

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **172/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024 ore 10:30

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Irene Gnani**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Daniela Goldoni
Codice fiscale: GLDDNL63D58D548Z
Partita IVA: 00905530382
Studio in: Via A. Lollo, 10 int. 2 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/204859
Email: danigold@tin.it
Pec: daniela.goldoni@geopec.it

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 Legge Regionale del 05/12/2018 n. 16 proveniente dal Comune di Formignana D713, trasferito al Comune di Tresignana sezione Formignana M409A (n. 15/2019). Annotazione di immobile: SR.

Note: area cortiliva comune.

Si precisa che l'area in oggetto risulta intestata a [REDACTED] per la corretta quota di comproprietà al medesimo spettante, mentre non risulta correttamente intestata catastalmente per quanto riguarda gli altri comproprietari le cui giuste intestazioni sono indicate al capitolo 6. *Attuali e precedenti proprietari.*

Confini: Via Ruffetta, Via Frescobaldi, ragioni dei Mapp. 134 e 303, ovvero.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1; Comune Tresignana Sezione Formignana, foglio 8, particella 134, subalterno 42, scheda catastale data di presentazione 18/09/2009 Prot. n. FE0159046, indirizzo Via Ruffetta [REDACTED], piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 112 mq., totale escluse aree scoperte 109 mq., rendita € 386,05.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 Legge Regionale del 05/12/2018 n. 16 proveniente dal Comune di Formignana D713, trasferito al Comune di Tresignana sezione Formignana M409A (n. 20/2019). Superficie di impianto pubblicata il 30/07/2019.

Note: Abitazione e corte esclusiva antistante.

Confini: Via Ruffetta, corte comune Map. 134 Sub 25, ragioni del Map. 134 Sub 13 e Sub 19, ovvero.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1; Comune Tresignana Sezione Formignana, foglio 8, particella 134, subalterno 43, scheda catastale data di presentazione 18/09/2009 Prot. n. FE0159046, indirizzo Via Ruffetta n° 6, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 40 mq., rendita € 71,06.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 Legge Regionale del 05/12/2018 n. 16 proveniente dal Comune di Formignana D713, trasferito al Comune di Tresignana sezione Formignana M409A (n. 20/2019). Superficie di impianto pubblicata il 30/07/2019. Variazione Toponomastica del 23/10/2023 Pratica n. FE0088200.

Note: Garage e corte esclusiva retrostante.

Confini: corte comune Map. 134 Sub 25, ragioni del Map. 134 Sub 14, 13 e 15, ragioni del Map. 134 Sub 20 e 21, ragioni del Map. 293, ovvero.

Identificato al Catasto Fabbricati

Comune Tresignana Sezione Formignana, foglio 8, particella 134, subalterno 25, Elaborato Planimetrico Prot. n. FE0159046 del 18/09/2009, indirizzo Via Ruffetta [REDACTED] piano T.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 Legge Regionale del 05/12/2018 n. 16 proveniente dal Comune di Formignana D713, trasferito al Comune di Tresignana sezione Formignana M409A (n. 18/2019). Variazione Toponomastica del 23/10/2023 Pratica n. FE0088210. Partita A.

Note: Bene comune non censibile - Corte comune ai Sub 10, 11, 13, 14, 19, 20, 22, 23, 42 e 43.

I dati sopra riportati derivano dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali nel mese di Marzo 2024.

Conformità catastale

_ Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero complesso ed alle relative aree scoperte, che esula dal presente incarico.

Limitatamente alle unità immobiliari in oggetto, si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- Relativamente al Map. 134, al C.T. nella mappa ed al C.F. nell'Elaborato Planimetrico, vi è un errore di rappresentazione grafica della piccola porzione retrostante dell'edificio principale dove è ubicata l'abitazione, di fatto non edificata e non rappresentata nella planimetria dell'abitazione attualmente in banca dati al C.F.; al C.T. non risulta inserita in mappa la tettoia insistente sulla corte pertinenziale al garage, né risulta censita al C.F.; inoltre, nella planimetria del garage al C.F. non risulta rappresentato il soppalco.

_ Regolarizzabili mediante: Al C.T. necessita la redazione di pratica Pregeo con Tipo Mappale per la correzione grafica del Map. 134 e l'inserimento in mappa della tettoia. Al C.F. occorre la redazione di pratiche Docfa con relative planimetrie, dell'abitazione per l'inserimento della piccola porzione mancante e del garage unitamente alla tettoia, oltre all'aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico.

