

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **31/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Antonio Fogli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione
sito in Cento (FE), località Reno Centese,
Via Chiesa c.n. [REDACTED]

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII, 77 - Ferrara
Telefono: 0532/765600
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Cento (FE), località Reno Centese, Via Chiesa c.n. [REDACTED].

Dati Catastali:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 4, mappale 78, subalterno 3, indirizzo Via Chiesa c.n. [REDACTED], piano T-1, catasto fabbricati, Comune Cento, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 263 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 253 mq., rendita catastale € 1.053,57, intestato a [REDACTED]

AUTORIMESSA: foglio 4, mappale 78, subalterno 4, indirizzo Via Chiesa c.n. [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Cento, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq., superficie catastale totale 44 mq., rendita catastale € 135,73, intestato a [REDACTED]

CORTE ESCLUSIVA: foglio 4, mappale 78, subalterno 5, indirizzo Via Chiesa c.n. [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Cento, bene comune non censibile – corte comune ai succitati subalterni 3 e 4.

2. Stato di possesso

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Cento (FE), località Reno Centese, Via Chiesa c.n. [REDACTED].

Possesso: occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Cento (FE), località Reno Centese, Via Chiesa c.n. [REDACTED].

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Cento (FE), località Reno Centese, Via Chiesa c.n. [REDACTED].

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Cento (FE), località Reno Centese, Via Chiesa c.n. [REDACTED].

Comproprietari: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

6. Misure Penali

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Cento (FE), località Reno Centese, Via Chiesa c.n. [REDACTED].

Misure Penali: no.

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Cento (FE), località Reno Centese, Via Chiesa c.n. [REDACTED].

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Cento (FE), località Reno Centese, Via Chiesa c.n. [REDACTED].

Prezzo : € 241.900,00

**FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN
CENTO (FE), LOCALITÀ RENO CENTESE, VIA CHIESA C.N. [REDACTED]**

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: edificio residenziale indipendente.

Trattasi di fabbricato residenziale indipendente libero da cielo a terra con annessa autorimessa, sviluppato ai piani terra, primo e secondo sottotetto e dotato di circostante area cortiliva esclusiva, oltre a deposito/legnaia in corpo di fabbrica staccato.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 4, mappale 78, subalterno 3, indirizzo Via Chiesa c.n. [REDACTED], piano T-1, catasto fabbricati, Comune Cento, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 263 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 253 mq., rendita catastale € 1.053,57.

Derivante da: variazione del 27/03/1987 in atti dal 20/12/1999 ampliamento ristrutturazione preallineamento (n. 33651.1/1987).

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

AUTORIMESSA: foglio 4, mappale 78, subalterno 4, indirizzo Via Chiesa c.n. [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Cento, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq., superficie catastale totale 44 mq., rendita catastale € 135,73.

Derivante da: variazione del 27/03/1987 in atti dal 20/12/1999 ampliamento ristrutturazione preallineamento (n. 33651.1/1987).

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CORTE ESCLUSIVA: foglio 4, mappale 78, subalterno 5, indirizzo Via Chiesa c.n. [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Cento, bene comune non censibile – corte comune ai succitati subalterni 3 e 4.

Derivante da: variazione del 27/03/1987 in atti dal 20/12/1999 ampliamento ristrutturazione preallineamento (n. 33651.1/1987).

Confini in un sol corpo: mappale 525, mappale 527, Via Chiesa, Via Finalese, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. nella visura catastale non è indicata la quota di proprietà in capo agli intestatari;
2. presenza nella zona est dell'area cortiliva di una struttura per ricovero animali;
3. errata indicazione delle altezze interne;
4. modifiche interne in taluni vani;
5. modifiche a talune forometrie interne ed esterne;

6. nella planimetria catastale dell'abitazione non è graficizzato il piano secondo sottotetto, rappresentato sin dalla scheda di primo impianto e nelle seguenti;
7. ampliamento del corpo di fabbrica accessorio ad uso deposito/legnaia.

