

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Vs.

N° Gen. Rep. **198/2021**

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.06.2022 – h. 09:45

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

Custode Giudiziario: **Avv. Antonio Finessi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001, 002,
--

Esperto alla stima: **Geom. Stefano Baraldi**
Codice fiscale: **BRLSFN58D08D548V**
Partita IVA: **00752250381**
Studio: **44121 Ferrara, via dei Baluardi 147**
Telefono: **0532 764179**
Fax: **0532 746829**
Email: **stefano.baraldi@geometriestensi.it**
Pec: **stefano.baraldi@geopec.it**



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Lotto: 001****Beni: 44034 COPPARO (FE) – Via Po ang. Via Bellagrande****Corpo: A** **Categoria: Appezamento di terreno di complessivi ha. 01.84.08****: piena proprietà 1/1****C.F. Copparo – Fg. 53 particella Mapp. 198 Sub. 1-7, Via Po ang. Via Bellagrande, scala -, piano T, comune C980, Categ. C/2, C/6, C/7: consistenza mq. 2.070****C.T. Copparo – Fg. 53 particella Mapp. 172 e 199, Via Po ang. Via Bellagrande, scala -, piano T, comune C980, Seminativo della consistenza complessiva di ha 01.63.38****Lotto: 002****Beni: 44034 COPPARO (FE) – Via Po****Corpo: A** **Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] e autorimessa [C6]****: piena proprietà 1/1****C.F. Copparo - Fg 53 particella Mapp. 97 Sub. 10, Via Po scala -, piani T/1, comune C980, Categ. A/3 di cl. 3, consistenza vani 7, superficie mq. 171 e rendita €. 795,34****C.F. Copparo - Fg 53 particella Mapp. 97 Sub. 11, Via Po snc, scala -, piano Terra, comune C980, Categ. C/6 di cl. 1, consistenza mq. 39, superficie 44 e rendita €. 138,98**

2 Stato di possesso

Lotto: 001	Corpo: A	Possesso: Libero
Lotto: 002	Corpo: A	Possesso: Libero

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001	Corpo: A	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Lotto: 002	Corpo: A	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 001 Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 002 Corpo: A
Creditori Iscritti:



5	Comproprietari		
	Lotto: 001	Corpo: A	Comproprietari: vedi descrizione
	Lotto: 002	Corpo: A	Comproprietari: vedi descrizione

6 Misure Penali

Lotto: 001	Corpo: A	Misure Penali: non rilevate
Lotto: 002	Corpo: A	Misure Penali: non rilevate

7 Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001	Corpo: A	Continuità delle trascrizioni:	-
Lotto: 002	Corpo: A	Continuità delle trascrizioni:	-
			-
			-

8 Prezzo

<u>Lotto: 001</u>	Prezzo da libero:	€. 142.968/00
<u>Lotto: 002</u>	Prezzo da libero:	€. 128.637,85



Beni in **44034 COPPARO (FE)**

Intersezione delle vie Po, Bellagrande e Strada Provinciale

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Appezamento di terreno classificato come AREA PRODUTTIVA ESISTENTE**

Incolto e di complessivi ha 01.84.08, il fondo in oggetto risulta oggi accessibile dalla adiacente area comune - Mapp. 97; al Fg. 53 di Copparo si compone di num. 3 distinte particelle:

- **Mapp. 172**, seminativo di mq. 4.886;
- **Mapp. 198**, Ente Urbano di mq. 2.070;
- **Mapp. 199**, seminativo di ha 1.14.52;

La particella Mapp. 198 si costituisce al C.F. di num. 6 unità imm.ri urbane, fatiscenti e/o parte demolite e parte da demolire.

Quota e tipologia del diritto:**Piena proprietà 1000/1000**

Eventuali comproprietari: non rilevati

CATASTO TERRENI.Intestazione: : Piena proprietà 1000/1000

- **C.T. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 172**, comune C980, Seminativo di cl. 1, superficie mq. 4.886, reddito dominicale €. 55,79 - reddito agrario €. 27,76

Derivante da: Variazione d'Ufficio num. 61180 del 06.11.1980

Confini: al Fg. 53 di Copparo, la particella confina a Nord e ad Ovest con Strada Provinciale e via Po; ad Est con mapp. 199 e a Sud con la via Bellagrande.

- **C.T. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 199**, comune C980, Seminativo di cl. 1, superficie mq. 11.452, reddito dominicale €. 130,75 - reddito agrario €. 65,06

Derivante da: Frazionamento num. 2050.1/2000 del 08.06.2000

Confini: al Fg. 53 di Copparo, la particella confina a Nord con la via Po; ad Est con area mapp. 97; a Sud con mapp. 198 e via Bellagrande e ad Ovest con mapp. 172.

CATASTO FABBRICATI.

Intestazione:

Piena proprietà 1000/1000

- **C.F. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 198 Sub. 1**, via Bellagrande snc, scala -, piano T, comune C980, Categ. **BCNC** – Partita speciale A.

Derivante da: Variazione num. 33256.1/2010 - Pratica n. FE0151630 del 03.08.2010

Corte comune a tutti i subalterni del mapp. 198

Confini: al Fg. 53 di Copparo, la corte Mapp. 198/1 confina a Nord con mapp. 199; ad Est con mapp. 97, a Sud con la via Bellagrande e ad Ovest con mapp. 199.

- **C.F. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 198 Sub. 2**, via Bellagrande snc, scala -, piano T, comune C980, Categ. **C/7 di cl. 2°**, consistenza mq. 160 e rendita di €. 264,43.

Derivante da: Variazione num. 1013.1/2010 - Pratica n. FE0151632 del 03.08.2010

UNITA' AFFERENTI edificate su area di corte

Confini: al Fg. 53 di Copparo, l'unità confina per tutti i lati con la corte comune, mapp. 198/1.

- **C.F. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 198 Sub. 3**, via Bellagrande snc, scala -, piano T, comune C980, Categ. **C/6 di cl. 2°**, consistenza mq. 13 e rendita di €. 54,38.



Derivante da: Variazione num. 33256.1/2010 - Pratica n. FE0151630 del 03.08.2010

Confini: al Fg. 53 di Copparo, l'unità confina a Nord, Sud ed Ovest con corte comune mapp. 198/1; ad Est confina con mapp. 198/4.

- **C.F. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 198 Sub. 4**, via Bellagrande snc, scala -, piano T, comune C980, Categ. **C/6 di cl. 2°**, consistenza mq. 13 e rendita di €. 54,38.

Derivante da: Variazione num. 33256.1/2010 - Pratica n. FE0151630 del 03.08.2010

Confini: al Fg. 53 di Copparo, l'unità confina a Nord e a Sud con corte comune mapp. 198/1; ad Est con mapp. 198/5 e ad Ovest con mapp. 198/3.

- **C.F. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 198 Sub. 5**, via Bellagrande snc, scala -, piano T, comune C980, Categ. **C/6 di cl. 2°**, consistenza mq. 13 e rendita di €. 54,38.

Derivante da: Variazione num. 33256.1/2010 - Pratica n. FE0151630 del 03.08.2010

Confini: al Fg. 53 di Copparo, l'unità confina a Nord e a Sud con corte comune mapp. 198/1; ad Est con mapp. 198/6 e ad Ovest con mapp. 198/4.

- **C.F. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 198 Sub. 6**, via Bellagrande snc, scala -, piano T, comune C980, Categ. **C/2 di cl. 2°**, consistenza mq. 13 e rendita di €. 32,90.

Derivante da: Variazione num. 1013.1/2010 - Pratica n. FE0151632 del 03.08.2010

UNITA' AFFERENTI edificate su area di corte

Confini: al Fg. 53 di Copparo, l'unità confina a Nord, Est e a Sud con corte comune mapp. 198/1; ad Ovest con mapp. 198/5.

- **C.F. COPPARO, Fg. 53 particella Mapp. 198 Sub. 7**, via Bellagrande snc, scala -, piano T, comune C980, Categ. **C/2 di cl. 2°**, consistenza mq. 9 e rendita di €. 22,78.

Derivante da: Variazione num. 1013.1/2010 - Pratica n. FE0151632 del 03.08.2010



UNITA' AFFERENTI edificate su area di corte

Confini: al Fg. 53 di Copparo, l'unità confina a Nord con mapp. 199; ad Est, a Sud e ad Ovest con corte comune mapp. 198/1.

CONFORMITA' CATASTALE.

Tutte le indicate Unità Immobiliari Urbane facenti capo al mapp. 198, subalterni da 1 a 7, o per meglio dire quel che resta, sono fatiscenti, inutilizzate e non reimpiegabili per nuove destinazioni.

Si prevede pertanto il loro completo smantellamento con l'azzeramento delle u.i.u. sopra descritte ed il ripristino catastale delle aree formalmente ancora occupate.

La regolarizzazione catastale riguarderà dunque sia il Catasto Terreni che il Catasto Fabbricati e sarà volta alla totale eliminazione delle strutture rappresentate in mappa e delle unità imm.ri oggi censite.

L'onere economico delle indicate operazioni, forfetariamente quantificato in Euro 3.500/00, sarà dedotto dal valore finale di stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

44034 COPPARO, via Po - Bellagrande - Strada Provinciale

Caratteristiche zona: prevalentemente agricola

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Copparo

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: tutte le unità sono inutilizzate e inutilizzabili e i terreni incolti.



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 rilevate*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** in favore di _____ - Sede di Ferrara
Vs _____ quale terzo datore di ipoteca derivante da Concessione a garanzia
di mutuo a rogito notaio _____ di Copparo del 30/09/2009 di rep.
66325/11974 Iscritta a Ferrara il 09/10/2009 ai num. R.G 19138 R.P. 3971 –
Importo ipoteca: €. 345.000 Importo capitale: €. 230.000
Note: la formalità copisce le particelle mapp. 97/6, mapp. 97/10 e mapp. 97/11.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ - Sede di Modena Vs
derivante da Atto giudiziario a firma Tribunale di Ferrara del 09/12/2020 di
rep. 1483; formalità iscritta a Ferrara il 03/02/2021 ai num. R.G. 1572 R.P. 235 –
Importo ipoteca: €. 120.000,00 Importo capitale: €. 108.784,52
Detta formalità colpisce al Fg. 53 di Copparo le particelle mapp. 97/10, mapp. 97/11,
mapp. 172, mapp. 199, mapp. 198/1-7 e mapp. 97/4 per le quote di proprietà ascritte
alla stessa sig.ra L. Salani.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ - Sede di Modena Vs
derivante da Atto giudiziario a firma Tribunale di Ferrara del 09/12/2020 di
rep. 1483; formalità iscritta a Ferrara il 03/02/2021 ai num. R.G. 1573 R.P. 236 –
Importo ipoteca: €. 65.000,00 Importo capitale: €. 48.003,22
Detta formalità colpisce al Fg. 53 di Copparo la particella mapp. 97/4 - per la
proprietà in quota di $\frac{1}{2}$ – e la particella mapp. 121 del Fg. 64 di Copparo – per la
proprietà in quota di $\frac{2}{27}$.

4.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento** in favore di _____ - Sede di Modena Vs
derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma Ufficiale Giudiziario
di Ferrara del 27/09/2021 di rep. 2364; formalità trascritta a Ferrara il 15/11/2021 ai
num. R.G. 20730 R.P. 15464 -



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** in favore di - Sede di Roma
Vs a firma notaio di Ferrara, atto del 01/12/1993 di rep.
31446; formalità trascritta a Ferrara il 28/12/1993 ai num. R.G. 16416 R.P. 10603 -
Detta formalità, **SERVITU' DI ELETTRODOTTO e PASSAGGIO**, grava la particella mapp.
97 del Fg. 53 di Copparo.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* -

4.3 Misure Penali: non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese di gestione condominiale: -
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: non precisati
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Indice di prestazione energetica: non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato
Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Piena proprietà 1000/1000

In forza di acquisto a rogito notaio del 30/04/1997 di rep. 45544; atto trascritto
a Ferrara il 07/05/1997 ai num. R.G. 6479 R.P. 4718.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica:
Per lavori:
Oggetto:
Presentazione in data



Rilascio in data

Numero pratica:
 Intestazione:
 Tipo pratica:
 Per lavori:
 Oggetto:
 Presentazione in data

7.1 Conformità edilizia:

Area PRODUTTIVA

Fra le numerose pratiche edilizie di cui si è preso visione, anni 1972 – 2009, nulla si è riscontrato al riguardo di pensiline, tettoie e box accertati catastalmente sull'area.

Le condizioni estremamente precarie delle porzioni ancora riscontrabili, e l'avvenuta demolizione dei box mapp. 198/3-4-5-6, inducono come detto al loro totale smantellamento ed al definitivo ripristino dell'area libera, attese nuove, auspicabili destinazioni –

Regolarizzabili mediante: smantellamento di quel che rimane delle vecchie strutture con costi, dedotti dal valore di stima, forfetariamente quantificati in Euro 10.000/00.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: -

Descrizione: Area PRODUTTIVA

Gli strumenti urbanistici vigenti classificano i terreni in oggetto, Piano Strutturale Comunale (PSC) e Piano Urbanistico Generale (PUG) di Copparo, come **AREE PRODUTTIVE ESISTENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO O TESSUTO URBANO**.

Ogni possibile intervento dovrà tener conto dei vincoli di rispetto idrogeologico, stradale e della pianificazione comunale, in ogni caso da sottoporre al vaglio della stessa amministrazione.

Lo scrivente si riserva di allegare, all'immediato suo ricevimento, il richiesto CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA (CdU) dell'area.



1. Quota e tipologia del diritto: **Piena proprietà 1000/1000**

Eventuali comproprietari: non rilevati

Superficie Fondiaria: c.ca mq. **18.408/00**

Stato di manutenzione generale: terreno incolto e manufatti obsoleti e/o cadenti da smantellare.

Caratteristiche descrittive **Caratteristiche strutturali**

Copertura tipologia: condizioni:

Solai tipologia: condizioni:

Strutture verticali materiale: condizioni:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: materiale: protezione: materiale protezione:

Infissi interni tipologia: materiale:

Pavim. Interna materiale:

Portone di ingresso tipologia: materiale: condizioni:

Rivestimento ubicazione: materiale:

Impianti:

Elettrico tipologia: tensione:

Termico tipologia:

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

Esiste impianto elettrico	
---------------------------	--



Epoca di realizzazione/adeguamento	
------------------------------------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	
Tipologia di impianto	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	
--	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	
-----------------------------	--

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	
---	--

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. Di UTILIZZAZIONE	Superficie EQUIVALENTE
Superficie fondiaria		18.408,00	1,00	18.408,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso:

Sottocategoria:

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

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE, VALUTATE LE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AI CENTRI URBANI PIU' VICINI, TENUTO CONTO DELLE MODESTE POTENZIALITA' OFFERTE DAI MERCATI IMMOBILIARE E PRODUTTIVO ATTUALI E CONSIDERATE LE RILEVANTI FASCE DI RISPETTO STRADALE DOVUTE AGLI ASSI VIARI CIRCOSTANTI, A FRONTE DI CONOSCENZE PERSONALI PROPRIE E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE UNITARIA OMNICOMPRESIVA DI EURO 10/00 PER MQ. DI SUPERFICIE FONDIARIA, ATTESO CHE IL PRECISO IMPIEGO/UTILIZZO DELLA STESSA POTRA' AVVENIRE SOLAMENTE CON LA PRESENTAZIONE DI UN DETTAGLIATO PROGETTO DI URBANIZZAZIONE.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:**A. Area PRODUTTIVA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie FONDIARIA	Mq. 18.408/00	€/mq. 10,00	€. 184.080/00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Superf. FONDIARIA	Mq. 18.408/00	€. 184.080/00	€. 184.080/00

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%)	€. 27.612,00
Spese di ripristino e/o smantellamento dell'area:	€. 10.000/00.
Oneri per la regolarizzazione catastale:	€. 3.500/00.
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 142.968/00.
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€. 142.968/00.



Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] e autorimessa [C6]**

Abitazione indipendente posta al piano primo di edificio a due piani fuori terra dotata di autorimessa e ripostiglio nel sottostante pianterreno.

Con accesso tramite scala esterna dall'area mapp. 97 sub. 13, l'unità si compone al piano primo di due ampi terrazzi a quote sfalsate, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, num. 2 vani letto uno dei quali con annesso armadio a muro, num. 2 ampi servizi e ripostiglio; tramite scala in legno posta in soggiorno si accede al sottotetto ed all'ampio terrazzo realizzato in luogo di parte della falda Ovest.

Al piano terra trovano collocazione un'autorimessa di grandi dimensioni ed un ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1000/1000

Eventuali comproprietari: non rilevati

CATASTO FABBRICATI.**Intestazione.**

Piena proprietà 1000/1000

- **C.F. Copparo, Fg. 53 particella Mapp. 97 Sub. 10**, Via Po 101/a, scala -, piano 1, comune C980, Categ. A/3 di cl. 3 consistenza vani 7, superficie mq. 160, rendita €. 795,34 –

Derivante da: Variazione del 28/03/2002 per Divisione/Ampliamento/Ristrutturazione. Pratica num. 65823 - Prot. 1081.1/2002

Confini: al Fg. 53 di Copparo l'unità confina a Nord, Ovest e Sud con vuoto su corte comune mapp. 97/13 e ad Est con mapp. 97/8.

- **C.F. Copparo, Fg. 53 particella Mapp. 97 Sub. 11**, Via Po , scala -, piano T, comune C980, Categ. C/6 di cl. 1 consistenza mq. 39, rendita €. 138,98 –



Derivante da: Variazione del 28/03/2002 per Divisione/Ampliamento/Ristrutturazione.
Pratica num. 65823 - Prot. 1081.1/2002

Confini: al Fg. 53 di Copparo l'unità confina a Nord e ad Est con mapp. 97/8, a Sud e ad Ovest con comune mapp. 97/13.

Conformità catastale.

Riscontrate la difforme rappresentazione del terrazzo d'ingresso al piano, di dimensioni leggermente maggiori rispetto a quanto rappresentato nella scheda, e la non aggiornata dimensione del disimpegno nel sottotetto, di forma trapezoidale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Nuova rappresentazione planimetrica dell'u.i. con oneri forfetariamente previsti in Euro 1.200/00, dedotti dalla valutazione finale di stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

44034 COPPARO, via Po - Bellagrande - Strada Provinciale

Caratteristiche zona: prevalentemente agricola

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Copparo

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità è semivuota e inutilizzata, nella disponibilità della debitrice esecutata.

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 rilevate*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** in favore di _____ - Sede di Ferrara
Vs _____ quale terzo datore di ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio _____ di Copparo del 30/09/2009 di rep. 66325/11974 Iscritta a Ferrara il 09/10/2009 ai num. R.G 19138 R.P. 3971 –
Importo ipoteca: €. 345.000 Importo capitale: €. 230.000
Note: la formalità colpisce le particelle mapp. 97/6, mapp. 97/10 e mapp. 97/11.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ . - Sede di Modena Vs _____
derivante da Atto giudiziario a firma Tribunale di Ferrara del 09/12/2020 di rep. 1483; formalità iscritta a Ferrara il 03/02/2021 ai num. R.G. 1572 R.P. 235 –
Importo ipoteca: €. 120.000,00 Importo capitale: €. 108.784,52
Detta formalità colpisce al Fg. 53 di Copparo le particelle mapp. 97/10, mapp. 97/11, mapp. 172, mapp. 199, mapp. 198/1-7 e mapp. 97/4 per le quote di proprietà ascritte alla stessa sig.ra

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ - Sede di Modena Vs _____
derivante da Atto giudiziario a firma Tribunale di Ferrara del 09/12/2020 di rep. 1483; formalità iscritta a Ferrara il 03/02/2021 ai num. R.G. 1573 R.P. 236 –
Importo ipoteca: €. 65.000,00 Importo capitale: €. 48.003,22
Detta formalità colpisce al Fg. 53 di Copparo la particella mapp. 97/4 - per la proprietà in quota di ½ – e la particella mapp. 121 del Fg. 64 di Copparo – per la proprietà in quota di 2/27.

4.2.2 *Trascrizioni:*

- **Pignoramento** in favore di _____ . - Sede di Modena Vs _____
derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 27/09/2021 di rep. 2364; formalità trascritta a Ferrara il 15/11/2021 ai num. R.G. 20730 R.P. 15464 -

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** in favore di _____ - Sede di Roma
Vs _____ a firma notaio _____ di Ferrara, atto del 01/12/1993 di rep.



31446; formalità trascritta a Ferrara il 28/12/1993 ai num. R.G. 16416 R.P. 10603 -
Detta formalità, SERVITU' DI ELETTRODOTTO e PASSAGGIO, grava la particella mapp.
97 del Fg. 53 di Copparo.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* -

4.3 Misure Penali: non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Indice di prestazione energetica: non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato
Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

. : Piena proprietà 1000/1000
In forza di DONAZIONE dal sig. , rogito notaio \uparrow del 07/12/2006
di rep. 64894/10759; atto trascritto a Ferrara il 14/12/2006 ai num. R.G. 33921 R.P. 21177.
Al sig. beni erano pervenuti il 17/12/1971 con atto di rep. 4117/1818.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione 263/00 del 02.12.2000**
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia – P.G. 10729/00
Per lavori: Costruzione appartamento di civile abitazione e garage
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/12/2000

Numero pratica: **Concessione 496/01 del 04.02.2002**
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante a 263/000 – P.G. 19581/01
Per lavori: Modifiche interne e di prospetto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/02/2002



Numero pratica: **Concessione IN SANATORIA**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria – P.G. 26991/2002

Per lavori: Ampliamento terrazzo e scala di accesso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data **04/02/2002**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Difforme la rappresentazione del terrazzo d'ingresso al piano, di dimensioni leggermente maggiori rispetto a quanto autorizzato, e non aggiornata la dimensione/rappresentazione del disimpegno nel sottotetto, diverso per forma e dimensioni rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria con oneri forfetariamente previsti in Euro 3.800/00, dedotti dalla valutazione finale di stima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità: /

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

Abitazione indipendente posta al piano primo di edificio a due piani fuori terra dotata di autorimessa e ripostiglio nel sottostante pianterreno.

Con accesso tramite scala esterna dall'area mapp. 97 sub. 13, l'unità si compone al piano primo di due ampi terrazzi a quote sfalsate, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, num. 2 vani letto uno dei quali con annesso armadio a muro, num. 2 ampi servizi e ripostiglio; tramite scala a giorno posta in soggiorno si accede al sottotetto ed all'ampio terrazzo realizzato in luogo di parte della falda Ovest.

Al piano terra trovano collocazione un'autorimessa di grandi dimensioni ed un ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: non rilevati

Superficie Equivalente: c.ca mq. **174,69**

Le unità sono situate ai piani terra e primo di edificio ristrutturato / ampliato negli anni 2000 ed ha un'altezza utile interna di c.ca cm. 280.

Il fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, entrambi fuori terra, oltre a piccolo sottotetto.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:	Caratteristiche strutturali:
Copertura	tipologia: a falde condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: scuretti materiale protezione: alluminio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
-----------	--

Termico	tipologia: autonomo Caldaia nel sottotetto e radiatori nei vani.
---------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, a gas e radiatori nei vani.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie abitativa	sup reale lorda	143,10	1,00	143,10
Terrazzo intermedio	sup reale lorda	17,40	0,10	1,74
Terrazzo al piano	sup reale lorda	27,82	0,15	4,17
Terrazzo nel sottotetto	sup reale lorda	23,60	0,10	2,36
Autorimessa + rip.	sup reale lorda	58,29	0,40	23,32
				174,69

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E VALUTATE LE LORO **BUONE** CARATTERISTICHE INTRINSECHE, ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO DI COPPARO, CONSIDERATE LE CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI



IMMOBILIARI DELLA ZONA, SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE UNITARIA OMNICOMPRESIVA DI EURO 900/00 PER MQ. DI SUPERFICIE CONVENZIONALE.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €. 157.221,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	174,69	€. 900,00	€. 157.221,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€. 157.221,00
Valore corpo	€. 157.221,00
Valore Accessori	€. 0,00
Valore complessivo intero	€. 157.221,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 157.221,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>S. EQUIVALENTE</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione e autorimessa	174,69	€. 157.221,00	€. 157.221,00

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%)	€. 23.583,15.
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 5.000,00.
	Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00
8.5	Prezzo base d'asta del lotto:	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 128.637,85
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€. 128.637,85