Si precisa che le pratiche di aggiornamento catastale devono essere valutate anche in relazione alla regolarizzazione edilizia degli immobili.

Spese minime: € 1.600,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili e dei relativi diritti, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge e si riportano nella valorizzazione del bene sommati ai costi per la regolarizzazione edilizia. Si precisa che le operazioni di aggiornamento catastale saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Tutto quanto sopra illustrato è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Porzione di fabbricato ad uso residenziale, costituita da un'abitazione libera su due lati e da terra a cielo, disposta ai piani terra e primo, con antistante corte esclusiva dalla quale ha accesso, oltre ad un garage al piano terra, in corpo staccato, composto da due vani comunicanti entrambi aventi accesso carrabile dalla corte comune, con retrostante corte esclusiva sulla quale insiste una tettoia; è inoltre compresa la quota di comproprietà indivisa pari a 36/180 su area cortiliva comune. Compete alla suddescritta porzione immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio in genere e specificatamente sulla corte comune.

L'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto è costituito complessivamente da n. 5 abitazioni con ingressi indipendenti e corti esclusive; il corpo staccato dove sono ubicate le pertinenze è composto complessivamente da n. 6 garage e n. 4 ripostigli, con corti esclusive; oltre alla corte comune ed all'area cortiliva comune in comproprietà.

Si precisa che catastalmente il Map. 134 identifica l'edificio principale di cui è parte l'abitazione, il fabbricato in corpo staccato dove è ubicato il garage, le corti esclusive pertinentiali alle unità immobiliari del complesso e la corte comune, oltre ad un altro edificio d'abitazione con relative pertinenze in corpi staccati ed aree scoperte; ognuno dei due complessi ha una propria corte comune delimitata da una recinzione. Si puntualizza altresì che il Map. 304, identificativo dell'area cortiliva comune in comproprietà, è di fatto confuso con la più ampia corte comune identificata nel Map. 134.

Il bene viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Caratteristiche zona: semicentrale, normale.

Area urbanistica: residenziale, a traffico locale, con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Principali collegamenti pubblici: Stazione degli autobus, SP 4.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: - A seguito della richiesta presentata al Comune di Tresignana, l'Ufficiale d'Anagrafe in data 22/03/2024 ha rilasciato il Certificato Contestuale di Residenza e Stato Famiglia, nel quale

- Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara in data 08/04/2024, al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e preliminari di vendita inerenti l'immobile in oggetto, la ricerca eseguita dal personale del preposto ufficio ha dato esito negativo.

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:

non conosciute.

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

non conosciuti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non conosciuti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, a favore di [REDACTED] con sede ad Anzola dell'Emilia (BO), c.f. [REDACTED]; contro [REDACTED]; derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], con sede in Bologna (BO) in data 31/05/2018 ai nn. 16183/6271; iscritta a Ferrara in data 04/06/2018 ai nn. 9005/1281.

Importo ipoteca: € 75.000,00. Importo capitale: € 75.000,00.

Note: Grava sulle unità immobiliari in oggetto ed è precisato che l'ipoteca si intende comunque estesa alle comproprietà e alle pertinenze dell'immobile, tra le quali in particolare: corte comune condominiale censita al C.F. con il foglio 8 mappale 134 Sub 25 (Bcnc).

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, a favore dell' [REDACTED], con sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell' Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma (RM) in data 12/08/2022 ai nn. 2251/3922; iscritta a Ferrara in data 12/08/2022 ai nn. 16626/2650.

Importo ipoteca: € 254.245,60. Importo capitale: € 127.122,80.

Note: Grava i Sub 42 e 43.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento, a favore di [REDACTED] con sede ad Anzola dell'Emilia (BO), c.f. [REDACTED]; contro [REDACTED]; derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, Ufficiali Giudiziari Tribunale di Ferrara, con sede in Ferrara (FE) in data 27/11/2023 al n. 3314; trascritto a Ferrara in data 21/12/2023 ai nn. 23501/17934.