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.to 1: istanza di rettifica;
- p.to 2: si rimanda al paragrafo "7.1 Conformità edilizia";
- p.ti 3-4-5-6-7: pratica di variazione catastale Docfa e Pregeo, coerentemente alla regolarizzazione edilizia.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione p.ti 1-3-4-5-6-7: € 1.200,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'acquirente, con particolare riguardo al confine sud che potrebbe non coincidere con la recinzione presente in loco, ma con la mezzeria del fosso tombato (rif. Tipo mappale del 28/03/1987).

Note: in caso di vendita a prezzo di inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'acquirente, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un edificio residenziale di vetusta epoca costruttiva, ristrutturato da oltre trent'anni ed ubicato al limite del centro abitato di Reno Centese, località posta ad una distanza di circa 26 Km. dal Capoluogo di Ferrara e di circa 12 Km. da Cento.

Caratteristiche zona: semi centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di piccole dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: nessuno di rilevanza.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee TPER.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

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:

Nessuno.

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 GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] per Sentenza di condanna, importo ipoteca € 26.000,00, importo capitale € 16.769,00, derivante da Atto giudiziario della Corte d'Appello di Bologna del 23/05/2022, rep. 1194/2022, iscritta a Ferrara in data 26/10/2022 al reg. gen. 20702 e reg. part. 3296.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] per Ordinanza di condanna, importo ipoteca € 50.000,00, importo capitale € 35.161,69, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 21/11/2022, rep. 1322/2022, iscritta a Ferrara in data 08/02/2023 al reg. gen. 2223 e reg. part. 257.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2, Atto giudiziario UNEP di Ferrara del 18/10/2023, rep. 3028/2023, trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 al reg. gen. 21558 e reg. part. 16403.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di comunione legale con [REDACTED], Atto giudiziario UNEP di Ferrara del 12/02/2024, rep. 446/2024, trascritto a Ferrara in data 12/03/2024 al reg. gen. 4494 e reg. part. 3408.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** ---**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** non reperito.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.

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

Il bene staggito verrà alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di vendita del Notaio Ferrante Tura di Cento (FE) del 05/12/1983, rep. 90475, trascritto a Ferrara il 23/12/1983 ai nn. 15924/11090, da potere Bregoli Regina.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in parola è stato edificato antecedente l'anno 1942 (schede catastali di primo impianto datate 05/03/1940); successivamente a tale data, in riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Cento ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia prot. n. 8024 del 28/07/1965 a nome [REDACTED] per modifiche prospettiche in fabbricato ad uso abitazione;

- Autorizzazione edilizia prot. n. 10176 del 05/12/1983 n. 499/1983 a nome [REDACTED] per sostituzione recinzione;

Note: il titolo edilizio riporta la prescrizione che "la recinzione deve essere eseguita in allineamento con le esistenti", oltre ad una sezione architettonica indicante l'arretramento della recinzione di m. 1,10 rispetto alla mezzeria del fosso, ad oggi tombato.

- Autorizzazione edilizia prot. n. 2662 del 16/04/1984 n. 126/1984 a nome [REDACTED] per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria;

Note: rifacimento di pavimenti, rivestimenti, intonaci interni ed esterni, tinteggiature interne ed esterne, sostituzione di infissi e sanitari, riattamento del tetto, rifacimento di marciapiede.

- Autorizzazione edilizia in sanatoria prot. n. 5848/86 del 09/11/1990 – pratica edilizia a sanatoria n. 1522 a nome [REDACTED] per varianti (prospettiche) di cui all'art. 15 della Legge 47/85, rilasciata a seguito di istanza di Condonò edilizio P.G. 5848 del 30/04/1986;

- Autorizzazione edilizia n. A 1991 00155 del 10/05/1991 a nome [REDACTED] per sostituzione recinzione in allineamento con l'esistente;

- Concessione edilizia n. 10779 del 15/03/1994 pratica edilizia n. 682/1993 a nome [REDACTED] per ampliamento di fabbricato (realizzazione garage e porticato); Permesso di agibilità n. 156 del 21/01/2002.

