
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

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

Custode Giudiziario: **Gianluca Paparella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

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



INDICE SINTETICO

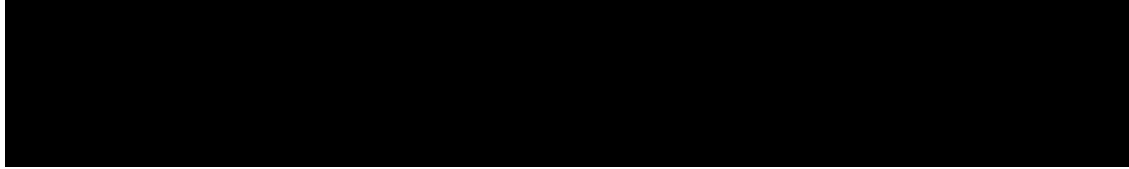
1. Dati Catastali

Bene: VIA PROVINCIALE [REDACTED] GUALDO - Voghiera (FE) - 44019

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Categoria: Abitazione in villini [A7]



foglio 6, particella 29, subalterno 7, indirizzo VIA PROVINCIALE [REDACTED] piano T-1, comune VOGHIERA, categoria A7, classe 1, consistenza 8 VANI, superficie 238, rendita € 599.09

2. Stato di possesso

Bene: VIA PROVINCIALE [REDACTED] - GUALDO - Voghiera (FE) - 44019

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PROVINCIALE [REDACTED] - GUALDO - Voghiera (FE) - 44019

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PROVINCIALE [REDACTED] - GUALDO - Voghiera (FE) - 44019

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Creditori Iscritti: ROSSINI ANNA, CREDITO ITALIANO, VENTURI CRISTINA

5. Comproprietari

Beni: VIA PROVINCIALE [REDACTED] - GUALDO - Voghiera (FE) - 44019

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Comproprietari: VENTURI CRISTINA



6. Misure Penali

Beni: VIA PROVINCIALE ■■■ GUALDO - Voghiera (FE) - 44019

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PROVINCIALE ■■■ GUALDO - Voghiera (FE) - 44019

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA PROVINCIALE ■■■ GUALDO - Voghiera (FE) - 44019

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

Valore complessivo intero nello stato attuale del bene : € 171.236,00



Beni in **Voghiera (FE)**
Località/Frazione **GUALDO**
VIA PROVINCIALE ■■■

Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

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

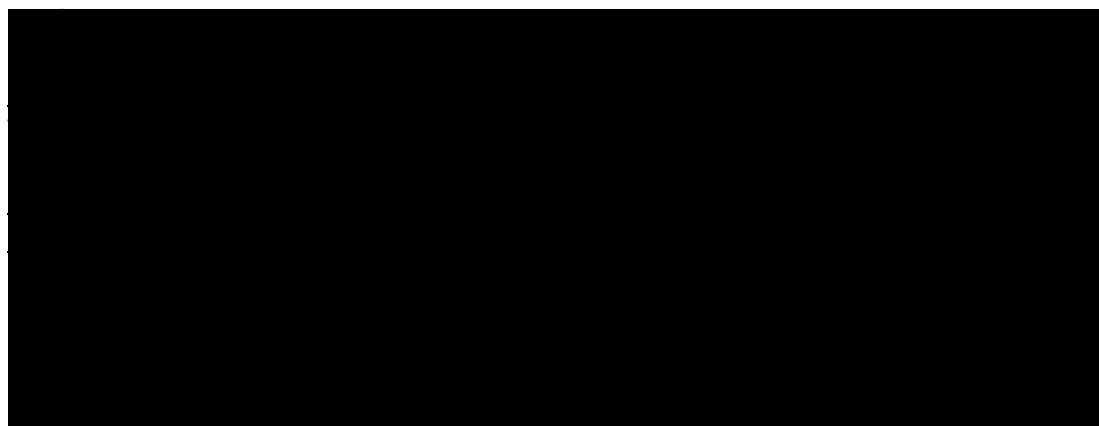
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE.

Abitazione in villini [A7] sito in Voghiera (FE)

CAP: 44019 frazione: GUALDO, VIA PROVINCIALE cn ■■■

Quota e tipologia del diritto



foglio 6, particella 29, subalterno 7, indirizzo VIA PROVINCIALE ■■■ piano T-1, comune VOGHIERA, categoria A7, classe 1, consistenza 8 VANI, superficie 238, rendita € 599.09

Derivante da: VARIAZIONE del 06/06/2000 Pratica n. 63479 in atti dal 06/06/2000 ASSEGNAZ. CORTI (n. 2032.1/2000)

Confini: Confina a Nord con ragioni sub. 10, a Est con ragioni scolo consortile, a Sud con ragioni mapp. 198, ed ad Ovest con ragioni scolo Belriguardo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano diverse modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Docfa in variazione

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

DOCFA variazione: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Come meglio specificato in relazione, l'immobile risulta essere stato di fatto (illecitamente) diviso in due unità immobiliari avendo realizzato divisori al piano terra creando un ingresso indipendente per accedere al piano superiore. Si ritiene opportuno ripristinare il collegamento diretto al piano terra al fine di ricreare un'unica unità immobiliare.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova a ridosso del perimetro esterno della località di Gualdo (Voghiera). La zona risulta dotata di strutture e servizi principali, quali trasporti, negozi di vicinato, illuminazione pubblica, ecc..

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

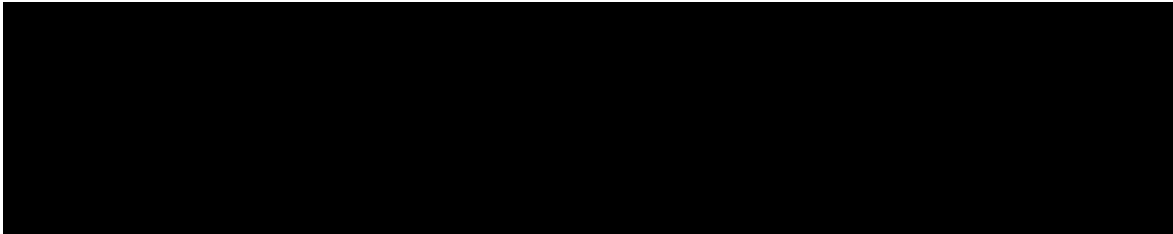
Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: Linea trasporto pubblico 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 22687.20 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 30/12/2009 ai nn. 4443; Iscritto a FERRARA in data 12/02/2010 ai nn. 3082/550



- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di NOT. RICCIONI in data 25/07/2000 ai nn. 77428/3400; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 01/08/2000 ai nn. 14131/2866; Note: Da considerarsi scaduta.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] A seguito di ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA in data 11/04/2016 ai nn. 1521 trascritto a FERRARA in data 01/06/2016 ai nn. 9048/6103;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] A seguito di ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA in data 28/12/2023 ai nn. 449 trascritto a FERRARA in data 24/01/2024 ai nn. 1360/1057;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IL'IMMOBILE NON E' PARTE DI UN CONDOMINIO.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. A.RICCIONI, in data 25/07/2000, ai nn. 77427/3399; trascritto a FERRARA, in data 01/08/2000, ai nn. /9118.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1542-33/1978

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO, SOPRALZO E RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO

Presentazione in data 19/04/1978 al n. di prot.

Rilascio in data 28/04/1978 al n. di prot. 1542 PRATICA 33

Abitabilità/agibilità in data 09/09/1981 al n. di prot. 3363/80 - PRATICA N. 32/81

Numero pratica: 1530/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE CENTRALE TERMICA E MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO DA GARAGE IN ABITAZIONE

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 27/03/1987 al n. di prot.

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

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

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: £ 1'919'74. Importo residuo: £ 468

Numero pratica: 5366/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 18/05/2000 al n. di prot. 5366

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

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

Numero pratica: 5934/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 02/06/2000 al n. di prot. 5934

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

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



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato di fatto dell'art.26 del 18/05/2020, riporta quello sanato con il condono del 1990. Tale condono non risulta ad oggi definito e quindi mai rilasciato. Dal confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Voghiera (avvenuto in data 02/04/2024) risulta necessario prendere contatto con l'ufficio tecnico affinché si attivi la procedura la ridefinizione del suddetto condono al fine di ristabilire la "catena" delle continuità.

La valutazione procede ipotizzando quindi che la ridefinizione del suddetto condono possa avere esito positivo (non è possibile ottenere tale certezza in assenza di una specifica richiesta) ritenendo il tutto ricompreso all'interno della valutazione finale.

Regolarizzabile mediante: Ridefinizione condono edilizio.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato legittimo indicato nell'Art.26 del 2/06/2000, il fabbricato risulta avere subito alcune modifiche interne che ne hanno di fatto comportato la suddivisione in due unità separate. Tale suddivisione ha comportato la creazione di una nuova zona giorno con relativo angolo cottura al posto della camera da letto al piano superiore oltre alla creazione di un ingresso indipendente al piano terra. Si ritiene opportuno provvedere al ripristino della comunicazione diretta interna del fabbricato al fine di riportare il tutto ad un'unica unità immobiliare. Sarà possibile sanare le restanti modifiche interne anche con la necessità di provvedere ad ulteriori opere di adeguamento.

Regolarizzabili mediante: Cila a Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne

Opere interne: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Si rilevano inoltre lievi difformità nelle misure lineari, rientranti comunque all'interno delle tolleranze ammesse dall'art.19bis della LR 23/2004 e smi., fatto salvo diversa interpretazione degli organi competenti. La valutazione dell'oblazione, costo di costruzione ed oneri generali relativa alle difformità presenti viene comunque valutata sulla base dei "minimi" indicati nella LR 23/2004 non escludendo diverse maggiori quantificazioni. L'importo non tiene conto degli oneri necessari per la messa in pristino del fabbricato che saranno comunque già valutati all'interno della valutazione finale del bene, nulla escluso

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

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



spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

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

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

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvazione del Consiglio Comunale n. 43 del 11/07/2007
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte nella presente relazione.



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE**

Trattasi di ampio fabbricato indipendente ad uso civile abitazione dotato di corte esclusiva circostante i quattro lati. All'immobile si accede dalla via Provinciale ■■■ tramite piccolo pontino ed accesso dotato di cancello su corte di altra proprietà su cui l'immobile oggetto della presente relazione risulta avere servitù di passaggio pedonale/carrabile, così come definita nell'Atto Not. A. Riccioni del 25/07/2000 rep. 77427/3399 a cui si rimanda per maggiori dettagli (allegato alla presente).

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è dislocato su due piani fuori terra ed è edificato interamente in muratura di mattoni pieni tradizionali a due teste con finitura esterna faccia a vista. Da un normale controllo a vista, non si sono rilevate criticità evidenti relativamente alle strutture verticali esistenti. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava disabitato da diverso tempo e si è potuto constatare che lo stesso è stato illecitamente suddiviso in due unità immobiliari avendo apportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'accesso al piano terra avviene dalla parte laterale posta sul retro del fabbricato e da qui si sviluppa in un ingresso, bagno, disimpegno, ampio vano uso cucina/pranzo, ulteriori due camere con destinazione non definita ed una camera da letto. Dal fronte del fabbricato (ingresso originario), si accede poi tramite scala interna al piano superiore dove trovano posto ulteriori due camere da letto con bagno, ripostiglio, disimpegno ed un ampio vano utilizzato ora come zona giorno con angolo cottura. Come già indicato, la tipologia di fabbricato risulta conforme per essere utilizzato e gestito quale una unica abitazione, sarà quindi necessario provvedere a riunificare le due unità fittizie così create.

L'interno fabbricato è dotato di infissi esterni in legno in parte dotati di vetro semplice ed in parte dotati di vetrocamera con scuroni esterni sempre in legno. Tutti gli infissi necessitano di importanti opere di manutenzione con particolare riferimento agli scuri esterni ormai irrecuperabili. Alcune finestre al piano terra sono dotate di inferiate. La pavimentazione del piano terra è interamente in ceramica/gres di bassa qualità e di scarsa manutenzione mentre al piano primo la pavimentazione è prevalentemente in parquet (laminato, in buone condizioni) tranne che nel bagno in cui si ritrova la ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato in normali condizioni di utilizzo privi di specchiature. Le pareti interne ed i soffitti sono quasi interamente intonacati e tinteggiati con evidenti segni di umidità di risalita e segni di muffe su pareti e soffitti (con particolare riferimento al piano terra).

L'immobile risulta ad oggi avere un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da due caldaie murali a gas (una per piano), con terminali radianti in ghisa. Al piano primo risultano inoltre presenti due stufe a legna per il riscaldamento il cui montaggio lascia pensare ad un intervento non professionale e quindi da sottoporre a controllo. Non è stato possibile determinare il sistema di smaltimento acque reflue causa assenza documentale.

L'unità risulta avere due contatori elettrici separati ed utenze di gas ed acqua unificate, nel tempo risultano essere state apportate varie modifiche agli impianti al fine di adeguarli alle mutate esigenze della proprietà, sarà quindi opportuno/necessario provvedere a riorganizzare correttamente tutta l'impiantistica interna al fine di uniformare gli impianti esistenti alle normative attuali.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **913,00**

E' posto al piano: TERRA- PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ■■■■; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di diverse opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:



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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	233,00	1,00	233,00
CORTE ESCLUSIVA	sup reale lorda	680,00	0,04	27,20
		913,00		260,20



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA, COMUNE DI VOGHIERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA, COMUNE DI VOGHIERA;

Uffici del registro di FERRARA, COMUNE DI VOGHIERA;

Ufficio tecnico di VOGHIERA;

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

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	233,00	€ 800,00	€ 186.400,00
CORTE ESCLUSIVA	27,20	€ 800,00	€ 21.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.160,00
Valore corpo			€ 208.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 208.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.080,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE	Abitazione in villini [A7]	260,20	€ 208.160,00	€ 104.080,00

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%)	€ 31.224,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile INTERO al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 171.236,00
--	--------------

Allegati

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

Data generazione:
20-05-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Marco Vicentini