Note: Grava su tutte le unità immobiliari in oggetto, nonché sulla corte comune condominiale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Relazione Notarile e dalla Relazione Notarile Integrativa agli atti della procedura. Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in aggiornamento, per dati anagrafici dal 22/12/2023 al 19/03/2024 e per immobile (Map. 304) dal 22/12/2023 al 28/05/2024, non sono state reperite ulteriori formalità.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: l'immobile non è costituito in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non conosciuto.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] per la complessiva quota di 12/180 del diritto di proprietà (Map. 304); **proprietario da ante ventennio ad oggi**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] per la complessiva quota di 12/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietaria da ante ventennio al 06/12/2017**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED] per la quota complessiva di 6/180, in parti uguali tra loro, del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietari dal 06/12/2017 ad oggi** (attuali proprietari), in forza di denuncia di successione in morte [REDACTED]

[REDACTED] registrata a Ferrara, in data 02/12/2020, al n. 426608 Vol. 88888; trascritta a Ferrara, in data 10/12/2020, al n. 13791.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

A seguito degli atti sopra elencati, la contitolarità del Map. 304 risulta la seguente:
 - [redacted] comproprietario per la quota di 8/180;
 - [redacted] per la quota di 2/180; - [redacted] comproprietaria per la quota di 2/180.

Titolare/Proprietario: [redacted] comproprietaria per la quota di 12/180 (Map. 304); - [redacted] comproprietaria per la quota di 12/180 (Map. 304); **proprietarie da ante ventennio ad oggi**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la complessiva quota di 36/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietaria da ante ventennio ad oggi** (attuale proprietaria), in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: - [redacted]; per la complessiva quota di 36/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietario da ante ventennio al 17/12/2014**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota complessiva di 18/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietari dal 17/12/2014 ad oggi** (attuali proprietari), in forza di denuncia di successione in morte del rispettivo [redacted] registrata a Ferrara, al n. 2395 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 28/12/2015, al n. 15420.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

A seguito degli atti sopra elencati, la contitolarità del Map. 304 risulta la seguente:
 [redacted] comproprietaria per la quota di 24/180; - [redacted] comproprietario per la quota di 6/180; - [redacted] comproprietario per la quota di 6/180.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la complessiva quota di 36/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietaria da ante ventennio al 11/10/2009**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la complessiva quota di 36/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietario da ante ventennio al 19/08/2010**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di spettanza del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietario dall' 11/10/2009 ad oggi** (attuale proprietario), in forza di denuncia di successione in morte [redacted] registrata a Ferrara, al n. 2118 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 27/12/2010, al n. 14348.

Nota: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di spettanza del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietario dal 11/10/2009 al 19/08/2010**, in forza di denuncia di successione in morte [redacted]; registrata a Ferrara, al n. 2118 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 27/12/2010, al n. 14348.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la quota di spettanza del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietarie dal 11/10/2009 al 05/07/2013**, in forza di denuncia di successione in morte [redacted] registrata a Ferrara, al n. 2118 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 27/12/2010, al n. 14348.

Nota: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la quota di spettanza del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietario dal 19/08/2010 ad oggi** (attuale proprietario), in forza di denuncia di successione in morte [redacted] registrata a Ferrara, al n. 2119 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 27/12/2010, al n. 14349.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di spettanza del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietarie dal 19/08/2010 al 05/07/2013**, in forza di denuncia di successione in morte [redacted] registrata a Ferrara, al n. 2119 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 27/12/2010, al n. 14349.

Nota: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 27/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietario dal 05/07/2013 ad oggi** (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] di Rovigo, in data 05/07/2013, ai nn. 110110/25655; trascritto a Ferrara, in data 18/07/2013, al n. 7390.

Note: Acquisto dalle sorelle [redacted]
A seguito degli atti sopra elencati, [redacted] risulta comproprietario del Map. 304 per la quota di 36/180.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la complessiva quota di 36/180 (Map. 304), **proprietaria da ante ventennio ad oggi** (attuale proprietaria), in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la complessiva quota di 36/180 (Map. 304), **proprietario da ante ventennio al 02/05/2012**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la quota complessiva di 18/180 del diritto di proprietà (Map. 304); **proprietari dal 02/05/2012 ad oggi** (attuali proprietari), in forza di denuncia di successione in morte del [redacted]; registrata a Ferrara, al n. 156 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 29/03/2013, al n. 3319.

Nota: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

A seguito degli atti sopra elencati, la contitolarità del Map. 304 risulta la seguente:

- [redacted], comproprietaria per la quota di 24/180;
 - [redacted], comproprietaria per la quota di 4/180;
 - [redacted], comproprietaria per la quota di 4/180;
 - [redacted], comproprietario per la quota di 4/180.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la complessiva quota di 36/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietario da ante ventennio al 24/08/2015**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; registrata a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 1467/1T; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la complessiva quota di 36/180 del diritto di proprietà (Map. 304), **proprietaria da ante ventennio al 31/08/2016**, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53275/12162; registrata a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 1467/1T; trascritta a Ferrara, in data 16/07/2003, al n. 9144.

Note: Acquisto dal Comune di Formignana.

Titolare/Proprietario: - [redacted] per la piena proprietà (Sub 42 e 43), **proprietario da ante ventennio al 24/08/2015**, in forza di cessione della proprietà di alloggio ai sensi della Legge 30/12/1960 n. 1676, a rogito del Notaio [redacted] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53277/12164; trascritto a Ferrara, in data 29/03/2004, ai nn. 6089/3721.

Note: Acquisto dal Demanio dello Stato - Ramo Lavori Pubblici. L'immobile all'epoca era identificato dagli ex Sub 16, 17 e 18. Nell'acquisto è compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e ss. del C.C. e in particolare alla corte Map. 134 Sub 25. L'immobile è stato accettato in proprietà con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo, e condizioni in cui si trovava.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] per la piena proprietà (Sub 42 e 43) **proprietaria da ante ventennio al 31/08/2016**, in forza di contratto di cessione in proprietà di alloggio ai sensi della Legge 30/12/1960 n. 1676, a rogito del Notaio [REDACTED] di Ferrara, in data 01/07/2003, ai nn. 53277/12164; trascritto a Ferrara, in data 29/03/2004, ai nn. 6089/3721.

Note: Acquisto dal Demanio dello Stato - Ramo Lavori Pubblici. L'immobile all'epoca era identificato dagli ex Sub 16, 17 e 18. Nell'acquisto è compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e ss. del C.C. e in particolare alla corte Map. 134 Sub 25. L'immobile è stato accettato in proprietà con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo, e condizioni in cui si trovava.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] proprietà per la quota indivisa di 1/4 (Sub 42 e 43), nonchè per la quota indivisa pari ad 1/20 (Map. 304), **proprietaria dal 24/08/2015 al 31/08/2016**, in forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] registrata a Ferrara, in data 22/12/2015, al n. 3240 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 04/10/2016, al n. 11213.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascrizione dell'accettazione tacita della eredità in data 05/09/2016 al Part. n. 10077.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] proprietà per la quota indivisa di 1/4 (Sub 42 e 43), nonchè per la quota indivisa pari ad 1/20 (Map. 304), **proprietario dal 24/08/2015 al 31/08/2016**, in forza di denuncia di successione in morte [REDACTED] registrata a Ferrara, in data 22/12/2015, al n. 3240 Vol. 9990; trascritta a Ferrara, in data 04/10/2016, al n. 11213.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Trascrizione dell'accettazione tacita della eredità in data 05/09/2016 al Part. n. 10077.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] per la piena proprietà dell'abitazione con corte e del garage con corte, censiti al Map. 134 Sub 42 e 43, unitamente alla comproprietà per la quota di 36/180 dell'area censita al Map. 304, **proprietario dal 31/08/2016 ad oggi** (attuale proprietario), in forza di atto di donazione a rogito del Notaio [REDACTED] di Ferrara, in data 31/08/2016, ai nn. 61912/27972; registrato a Ferrara, in data 05/09/2016, al n. 5652/1T; trascritto a Ferrara, in data 05/09/2016, ai nn. 15134/10078.

Note: Donazione [REDACTED], rispettivamente la prima per la quota di 3/4 del diritto di proprietà (Sub 42 e 43) e per la quota di 27/180 del diritto di proprietà (Map. 304) ed il secondo per la quota di 1/4 del diritto di proprietà (Sub 42 e 43) e per la quota di 9/180 del diritto di proprietà (Map. 304), agli stessi pervenute con gli atti sopra elencati. Compete alla porzione immobiliare in oggetto la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio in genere ai sensi degli artt. 1117 e ss. C.C. e segnatamente su corte comune individuata nel C.F. al Foglio 8 con il Map. 134 Sub 25 (b.c.n.c.). L'immobile è stato donato e rispettivamente accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con ogni sua azione, ragione, accessione, pertinenza, fissi, infissi e seminfissi, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

I dati sopra riportati, (risultanti alla data del 21/12/2023 e del 21/03/2024 relativamente ai comproprietari del Map. 304), sono stati desunti rispettivamente dalla Relazione Notarile e dalla Relazione Notarile Integrativa agli atti della procedura, e dalla consultazione dell'atto di donazione.

7. PRATICHE EDILIZIE

Ad esito della Richiesta di Accesso al Fascicolo Edilizio Digitale relativo all'immobile in oggetto, trasmessa all'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, a seguito della ricerca effettuata dal personale del preposto ufficio, negli archivi sono state reperite le pratiche edilizie indicate nel sotto riportato elenco:

Numero pratica: 38009_1965_05397

Intestazione: I.A.C.P. Istituto Autonomo per le case Popolari di Ferrara

Tipo pratica: Autorizzazione n. 45/1965

Per lavori: di costruzione di tre fabbricati ad uso abitazione composti da n. 10 appartamenti suddivisi in tre fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/12/1965 al n. di prot. 5397

Rilascio in data 28/12/1965 al n. di prot. 5397 Reg. Perm. n. 45/1965

L'Abitabilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 38009_2001_04527

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Concessione n. 34/2001

Per lavori: Art. 13 L. n. 47/85 Accertamento di Conformità

Presentazione in data 06/08/2001 al n. di prot. 4527

Rilascio in data 04/10/2001 al n. di prot. 4527-5661

Note: Rilasciata al Sig. ██████████ Dirigente del Servizio Tecnico dell'Istituto Autonomo Case Popolari, ente gestore del fabbricato e di proprietà del Demanio dello Stato.

Numero pratica: 38009_2009_03272

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 05/06/2009 al n. di prot. 3272

Comunicazione di ultimazione lavori Prot. n. 2971 del 07/08/2014, lavori ultimati in data 30/05/2012. Intervento non soggetto al rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

7.1 Conformità edilizia

La ricerca documentale inerente il reperimento di pratiche edilizie ha dato esito positivo, essendo stata rinvenuta la pratica originaria di costruzione dell'immobile, il successivo accertamento di conformità ed altra pratica relativa ad un intervento parziale.

Si premette che non si è in grado di valutare specificatamente le irregolarità riguardanti il complesso immobiliare dove è ubicata la porzione in oggetto, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso agli edifici, ai relativi fabbricati accessori ed alle aree scoperte, che esula dal presente incarico.

Pertanto, relativamente all'immobile in oggetto, raffrontando la situazione dei luoghi con gli elaborati progettuali inerenti le pratiche edilizie che hanno legittimato i relativi interventi, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede, sono state riscontrate le seguenti irregolarità, da valutare anche in considerazione di quanto stabilito a riguardo delle tolleranze nell'art. 19 bis, co. 1 e co. 1 bis, L.R. n. 23/2004.

- P.E. 38009_1965_05397: era prevista la realizzazione di 3 edifici e complessivi 10 alloggi, con relativi bassocomodi in corpi staccati tra essi, invece sono stati realizzati 10 alloggi suddivisi in 2 edifici, oltre a bassocomodi e garage in parte accorpati tra essi, con conseguenti differenti distacchi e distanze. - P.E. 38009_2001_04527: l'accertamento di conformità riguardante esclusivamente l'immobile in oggetto, carente di elaborati inerenti lo stato autorizzato, comparativi e di una relazione tecnica descrittiva, si presume abbia regolarizzato quantomeno detta porzione immobiliare; si sono riscontrate alcune imprecisioni di rappresentazione grafica.

- P.E. 38009_2009_03272: si è riscontrata la realizzazione di un soppalco in uno dei vani garage, oltre ad una tettoia parzialmente recintata e di differente superficie ed altezza rispetto al pergolato previsto in progetto, insistente sulla corte esclusiva retrostante il garage; risulta inoltre una maggiore quota della pavimentazione esterna della medesima corte.

Le ulteriori irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, riscontrate rispetto allo stato legittimato con la DIA di cui alla P.E. dell'anno 2009, appaiono rientrare nelle tolleranze disciplinate dall'art. 19 bis, co. 1 e co. 1 bis, L.R. n. 23/2004, quali tolleranze esecutive eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo.

Tali irregolarità non costituiscono violazione edilizia.

Regolarizzabili mediante. - Relativamente alle irregolarità riscontrate, si ritiene di prevedere la rimozione del soppalco, ripristinando lo stato legittimo del garage.

- La tettoia e la modifica riguardante la pavimentazione esterna verosimilmente sono regolarizzabili con Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17, L.R. n. 23/2004, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire a Sanatoria.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il Permesso in Sanatoria può essere altresì ottenuto, ai soli fini amministrativi, qualora gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il Permesso in Sanatoria può prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello Unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa quantomeno ai requisiti di sicurezza, igiene e salubrità.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

E' dovuto il pagamento della sanzione pecuniaria, in funzione della tipologia dell'abuso qualificabile quale ampliamento e dell'epoca di realizzazione successiva all'entrata in vigore della L.R. n. 23/2004, prevista dall'articolo 17, co. 3, lett. a) della predetta Legge Regionale, ovvero del contributo di costruzione in misura doppia oppure, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore ad € 2.000,00.

La richiesta del titolo in sanatoria è altresì subordinata a quanto disposto dalla L.R. n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss.mm., oltre alle ulteriori norme di settore qualora applicabili al caso in specie, con l'eventuale applicazione delle relative sanzioni.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. n. 42/2004, qualora inerente al caso in specie.

- E' possibile la rimessa in pristino almeno di parte delle opere realizzate abusivamente.

- Le ulteriori irregolarità verosimilmente rientranti nelle tolleranze disciplinate dall'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004, pur non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate nel Permesso di Costruire in Sanatoria, secondo quanto stabilito al co. 1 quater del predetto art. 19 bis.

Si precisa che le tolleranze attengono al campo edilizio ed ai relativi procedimenti, perciò non si applicano alle discipline speciali aventi incidenza sull'attività edilizia, quali le normative in materia di paesaggio, quelle sulla sicurezza statica ed antisismica, quelle attinenti alla sicurezza antincendio, ecc. Per queste normative settoriali operano, eventualmente, le forme di tolleranza previste dalla medesima disciplina.

Considerando che le tolleranze operano esclusivamente ai fini edilizi, rimane comunque da verificare il rispetto alle altre pertinenti normative delle parti eseguite in difformità che potrebbero necessitare di adeguamenti

- La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità SCEA è facoltativa.

- Non essendo possibile in questa sede determinare la quantificazione della sanzione e dei diritti, si riportano le spese minime presunte e puramente indicative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, tenuto conto della sanzione minima di legge e delle spese tecniche che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge, e riportate nella valorizzazione del bene sommate ai costi per la regolarizzazione catastale.

Spese minime: € 5.400,00.

Si puntualizza che dalla quantificazione delle spese minime sopra indicate sono escluse le ulteriori sanzioni previste dalle norme di settore eventualmente applicabili al caso in specie, i costi inerenti i ripristini, gli eventuali adeguamenti ed ulteriori adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del bene, oltre a tutto quanto non determinabile in questa sede. Si precisa che tutti i costi, oltre alle spese minime sopra indicate, non precisamente computabili in questa sede, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Tutto quanto sopra illustrato, inerentemente sia alla regolarizzazione del bene che al relativo regime sanzionatorio, è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede, ed è stato valutato in via cautelativa congiuntamente all'Arch. [REDACTED] - Responsabile SUEI dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, sulla base delle normative vigenti in materia, il tutto alla data del 17/05/2024, fatte salve diverse e/o più aggiornate interpretazioni da parte degli uffici preposti.

Si rende noto che il tutto sarà da valutare anche in riferimento al D.L. n. 69 del 29/05/2024 "Salva Casa" di emanazione recentissima, successiva alle verifiche compiute sopra illustrate.

Nel merito si tiene a precisare che le effettive modalità di regolarizzazione dell'immobile e le relative oblazioni/sanzioni amministrative da corrispondere, potranno essere determinate solo a seguito di una approfondita disamina ed uno studio dettagliato progettuale e normativo che esulano dal presente incarico.

7.2 Inquadramento urbanistico

Strumento urbanistico Approvato:	<ul style="list-style-type: none"> _ Piano Urbanistico Generale PUG _ Zonizzazione Acustica Var. 2018
In forza della delibera:	<ul style="list-style-type: none"> _ PUG del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 e ss.mm.ii. _ Zonizzazione Acustica Var. 2018 delibera di C.U. n. 23 del 06/06/2018.
Zona omogenea:	<p><u>Map. 134</u></p> <p>_ PUG: Bassa potenzialità archeologica, Zona di rispetto accumulo letami – allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas, Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio - televisivi, Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli, Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po", Perimetro del territorio urbanizzato al 1985, Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso, U.P. delle Masserie, Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1, Reticolo</p>

	<p>secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2, Territorio urbanizzato all'1/1/2018, Centro urbano o quartiere, Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,3 - 1,4, Parte urbana consolidata, TU2 - Tessuto urbano recente.</p> <p>_ Zonizzazione Acustica Var. 2018: Classe III, Confini centri urbani.</p> <p><u>Map. 304</u></p> <p>_ PUG: Bassa potenzialità archeologica, TU2 - Tessuto urbano recente, Parte urbana consolidata, Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,3 - 1,4, Centro urbano o quartiere, Territorio urbanizzato all'1/1/2018, Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2, Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1, Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso, Perimetro del territorio urbanizzato al 1985, Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po", Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli, Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio - televisivi, Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas, U.P. delle Masserie.</p> <p>_ Zonizzazione Acustica Var. 2018: Classe III, Confini centri urbani.</p> <p>_ D.M. n. 1444/1968: Zona B.</p>
Norme tecniche di attuazione:	<p>_ PUG - Normativa Schede dei Vincoli Tav. B.1.1, Tav. B.1.2. - Normativa Tav. C.1.1, Tav. B.1.1, Tav. C.2.1, Strategie.</p> <p>_ Zonizzazione Acustica Var. 2018 - Normativa.</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Altro:	Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio approvato con

	deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, depositati agli atti dell'Unione Terre e Fiumi.
Note:	I dati sopra riportati per il Map. 134 sono stati desunti dalla Scheda Urbanistica del 18/04/2024, derivante dalla Cartografia Interattiva del WebSIT - Sistema Informativo Territoriale dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi - Tresignana; per il Map. 304 sono stati riportati dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 18/04/2024, prodotto nel Fascicolo allegati.

**Descrizione: Abitazione con garage, corti esclusive
e quota di proprietà indivisa pari a 36/180 su area cortiliva comune
di cui al punto A**

- L'abitazione internamente ha le pareti in muratura, intonacate e tinteggiate come i soffitti, con parti in muratura a faccia a vista e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni; i pavimenti sono in graniglia di marmo con battiscopa in marmo ed in piastrelle di ceramica nei bagni; la porta d'ingresso è in alluminio verniciato e vetro del tipo inglese; la porta esterna retrostante è in alluminio verniciato con specchiature in vetro; le porte interne prevalentemente sono in legno tamburato verniciate; le finestre sono corredate da telai in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, zanzariere e telai esterni in alluminio anodizzato e vetro; le soglie ed i bancali sono in marmo; la scala è in graniglia di marmo e la ringhiera è in ferro verniciato. Nel vano scala vi è una botola per l'accesso al sottotetto ispezionabile. Il bagno al p.t. è finestrato ed è accessorio di lavabo, bidet, vaso e box doccia. Il bagno al p.p. è finestrato ed è accessorio di lavabo, vaso, box doccia e vi è l'attacco della lavatrice. Gli impianti sono eseguiti prevalentemente sottotraccia ed in parte in canalette esterne. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo ed è costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano, ubicata nella cucina; i termosifoni sono in alluminio e vi è un termoarredo nel bagno al p.t. Vi è l'impianto di climatizzazione con uno split nel soggiorno ed uno split in ognuno dei vani letto, con unità esterne. L'abitazione si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.
- La corte esclusiva antistante l'abitazione, è pavimentata in gres, la recinzione sul fronte strada è costituita da basamento in cemento e pannelli in cls prefabbricati con cancello pedonale in ferro, sui lati è recintata con rete metallica e paletti.
- Il garage internamente ha le pareti in muratura, in parte solo intonacate ed in parte intonacate e tinteggiate, una minima porzione è rivestita in piastrelle di ceramica; il soffitto in parte è al grezzo ed in parte tinteggiato, in un vano vi è un soppalco in legno; il pavimento è in cemento; le finestre hanno i telai in cemento verniciato e vetro; le porte carrabili basculanti sono in metallo con meccanismo di apertura automatizzato; l'apertura esterna sul retro è corredata di cancelletto in ferro ed infisso in legno verniciato, la porta interna è in legno verniciato ed è del tipo scorrevole; vi è l'attacco della lavatrice. Gli impianti idrico ed elettrico sono esterni. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.
- La tettoia, posta sul retro del garage ed insistente sulla corte pertinenziale, ha la struttura e la relativa copertura in legno con sovrastante guaina impermeabilizzante e lattonerie in lamiera preverniciata, in parte è delimitata da una recinzione metallica con cancelletto, la pavimentazione è in masselli autobloccanti di cemento.
- La corte esclusiva retrostante al garage è prevalentemente pavimentata in masselli autobloccanti di cemento; le recinzioni sono costituite da rete metallica e paletti in ferro con sottostante basamento in cemento.
- Non sono state reperite, né esibite le Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi di legge.

L'abitazione è così composta: al piano terra soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, bagno finestrato e ripostiglio sottoscala; al piano primo disimpegno, due vani letto, un bagno finestrato ed un ripostiglio; oltre al garage al piano terra, costituito da due vani, ed alla tettoia. Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 159,00.

Le corti esclusive sviluppano una superficie complessiva di circa mq. 74,00.

L'abitazione è posta ai piani terra e primo, il garage è posto al piano terra.

Condizioni generali

- L'edificio principale, di cui è parte l'abitazione, ha la struttura in muratura a faccia a vista, con parti intonacate, corredata di zoccolo in gres; i solai ed il tetto a falde sono in latero-cemento; il manto di copertura è in tegole marsigliesi e le lattonerie sono in lamiera preverniciata; le pensiline sovrastanti le porte esterne sono in cemento; il marciapiede perimetrale è in cemento.

- Il corpo accessorio staccato, dove è ubicato il garage, ha la struttura in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura a falda è in latero-cemento, con sovrastante manto in tegole marsigliesi e lattonerie in lamiera preverniciata.

- La corte comune condominiale, nella quale di fatto è confusa l'area cortiliva comune (Map. 304), ha due accessi carrabili dalla Via Ruffetta, privi di cancelli; l'area in parte è ghiajata ed in parte è pavimentata in cemento; le recinzioni sul fronte strada sono costituite da colonne e basamento in cemento con sovrastanti pannelli in cls prefabbricati; le restanti recinzioni sono in rete metallica e paletti; vi è l'illuminazione esterna.

Stato di manutenzione generale: normale.

L'edificio principale è composto da n. 2 piani fuori terra, il corpo accessorio staccato è di n. 1 piano fuori terra.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

Impianti

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. n. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.
Abitazione	Sup. reale lorda	109,00
Garage	Sup. reale lorda	36,00
Tettoia	Sup. reale lorda	14,00
		159,00

Accessori

Corte esclusiva abitazione	Svilupa una superficie di circa mq. 28,00
Corte esclusiva garage	Svilupa una superficie di circa mq. 46,00
Area cortiliva comune (Map. 304)	Svilupa una superficie catastale di mq. 57,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

A seguito di tutto quanto descritto nei capitoli che precedono, si passa alla determinazione del valore delle unità immobiliari in oggetto e relative pertinenze, costituite da abitazione, garage e corti esclusive, pignorate per la piena proprietà, oltre alla quota di proprietà indivisa pari a 36/180 su area cortiliva comune, per le quali si ritiene economicamente conveniente ed opportuna l'alienazione in un solo lotto.

Nella presente stima, oltre alle spese minime occorrenti alla regolarizzazione catastale ed edilizia dell'immobile riportate al successivo punto 8.4, si tiene conto dei costi inerenti il ripristino, previsto nel capitolo Conformità edilizia, non precisamente computabili in questa sede, che saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Ai fini della valutazione l'immobile si considera libero.

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene nel suo complesso; assunte informazioni sull'andamento del mercato immobiliare per beni simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza; consultate le quotazioni medie per la rilevazione dei prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, si procede alla stima a corpo.

8.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare FIAIP, conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con garage, corti esclusive e quota di proprietà indivisa pari a 36/180 su area cortiliva comune	€ 85.000,00	€ 85.000,00

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%):

€ - 12.750,00

Spese minime di regolarizzazione catastale ed edilizia:

€ - 7.000,00

Arrotondamento

€ - 250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 65.000,00

Data generazione
31/05/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Daniela Goldoni