Relativamente al corpo di fabbrica accessorio ad uso deposito/legnaia, anch'esso edificato antecedente l'anno 1942, non risultano titoli edilizi; la conformità edilizia verrà quindi desunta dalle schede catastali di primo impianto datate 05/03/1940.

Si specifica infine il suddetto Permesso di agibilità n. 156 del 21/01/2002 è inerente il garage ed il porticato; l'edificio residenziale è quindi privo di agibilità, ma ciò non ne pregiudica la legittimità o la commerciabilità, bensì la sua usabilità (la Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità potrà essere presentata a discrezione dell'aggiudicatario).

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti, la documentazione visionata e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. presenza nella zona est dell'area cortiliva di una struttura per ricovero animali;
2. maggiore consistenza del porticato, rispetto a quella autorizzata dal relativo titolo edilizio;
3. diverse altezze interne nell'abitazione, nel porticato e nell'autorimessa;
4. modifiche interne in taluni vani dell'abitazione, alcune comportanti (a livello normativo) variazione da superficie accessoria a superficie utile;
5. modifiche a talune forometrie interne dell'abitazione;
6. nelle tavole allegate Concessione edilizia n. 10779 del 15/03/1994 non è graficizzato il piano secondo sottotetto, esistente e rappresentato sin dalla scheda catastale di primo impianto del 05/03/1940;
7. ampliamento del corpo di fabbrica accessorio ad uso deposito/legnaia.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

- p.to 1: il manufatto ha altezza massima di m. 2,40 mq., ma eccede la superficie di mq. 6,00 per poter rientrare nella definizione di “opere mobili di arredo esterno”; la struttura per ricovero animali dovrà pertanto essere regolarizzata tramite la riduzione della superficie sino a mq. 6,00;
- p.ti 2-3-4-5-6: pratica edilizia SCIA a sanatoria ai sensi dell’art. 17 della L.R. 23/04, comprensiva della rappresentazione grafica delle irregolarità rientranti nella definizione di tolleranze costruttive di cui all’art. 19 bis L.R. 23/04;
- p.to 7: demolizione della porzione ampliata e realizzata in assenza di titolo abilitativo, non conforme alla disciplina delle distanze dai confini e non sanabile, a meno della comprovata dimostrazione (es. informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, o altra documentazione probante) che l’intervento di ampliamento è antecedente al 01/09/1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 20.000,00 (costi e oneri indicativi e non esaustivi desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità, ricadenti al di fuori delle tolleranze di cui all’art. 19-bis della L.R. 23/2004, che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l’effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell’aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell’Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un’indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un’assistenza propedeutica alla partecipazione all’asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all’attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l’immobile e rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l’esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

Il prezzo a base d’asta tiene intrinsecamente conto dell’assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G./P.D.R.
Zona omogenea:	B3 – agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio indipendente ad uso civile abitazione sviluppato ai piani terra, primo e secondo sottotetto, dotato altresì di annessa autorimessa e di circostante corte pertinenziale, oltre a corpo di fabbrica pertinenziale ad uso deposito/legnaia.

Il piano terra è composto da ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico finestrato, centrale termica, studio, tre ripostigli ed ulteriore ingresso secondario; tramite scala collocata in vano dedicato si accede al piano primo ove trovano la zona notte composta da quattro camere da letto matrimoniali e da bagno finestrato, tutti tra di loro disimpegnati; qui è presente un'ulteriore rampa di scale che conduce al piano secondo sottotetto, costituito da un unico ampio vano.

L'autorimessa è collocata lungo il fianco nord dell'edificio ed è formata da un unico spazioso locale finestrato di forma rettangolare, atta al posteggio di due autovetture.

Lungo la facciata est del fabbricato è presente ampio porticato frutto, come per l'autorimessa, di intervento di ampliamento risalente a metà degli anni '90.

