

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ING BANK N.V.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **140/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-05-2024

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

Custode Giudiziario: **Dott. Antonio Fogli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Porzione di edificio ad uso residenziale con
magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbinete,
Via Consorziale 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

Bene: porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbiniate, Via Consorziale c.n. [REDACTED].

Dati Catastali:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 21, mappale 226, sub. 6, indirizzo Via Consorziale c.n. [REDACTED]8, piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 mq., rendita catastale € 511,29, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

MAGAZZINO: foglio 21, mappale 226, sub. 13, indirizzo Via Consorziale c.n. [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, categoria C/2, classe 2, consistenza 90 mq., superficie catastale totale 96 mq., rendita catastale € 213,81, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CORTE: foglio 21, mappale 226, sub. 11, indirizzo Via Consorziale, piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, bene comune non censibile – corte comune.

CORTE: foglio 21, mappale 238, sub. 1, indirizzo Via Consorziale c.n. [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, categoria F/1, consistenza 414 mq., intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CORTE: foglio 21, mappale 237, sub. 1, indirizzo Via Consorziale, piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, categoria F/1, consistenza 168 mq., intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. Stato di possesso

Bene: porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbiniate, Via Consorziale c.n. [REDACTED].

Possesso: occupato dalla debitrice (considerato libero al decreto di trasferimento).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbiniate, Via Consorziale c.n. [REDACTED].

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbiniate, Via Consorziale c.n. [REDACTED].

Creditori Iscritti: ING Direct N.V.

5. Comproprietari

Bene: porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbiniate, Via Consorziale c.n. ■■■.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbiniate, Via Consorziale c.n. ■■■.

Misure penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbiniate, Via Consorziale c.n. ■■■.

Continuità delle trascrizioni: NO.

8. Prezzo

Bene: porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino sito in Bondeno (FE), località Zerbiniate, Via Consorziale c.n. ■■■.

Prezzo : € 70.500,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione ricompresa in vetusto edificio ubicato a Zerbinate, località posta ad una distanza di circa 10 Km. dal Comune di Bondeno e di circa 28 Km. dal Capoluogo di Ferrara, in una zona a carattere prettamente agricolo.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linea Tper.

3. STATO DI POSSESSO.

Occupato dalla debitrice (considerato libero al decreto di trasferimento).

A seguito di richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate di Ferrara, non sono risultati contratti di locazione in essere per gli immobili pignorati.

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:

DIRITTO DI PASSAGGIO, ai sensi dell'art. 1062 C.C., pedonale e carrabile con ogni mezzo sullo stradello mapp. 195 e 196 del foglio 21 del Comune di Bondeno, per l'accesso ai fabbricati di proprietà della sig.ra Tralli Lorenza, come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Mauro Mestieri di Ferrara del 22/12/2001, rep. 23588, trascritto a Ferrara in data 15/01/2002 al reg. gen. 774 e reg. part. 502.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di ING Direct N.V. (C.F. 97269590150) contro ██████████ per ██████████ per Concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 270.000,00, importo capitale € 135.000,00, durata 20 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Zecchi Andrea di Ferrara del 05/07/2012, rep. 24505/12092, iscritta a Ferrara in data 13/07/2012 al reg. gen. 10642 e reg. part. 1297.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di ING Bank N.V. (C.F. 11241140158) contro ██████████, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di

Ferrara del 17/10/2023 rep. 3030, trascritto a Ferrara in data 31/10/2023 al reg. gen. 19954 e reg. part. 15128.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 e s.s. del C.C.

Si specifica che nell'elenco dei subalterni di cui all'elaborato planimetrico prot. FE0026471 del 24/02/2011, l'area cortiliva comune censita al C.F. del Comune di Bondeno al foglio 21, mappale 226, subalterno 10 viene descritta quale "b.c.n.c. - corte comune ai sub. 6, 7 e 11", ma detta condizione non trova alcuna corrispondenza con lo stato dei luoghi, né viene indicata nell'atto di divisione a stralcio del Notaio Alberto Magnani di Ferrara del 26/11/2008, repertorio 39922/22080.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Certificazione Energetica: non presente in atti.

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.

L'immobile verrà trasferito ed accettato nella sua attuale consistenza, a corpo, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, servitù attive e passive se e come esistenti e nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, e come fino ad ora posseduto dall'attuale proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- A [REDACTED], la quota della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari in Bondeno, foglio 21, mapp. 226 sub. 6, mapp. 226 sub. 11, mapp. 226 sub. 9 (attuale sub. 13), mapp. 237 sub. 1, mapp. 238 sub. 1, è pervenuta in forza di atto di divisione a stralcio del Notaio Alberto Magnani di Ferrara del 26/11/2008, repertorio 39922/22080, trascritto a Ferrara in data 11/12/2008 ai nn. 27176/16508, da comproprietà [REDACTED].

- A [REDACTED], la quota di proprietà di 2/18 ciascuno, a [REDACTED], la quota di proprietà di 3/18, dell'originario immobile in Bondeno, foglio 21, mapp. 197, sub. 1 (attuali mapp. 226 sub. 6, 11, 13, mapp. 237 sub. 1); a [REDACTED], la quota di proprietà di 2/9 ciascuno, a [REDACTED], la quota di proprietà di 3/9, dell'originario immobile in Bondeno, foglio 21, mapp. 44 (attuale mapp. 238 sub. 1), è pervenuta per successione in morte di [REDACTED], registrata a Ferrara il 28/03/1995 al n. 3 vol. 996 ed ivi trascritta il [REDACTED].

18/02/1997 al reg. part. 2041.

NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ DA PARTE DEGLI EREDI.

Note: la succitata trascrizione del 18/02/1997 reg. part. 2041, riporta che la data di registrazione della successione è il 20/01/1997, mentre nell'atto di divisione a stralcio del Notaio Alberto Magnani di Ferrara del 26/11/2008, repertorio 39922/22080, è riportata la data del 28/03/1995, così come nelle visure catastali; lo scrivente ha richiesto copia di detta successione all'Agenzia delle Entrate di Ferrara, ma l'originale cartaceo conservato c/o gli archivi di Roma risulta irreperibile, tuttavia il Funzionario dell'AdE ha confermato che il corretto anno di registrazione è il 1995.

- A [REDACTED] gli immobili pervennero come segue:

- in forza di atto di compravendita del Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara del 29/12/1978, repertorio 11380/5597, trascritto a Ferrara in data 25/01/1978 ai nn. 1467/1019, da potere Bianchini Antonio, Bianchini Liliana, Bianchini Maria e Bignardi Caterina;
- in forza di atto di compravendita del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio (FE) del 30/11/1990, repertorio 38774/6316, trascritto a Ferrara in data 21/12/1990 ai nn. 18173/11619, da potere Agricomer di Tralli Gualberto e C. S.a.s. in liquidazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Bondeno ha identificato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie, tenuto conto che l'originario corpo di fabbrica dell'allora casa colonica risale alla prima metà del '900:

- Licenza di costruzione n. 1179/6831 rilasciata il 26/09/1953 a nome Bianchini Ferdinando fu Antonio per costruzione di una tettoia (magazzino a ridosso di casa colonica);

- Concessione edilizia n. 2410 rilasciata il 14/09/1982 a nome [REDACTED] per ristrutturazione casa colonica per ricavare n. 2 appartamenti; Concessione edilizia n. 3723 rilasciata il 27/12/1985 per rinnovo della Concessione edilizia n. 2410 del 14/09/1982; Concessione edilizia n. 3834 rilasciata il 24/04/1986 per variante in corso d'opera;

- Concessione edilizia n. 3485 rilasciata il 24/05/1985 a nome [REDACTED] per costruzione di tettoia (portico);

- Autorizzazione edilizia n. 20/137 rilasciata il 18/01/1997 a nome [REDACTED] per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria in fabbricato di civile abitazione; comunicazione fine lavori del 26/09/1997;

- SCIA n. 172 del 11/10/2012 a nome [REDACTED] per realizzazione di recinzione e cancello carrabile, comprensiva di Autorizzazione Paesaggistica n. 37/2011 del 27/10/2011;

- Accertamento di compatibilità paesaggistica n. 02/2011/ACP rilasciata il 28/09/2011, a nome [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria in civile abitazione realizzati in difformità dai titoli edilizi rilasciati.

Note: a seguito di confronto con l'Ufficio Comunale preposto, detto titolo non risulta decaduto.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra la documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si è riscontrato quanto segue:

- abitazione: minor dimensionamento planimetrico, diverso posizionamento e demolizione di partizioni interne, modifiche alle forometrie esterne, modifiche planivolumetriche del portico;
- recinzioni: a causa della fitta vegetazione spontanea, non è stato possibile prendere completa visione delle recinzioni, tuttavia appaiono modeste modifiche in corrispondenza del cancello carrabile e pedonale;
- magazzino: diverso dimensionamento planimetrico, modifiche alle forometrie esterne, maggiore altezza

del fabbricato, realizzazione di locale lavanderia, frazionamento in n.ro due unità immobiliari (senza opere);
 - non risulta formalmente comunicato, ovvero autorizzato, il cambio d'uso dell'originaria destinazione rurale a quella "urbana", sia per l'abitazione che per il magazzino.

Difformità regolarizzabili mediante:

- abitazione: SCIA a sanatoria art. 17 L.R. 23/04 con allegato l'Accertamento di compatibilità paesaggistica n. 02/2011/ACP rilasciato il 28/09/2011, comprensiva del cambio d'uso da abitativo agricolo ad abitativo urbano, con la specifica che una delle camere da letto (in loco quella tra bagno e cucina) dovrà essere declassata a ripostiglio e che dovrà essere ripristinato l'originario ripostiglio conglobato nella superficie della cucina, in quanto detti locali (camera da letto e cucina), così come modificati in assenza di titolo, sono carenti dei rapporti aeroilluminanti minimi per essere tali (si veda elaborati grafici allegati all'Accertamento di compatibilità paesaggistica n. 02/2011/ACP rilasciato il 28/09/2011);
- recinzioni: richiesta di Accertamento di compatibilità paesaggistica e CILA a sanatoria art. 16 bis L.R. 23/04;
- magazzino: richiesta di Autorizzazione paesaggistica ex-post (difformità realizzate in data antecedente all'apposizione del vincolo paesaggistico) e SCIA a sanatoria art. 17, ovvero art. 17 bis, L.R. 23/04, comprensiva del cambio d'uso da agricolo ad urbano ed alla conversione della lavanderia a ripostiglio, in quanto carente dei requisiti igienici sanitari per essere tale, ovvero rimossa.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 13.000,00, comprensiva della sanzione pecuniaria (costi e oneri indicativi e non esaustivi desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti ed esclusi i costi di riadattamento della cucina).

Si specifica che sia l'abitazione che il magazzino sono privi del Certificato di Abitabilità, non richiesto ai tempi della costruzione degli stessi, ovvero della loro ristrutturazione; detta condizione non ne pregiudica la legittimità, ma la loro usabilità, pertanto sarà a discrezione dell'aggiudicatario richiederla o meno, con costi e oneri a suo totale carico. A puro titolo indicativo e non esaustivo, la Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e agibilità dovrà essere comprensiva di collaudo statico, autorizzazione allo scarico, certificati di conformità/rispondenza degli impianti, APE, documentazione catastale, etc.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondita ricerca 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. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'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.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PRG/PSC
Zona omogenea:	ambiti agricoli di rilievo paesaggistico "AVT"; zona produttiva agricola di rispetto agli abitati

Immobile sottoposto a tutela:	vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/04 "fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna"; unità di paesaggio "dei Serragli"; patrimonio edilizio rurale scheda A05A03
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio residenziale, già colonico, realizzato nella prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione a metà degli anni '80 per altresì ricavare n.ro due unità abitative, una delle quali distribuita al piano terra ed oggetto del presente procedimento.

A metà degli anni '50 venne inoltre realizzato, in aderenza alla facciata sud-ovest del suddetto fabbricato, un magazzino ad uso deposito agricolo, originariamente costituito da un'unica unità immobiliare poi frazionata in due (senza opere) nell'anno 2007, una delle quali qui pignorata.

L'abitazione dispone di un accesso indipendente e si compone di un ingresso/corridoio (mq. 12,17) sul quale si affacciano il soggiorno (mq. 18,92), una camera da letto matrimoniale (mq. 18,40), un servizio igienico finestrato (mq. 5,45), un'ulteriore camera da letto matrimoniale (mq. 15,28) che, come precedentemente esplicitato, dovrà essere declassata a ripostiglio e la cucina (mq. 21,00) dalla quale, per essere anch'essa regolarizzata, dovrà essere scorporata e ripristinata l'originaria consistenza dell'adiacente ripostiglio demolito (mq. 5,83). Inoltre, in corrispondenza delle facciate nord-est e sud-est è presente un portico. Si specifica che la maggior parte delle finestre, con esclusione di quelle della cucina, dell'ingresso e di una di quelle del soggiorno, affacciano sulla corte di terzi e che detta condizione non risulta regolamentata. Inoltre, l'impianto gas dell'abitazione è alimentato da serbatoio GPL privo di certificazioni ed installato su limitrofa area cortiliva di altra proprietà (mapp. 227), senza alcuna servitù o scrittura tra le parti.

Il magazzino è costituito da un locale a pianta rettangolare suddiviso in due proprietà (mapp. 226 sub. 13 staggito di mq. 83,00 e mapp. 226 sub. 12 di terzi) senza soluzione di continuità. E' altresì presente una porta interna di collegamento con l'ulteriore unità di terzi (mapp. 227). All'interno del magazzino risulta ricavato un vano ad uso lavanderia (mq. 6,50) ma, come precedentemente descritto, dovrà essere convertito a ripostiglio per carenza dei requisiti igienici sanitari.

Compete ai beni la proprietà esclusiva dell'antistante area cortiliva completamente recintata e costituita da superfici in parte pavimentate ed in parte inerbate e piantumate.

1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 207,00.

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito: prima metà del '900 e l'abitazione è stata ristrutturata a metà anni '80.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali: quanto staggito si presenta in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione; l'area cortiliva necessita di falcio dell'erba e della potatura di alberi ed arbusti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura abitazione	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Copertura magazzino	tipologia: a volta materiale: laterizio in opera con copertura in tegole marsigliesi condizioni: sufficienti
Solaio abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: mediocri <i>Note: si denotano ammaloramenti dovuti ad umidità ed infiltrazioni dal piano soprastante</i>
Strutture verticali abitazione e magazzino	materiale: muratura di laterizio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera; protezione: zanzariere e scuri in legno condizioni: buone
Infissi esterni magazzino	tipologia: ante a battente ed avvolgibile materiale: ferro e vetro semplice, serranda metallica protezione: assenti condizioni: mediocri
Manti di copertura abitazione e magazzino	materiale: tegole di laterizio condizioni: sufficienti
Pareti esterne abitazione e magazzino	materiale: muratura di laterizio, intonacata e tinteggiata nell'abitazione condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna abitazione	materiale: gres porcellanato e ceramica condizioni: buone
Pavimentazione interna magazzino	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Rivestimenti abitazione	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	assente
Elettrico abitazione	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Elettrico magazzino	tipologia: a vista condizioni: mediocri conformità: non a norma
Gas abitazione	tipologia: sottotraccia alimentazione: serbatoio GPL 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: serbatoio GPL diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	106,70	1,00	106,70
Portico	superficie superficie esterna lorda	25,00	0,35	8,75
		9,00	0,10	0,90
Magazzino	superficie lorda di pavimento	95,50	0,60	57,30
Corte esclusiva	superficie esterna lorda	25,00	0,15	3,75
		592,00	0,05	29,60
Totale				207,00

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 e la carenza delle relative certificazioni, la mancanza dell'attestato di prestazione energetica, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino	207,00	€ 480,00	€ 99.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.360,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Porzione di edificio ad uso residenziale con magazzino	207,00	€ 99.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 14.904,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- € 14.000,00
VALORE RESIDUO	€ 70.456,00

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

€ 70.500,00

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. riferimenti edilizi;
4. atti di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:
04-04-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi