in legno con manto di copertura in coppi tradizionali con evidenti pericolosi segni di scivolamento verso la linea di gronda.

All'immobile si accede direttamente da una appendice della strada pubblica via Zenzalino.

Di fatto l'immobile risulta essere stato illecitamente suddiviso in due unità immobiliari con accessi indipendenti, uno sul fronte ed uno sul retro non comunicanti direttamente tra loro. Internamente trovano posto al piano terra due camere (zone giorno con angolo cottura) di cui una con piccolo servizio wc (da rimuovere). Tramite due scale interne si giunge al piano superiore in cui trovano posto due camere da letto di cui una anche con bagno. Tramite apertura a soffitto priva di scala fissa è possibile accedere al vano sottotetto ricavato con un solaio in legno apparentemente di recente realizzazione ed in buono stato.

L'immobile risulta disabitato da diverso tempo e si presenta in pessime condizioni di manutenzione. I pavimenti interni sono per lo più in ceramica in cattivo stato, pareti interne intonacate e tinteggiate con evidenti segni di infiltrazioni di umidità di risalita. L'impianto di riscaldamento è composto (per l'unità sul fronte) da vari aerotermini singoli a gas mentre la porzione sul retro risulta dotata di caldaia murale a gas. Il tutto non funzionante. L'impianto elettrico risulta presente ma manomesso e non completo. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato in parte dotati di avvolgibili in pvc ed in parte con scuri esterni in legno, il tutto in pessime condizioni. Gli accessi sono custoditi da due portoncini blindati.

L'immobile sembra avere subito un tentativo di ristrutturazione autogestita in economia e richiede quindi un sostanziale ripristino della situazione edilizia legittima nonché l'intervento di personale qualificato al fine di riattivare e collaudare gli impianti tecnologici e ripristinare le normali essenziali condizioni di salubrità al fine di poterlo rendere nuovamente abitabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. XXXXXXXXXX L53D122L

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. XXXXXXXXXX 122S



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CN 167; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta abbandonato da diversi anni ed al momento del sopralluogo si presentava in cattive condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Sono necessarie urgenti opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria al fine di riportarlo ai normali standards di utilizzazione e di ripristino delle normali condizioni di salubrità. Si segnala un possibile pericolo di caduta coppi in quanto alcuni di questi sono ormai scivolati verso la linea di gronda.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON DEFINIBILE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare la NON esistenza della dichiarazione di conformità, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	MISTO, SINGOLI AEROTERMI A GAS + CALDAIA MURALE A GAS
Stato impianto	PESSIMO
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON DEFINIBILE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare la NON esistenza della dichiarazione di conformità, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie "convenzionale equivalente". La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti anche se non espressamente indicate. Rientrano nella valutazione di stima anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC e BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PT-P1	sup reale lorda	108,00	1,00	108,00



SOTTOTETTO	sup reale lorda	54,00	0,30	16,20
		162,00		124,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo “sintetico-comparativo” che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, 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 (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche e controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili né di analisi dei suoli o sottosuoli, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi anch'esse a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative vigenti statiche, antisismiche, antincendio nonché di igiene di ambienti abitativi o di lavoro nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA, COMUNE DI ARGENTA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA, COMUNE DI ARGENTA;

Uffici del registro di FERRARA, COMUNE DI ARGENTA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI ARGENTA;

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



8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PT-P1	108,00	€ 300,00	€ 32.400,00
SOTTOTETTO	16,20	€ 300,00	€ 4.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.260,00
Valore corpo			€ 37.260,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.260,00

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	Abitazione di tipo economico [A3]	124,20	€ 37.260,00	€ 37.260,00

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%)	€ 5.589,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
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:	€ 26.171,00
---	--------------------

Allegati

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

Data generazione:
20-05-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Marco Vicentini