Nell'angolo sud-est dell'area cortiliva è presente un corpo di fabbrica ad uso cantina/legnaia che, come descritto al paragrafo "7.1 Conformità edilizia", risulta in parte illegittimo e non sanabile.

Lungo il confine est, infine, risulta un piccolo manufatto a struttura leggera ad uso ricovero animali, anch'essa in parte irregolare sotto il profilo edilizio.

L'area cortiliva è totalmente recintata e dotata di cancello pedonale e carrabile antistante la Via Chiesa, e di uno carrabile antistante la Via Finalese. La corte è costituita da aree in parte ghiaiate ed in parte a prato e piantumate.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.

Comproprietario: ██████████ proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.

Superficie equivalente: mq. 364,17.

E' posto al piano: terra, primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito: inizio del '900, poi oggetto di interventi edilizi di riattamento ed ampliamento in epoche successive.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: il bene staggito si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura abitazione, autorimessa tipologia: a falde
materiale: travi tipo "Varese" e tavelloni in laterizio
condizioni: buone

Copertura portico e deposito/legnaia tipologia: a falde
materiale: struttura in legno

condizioni: buone

Solai abitazione
tipologia: laterocemento
condizioni: buone

Strutture verticali
materiale: muratura di laterizio
condizioni: buone, escluso il deposito/legnaia che denota evidenti fenomeni di umidità

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione
tipologia: ante a battente
materiale: legno e vetrocamera
protezione: zanzariere e avvolgibili in pvc, oltre ad inferriate al piano terra
condizioni: buone

Infissi esterni autorimessa
tipologia: ante a battente
materiale: finestre internamente non rilevabili dotate esternamente di scuretti in legno; portoni in legno
condizioni: buone

Infissi esterni deposito/legnaia
tipologia: ante a battente
materiale: legno e vetro semplice
condizioni: mediocri
Note: portoni privi di infissi

Manti di copertura
materiale: tegole di laterizio
condizioni: buone

Pareti esterne
materiale: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata
condizioni: buone, escluso il deposito/legnaia che denota evidenti fenomeni di umidità

Pavimentazione interna abitazione
materiale: graniglia di marmo, ceramica, battuto di cemento
condizioni: buone

Rivestimenti abitazione
ubicazione: cucina e bagno
materiale: ceramica
condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento
assente

Elettrico abitazione e garage
tipologia: sottotraccia
condizioni: sufficienti
conformità: DI.CO. 46/90 datata 17/12/2001

Gas abitazione	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Idrico abitazione	tipologia: autonomo alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Termico abitazione	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato <i>Note: presenza di stufa a pellet nello studio al p.t.</i>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Nel calcolo della consistenza non si terrà conto della struttura per ricovero animali e della porzione del locale accessorio ad uso deposito/legnaia realizzata in assenza di tiolo abilitativo e verosimilmente non sanabile.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione p.t. e p.1	superficie lorda di pavimento	265,50	1,00	265,50
Abitazione p.2 sottotetto	superficie lorda di pavimento	135,00	0,20	27,00
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	43,00	0,50	21,50
Portico	superficie esterna lorda	25,00	0,35	8,75
		32,00	0,10	3,20
Locale accessorio deposito/legnaia	superficie lorda di pavimento	27,72	0,20	5,54
Corte	superficie esterna lorda	25,00	0,10	2,50
		1.509,00	0,02	30,18
Totale				364,17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del Registro di Ferrara;
 Ufficio Tecnico Comunale di Cento;
 Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione.
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione	364,17	€ 850,00	€ 309.544,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 309.544,50

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione	364,17	€ 309.544,50

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%)	- € 46.431,68
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	- € 21.200,00
VAL	€ 241.912,82
ORE RESIDUO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:	€ 241.900,00
---	---------------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione catastale di primo impianto;
4. pratiche edilizie;
5. planimetria esplicativa difformità non sanabili;
6. atto di provenienza;
7. visure ipocatastali;
8. estratto di matrimonio.

Data generazione:
 22-08-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi