

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED].

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 ore 10:30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: C.so Porta Reno 69 - 44121 FERRARA
Telefono: 338/8104712
Fax: /
Email: studiomasimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc - Saletta - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001

Corpo: A Categoria:

[REDACTED]

Proprieta' 1/1, foglio

79, particella 478, subalterno 1,

scheda catastale n.90469 del 04/05/2002, indirizzo Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano T-1-2, comune Copparo, categoria F/2, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € /

foglio 79, particella 478, subalterno 2,

scheda catastale /, indirizzo Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano T, comune Copparo, categoria F/1, classe /, consistenza 126 mq, superficie /, rendita € /

sezione censuaria Copparofoglio 79, particella 439,

qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 345 mq, reddito dominicale: Euro 4,00, reddito agrario: € Euro 1,96,

sezione censuaria Copparofoglio 79, particella 479,

qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1088 mq, reddito dominicale: Euro 10,20, reddito agrario: € Euro 5,90,

sezione censuaria Copparofoglio 79, particella 480,

qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 666 mq, reddito dominicale: Euro 6,24, reddito agrario: € Euro 3,61,

sezione censuaria Copparofoglio 79, particella 482,

qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 578 mq, reddito dominicale: Euro 5,42, reddito agrario: € Euro 3,13,

sezione censuaria Copparofoglio 79, particella 483,

qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1915 mq, reddito dominicale: Euro 17,95, reddito agrario: € Euro 10,38,

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc - Saletta - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc - Saletta - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc - Saletta - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc - Saletta - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc - Saletta - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc - Saletta - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc - Saletta - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 508.945,00

Beni in **Copparo (FE)**
Località **Saletta**
Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc

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.

sito in frazione: Saletta, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore Sede Legale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta' 1/1,

foglio 79, particella 478, subalterno 1, scheda catastale n.90469 del 04/05/2002, indirizzo Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano T-1-2, comune Copparo, categoria F/2, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € /.

Derivante da:

- Variazione rettifica Piano del 05/08/2010 Pratica n. FE0154707 in atti dal 05/08/2010 Istanza n.146082/10 (n.33435.1/2010)

- Costituzione catastale del 04/05/2002 Pratica n. 90469 in atti dal 04/05/2002 (n. 811.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: / Confini:

Dall'elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni Prot.000090469 del 04/05/2002 si desumono i confini della presente unità immobiliare: il fabbricato collabente e relativa corte censita al mappale 478 sub.1 confinano a nord con i terreni ai mappali 162,479, 480 e 483, confina a sud con il mappale 482 ed oltre con la pubblica via Carlo Alberto dalla Chiesa, confina ad est con la porzione di area urbana censita al mappale 478 sub.2, mentre ad ovest confina con il terreno censito al mappale 448.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ Proprieta' 1/1,
foglio 79, particella 478, subalterno 2, scheda catastale /, indirizzo Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc, piano T, comune Copparo, categoria F/1, classe /, consistenza 126 mq, superficie /, rendita € /.

Derivante da:

- Costituzione catastale del 04/05/2002 Pratica n. 90469 in atti dal 04/05/2002 (n. 811.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: / Confini:

Dall'elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni Prot.000090469 del 04/05/2002 si desumono i confini della presente unità immobiliare: l'area urbana censita al mappale 478 sub.2 confina a nord e ad est con il terreno mappale 483, confina a sud con il mappale 482 ed oltre con la pubblica via Carlo Alberto dalla Chiesa, mentre ad ovest confina con la corte del fabbricato collabente censito al mappale 478 sub.1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██ Proprieta' 1/1 ,
sezione censuaria Copparo, foglio 79, particella 439, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 345 mq, reddito dominicale: Euro 4,00, reddito agrario: Euro 1,96.

Derivante da:

- Costituzione tramite elaborato di Tipo Frazionamento in atti dal 28/03/1992 (n. 316.7/1991).

- Il presente mappale deriva dal Ex.mapp.3 esistente da ante 1987. Millesimi di proprietà di parti comuni: / Confini:

Dall'estratto di mappa catastale si desumono i confini della presente particella di terreno: confina a nord con il mappale 482, a sud confina con altra unità immobiliare censita al mappale 446, ad est con la pubblica via Carlo Alberto dalla Chiesa, mentre ad ovest confina con il terreno al mappale 448.

Note:

La presente particella risulta censita attualmente ed erroneamente al catasto terreni, anziché come corte esclusiva del fabbricato principale censito al mappale 478/1. Si dovrà redigere apposito elaborato di Tipo Mappale e successiva pratica di Accatastamento per unire tale particella al fabbricato principale come corte esclusiva, salvo diverso utilizzo del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██ Proprieta' 1/1 ,
sezione censuaria Copparo, foglio 79, particella 479, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1088 mq, reddito dominicale: Euro 10,20, reddito agrario: Euro 5,90.

Derivante da:

- Variazione del 27/04/2002 Pratica n. 80306 in atti dal 27/04/2002 (n.1223.1/2002) - Costituzione tramite elaborato di Tipo Frazionamento in atti del 27/04/2002 Pratica n. 80306 in atti dal 27/04/2002 (n. 1223.1/2002)
- Il presente mappale deriva da Ex.mapp.li 458-459, esistenti ante ventennio.

Millesimi di proprietà di parti comuni: / Confini:

Dall'estratto di mappa catastale si desumono i confini della presente particella di terreno: confina a nord con il terreno al mappale 162 e con la corte del fabbricato mappale 161, a sud confina con i terreni ai mappali 483 ,480 e 444 oltre alla corte dell'unità immobiliare censita al mappale 487/1, ad est confina con la pubblica via Stazione, mentre ad ovest confina con il terreno al mappale 480.

Note:

La presente particella risulta censita attualmente ed erroneamente al catasto terreni, anziché come corte esclusiva del fabbricato principale censito al mappale 478/1. Si dovrà redigere apposito elaborato di Tipo Mappale e successiva pratica di Accatastamento per unire tale particella al fabbricato principale come corte esclusiva, salvo diverso utilizzo del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██ Proprieta' 1/1 ,
sezione censuaria Copparo, foglio 79, particella 480, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 666 mq, reddito dominicale: Euro 6,24, reddito agrario: Euro 3,61.

Derivante da:

- Costituzione tramite elaborato di Tipo Frazionamento in atti del 27/04/2002 Pratica n. 80306 in atti dal 27/04/2002 (n. 1223.1/2002)
- Il presente mappale deriva da Ex.mapp.li 458-459, esistenti ante ventennio. Millesimi di proprietà di parti comuni: / Confini:

Dall'estratto di mappa catastale si desumono i confini della presente particella di terreno: confina a nord con il terreno al mappale 162, per i restanti lati confina con la corte dell'unità immobiliare censita al mappale 487/1.

Note:

La presente particella risulta censita attualmente ed erroneamente al catasto terreni, anziché come corte esclusiva del fabbricato principale censito al mappale 478/1. Si dovrà redigere apposito elaborato di Tipo Mappale e successiva pratica di Accatastamento per unire tale particella al fabbricato principale come corte esclusiva, salvo diverso utilizzo del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

██ Proprieta' 1/1 ,
sezione censuaria Copparo, foglio 79, particella 482, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 578 mq, reddito dominicale: Euro 5,42, reddito agrario: Euro 3,13.

Derivante da:

- Costituzione tramite elaborato di Tipo Frazionamento in atti del 27/04/2002 Pratica n. 80306 in atti dal 27/04/2002 (n. 1223.1/2002)
- Il presente mappale deriva da Ex.mapp.li 482-458-459 esistenti ante ventennio.

Millesimi di proprietà di parti comuni: / Confini:

Dall'estratto di mappa catastale si desumono i confini della presente particella di terreno: confina a nord con la corte dell'unità immobiliare censita al mappale 487/1 e con il mappale 483, a sud con il terreno al mappale 439 e con la pubblica via Carlo Alberto dalla Chiesa, ad est confina con il mappale 444 e con la via Carlo Alberto dalla Chiesa, mentre ad ovest confina con il terreno al mappale 448.

Note:

La presente particella risulta censita attualmente ed erroneamente al catasto terreni, anzichè come corte esclusiva del fabbricato principale censito al mappale 478/1. Si dovrà redigere apposito elaborato di Tipo Mappale e successiva pratica di Accatastamento per unire tale particella al fabbricato principale come corte esclusiva, salvo diverso utilizzo del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

████████████████████ Proprieta' 1/1 ,
sezione censuaria Copparo, foglio 79, particella 483, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1915 mq, reddito dominicale: Euro 17,95, reddito agrario: Euro 10,38.

Derivante da:

- Variazione del 27/04/2002 Pratica n. 80306 in atti dal 27/04/2002 (n.1223.1/2002)
- Costituzione tramite elaborato di Tipo Frazionamento in atti del 27/04/2002 Pratica n. 80306 in atti dal 27/04/2002 (n. 1223.1/2002)
- elaborato di Tipo Frazionamento del 23/01/1996 in atti dal 23/01/1996 (n.437.1/1996) - Il presente mappale deriva da Ex.mapp.li 483-458-459 esistenti ante ventennio. Millesimi di proprietà di parti comuni: / Confini:

Dall'estratto di mappa catastale si desumono i confini della presente particella di terreno: confina a nord con il mappale 479, a sud confina con i mappali 482, 444, con l'area urbana al mappale 478/2 e con la corte del fabbricato censito al mappale 487/1, ad est confina con i mappali 444 e 479, mentre ad ovest confina con il fabbricato censito al mappale 487/1.

Note:

La presente particella risulta censita attualmente ed erroneamente al catasto terreni, anzichè come corte esclusiva del fabbricato principale censito al mappale 478/1. Si dovrà redigere apposito elaborato di Tipo Mappale e successiva pratica di Accatastamento per unire tale particella al fabbricato principale come corte esclusiva, salvo diverso utilizzo del bene.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo eseguito all'interno del fabbricato collabente (F/2) precedentemente destinato a Residenza Sanitaria Assistita e Struttura Alberghiera (con categoria D/2), attualmente censito al fg.79 mappale 478 sub.1, si è potuto riscontrare la demolizione di alcune tramezzature dividenti interne, oltre alla demolizione/crollo dei lucernari di copertura. L'unità immobiliare risulta attualmente fatiscente ed in completo stato di abbandono.

Le difformità riguardano inoltre anche le aree esterne di corte perimetrali al fabbricato, attualmente iscritte al catasto terreni ai mappali 439, 479, 480, 482, 483 con qualità seminativo, le stesse dovranno essere censite come porzioni di corti esclusive al fabbricato collabente (nel caso in cui rimarranno correlate allo stesso lotto), tramite presentazione di apposito elaborato di Tipo Mappale e successivo Accatastamento in fusione, salvo un diverso utilizzo di tali aree.

Note:

Le operazioni di rilievo strumentale e verifica hanno interessato solamente le porzioni di fabbricato accessibili.

Regolarizzabili mediante: Elaborato di Tipo Mappale e Accatastamento con procedura Docfa.

Descrizione delle opere da sanare:

- Redazione di Elaborato di Tipo Mappale per variare le particelle dal catasto terreni e censirle al catasto fabbricati.
- Redazione di Accatastamento in variazione con procedura Docfa al fine di fondere/graffare le aree di corte al fabbricato principale collabente.

Tipo Mappale e Accatastamento con procedura Docfa.: € 3.000,00.

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole **Importanti**
centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: l'unità immobiliare in oggetto ed i terreni di proprietà, risultano attualmente fatiscenti ed in completo stato di abbandono.

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:

- A favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CASA DEL SOLE S.R.L contro CASA DEL SOLE S.R.L.;

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 15/10/2003 ai nn. 1322 iscritto/trascritto a Ferrara in data 05/11/2003 ai nn. 22619/13633;

- A favore ZURICH INTERNATIONAL ITALIA SPA contro CASA DEL SOLE S.R.L.;

Derivante da: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/08/2003 ai nn. 36/2003 iscritto/trascritto a Ferrara in data 27/08/2003 ai nn. 17327/10788;

Note:

- Riferita alle sole particelle censite al catasto terreni di Copparo al foglio 79 mappali 439, 478, 480, 482, 483.

- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 19/07/2010 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2474 Registro generale n. 14195 Tipo di atto: 0725.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: /.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a Favore del Comune di Copparo;

A rogito di TREVISANI FELICE in data 04/10/2000 ai nn. 54440;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/10/2000 ai nn. 18626/12100; Note:

- Riferita alle sole particelle censite al catasto terreni di Copparo al foglio 79 Ex.mappali 439, 458, 459.

- IL LOTTO DI TERRENO E' CLASSIFICATO NEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI COPPARO IN ZONA "D2" ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO DI UTILIZZO; - CHE A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL TERRENO E STATO CLASSIFICATO NELL'ADOTTATA VARIANTE AL P.R.G. IN ZONA "F" ZONA DEL TERRITORIO COMUNALE DESTINATA ADATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE, COMUNALE DI QUARTIERE; - CHE IN DATA 28.10.1999 E STATO CHIESTO IL PARERE PREVENTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA NEL LOTTO DI CUI AL QUADRO "B"; - CHE CON COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI COPPARO PROT. 5219 DEL

16.2.2000 LA GIUNTA COMUNALE HA RITENUTO LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTOMERITEVOLE D'INTERESSE; - CHE LA VARIANTE DELLA DESTINAZIONE DI ZONA, E STATA TENUTA IN CONSIDERAZIONE DU-

RANTE LA PREDISPOSIZIONE DELLA VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL P.R.G. ADDOTTATA CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 16 DEL 25.2.2000; - CHE L'ART. 40 DELLA NORMATIVA TECNICA DI

ATTUAZIONE DEL P.R.G. PREVEDE CHE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. E FACOLTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CONSENTIRE AI PRIVATI LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI O ATTREZZATURE SUBORDINANDOLA ALLA STIPULAZIONE DI UNA CONVENZIONE CHE NE GARANTISCA L'USO PUBBLICO; CHE IN DATA 17.8.2000 SONO STATE PRESENTATE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO E PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA E DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA;- CHE IL SERVIZIO SARA RIVOLTO ESCLUSIVAMENTE A PERSONE DISABILI ED ANZIANE CON SCARSE CAPACITA MOTORIE; - CHE LA STRUTTURA SARA TOTALMENTE "ACCESSIBILE" A

PERSONE DISABILI; - CHE LA STRUTTURA SARA FORNITA DI TUTTE GLI AUSILI NECESSARI ALLE CURE RIABILITATIVE QUALI PALESTRE, AMBULATORI DI FISIOTERAPIA E MASSAGGI; - CHE CON LA COLLABORAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E DELLE ASSOCIAZIONI NAZIONALI ED EUROPEE SI POTRANNO ORGANIZZARE MANIFESTAZIONI RISERVATE AI DISABILI; - CHE IL PIANO DI UTILIZZO RIGUARDANTE L'AREA CONTIENE I SEGUENTI ELABORATI, CHE VENGONO DEPOSITATI AGLI ATTI DEL COMUNE: TAVOLA 1 - PLANIVOLUMETRICO CON TABELLA DATI METRICI; TAVOLA 2 - PLANIMETRIA GENERALE QUOTATA; - TAVOLA 3 -PUBBLICA FOGNATURA E MASSICCIATE STRADALI. SI E' OBBLIGATA PER SE' ED AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI COPPARO A QUANTO DI SEGUITO: 1. LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO TRASCRIVENDO; 2. A GARANTIRE L'USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE DELLA STRUTTRA E DEGLI EDIFICI OGGETTO DI ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 610 DEL 21.8.2000 ATTRAVERSO L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO, IN CONFORMITA ALLE NORME DI CUI ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO TRASCRIVENDO IL CUI SCHEMA E STATO APPROVATO DAL COMUNE DI COPPARO CON ATTO DELIBERATIVO DEL CONSIGLIO COMUNALE N.88 DEL 18.9.2000 ESECUTIVO AI SENSI DI LEGGE ED IN CONFORMITA AGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA SOPRA CITATA; 3. A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO DELL'INTERO COMPLESSOIMMOBILIARE; 4. AD ESEGUIRE DIRETTAMENTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE

ALLE STRADE, MARCIAPIEDI, RETI TECNOLOGICHE, VERDE PUBBLICO SU AREA DI PROPRIETA CONFORMEMENTE AGLI ELABORATI GRAFICI SOPRACITATI; 5. AD ESEGUIRE A PROPRIO TOTALE CARICO IL FRAZIONAMENTO DELL'AREA A STRADE, PARCHEGGI, VERDE PUBBLICO DA CEDERE AL COMUNE DI COPPARO; 6. A CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI COPPARO, L'AREA A STRADE, PARCHEGGI, VERDE PUBBLICO; 7. A PRESENTARE UNA FIDEJUSSIONE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA CORRISPONDENTE AL VALORE COMPLESSIVO DELLE OPERE DA ESEGUIRE A GARANZIA DELLA ESATTA E PIENA ESECUZIONE DEI LAVORI COME DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO; 8. AD ESEGUIRE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ENTRO TRE ANNI DALLA DATA DELL'ATTO TRASCRIVENDO E COMUNQUE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA DELL'IMMOBILE ANCHE PARZIALE; 9. A CEDERE

GRATUITAMENTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE A COLLAUDO AVVENUTO, ENTRO E NON OLTRE MESI SEI DALLA NOTIFICA DI ULTIMAZIONE LAVORI. CON IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA, VIENE TRASFERITO A CARICO DEL COMUNE ANCHE L'ONERE DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. LA SUPERFICIE DEL TERRENO E DI HA. 1.26.34.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 1.080.000,00;

Importo capitale: € 600.000,00;

A rogito di SIGNORILE PIETRO in data 23/07/2010 ai nn. 14684/3458;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/07/2010 ai nn. 14813/3426

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro, [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

Importo ipoteca: L. 3.000.000.000;

Importo capitale: L. 1.500.000.000;

A rogito di TREVISANI FELICE in data 09/10/2001 ai nn. 56559;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 25/10/2001 ai nn. 20047/3591 ; Note:

- Riscontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 19/07/2010
Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2472 Registro generale n. 14193 Tipo di atto: 0819.

- La presente si riferisce alle particelle di terreno censite al foglio 79 Ex.mappali 439 e 458, oltre fabbricato in corso di costruzione Ex.mappale 459, successivamente frazionati e variati nei mappali in oggetto.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro , [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;

Importo ipoteca: L. 7.000.000.000;

Importo capitale: L. 5.000.000.000;

A rogito di TREVISANI FELICE in data 18/10/2000 ai nn. 54460;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/10/2000 ai nn. 19116/3754; Note:

- Riscontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 19/07/2010
Servizio di P.I. di Ferrara. Registro particolare n. 2471 Registro generale n. 14192 Tipo di atto: 0819.

- La presente si riferisce alle particelle di terreno censite al foglio 79 Ex.mappali 439 e 458, oltre fabbricato in corso di costruzione Ex.mappale 459, successivamente frazionati e variati nei mappali in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco – Asset Management Company s.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI FERRARA in data 02/01/2023 ai nn. 4021
iscritto/trascritto a Ferrara in data 10/02/2023 ai nn. 2483/1931;

4.2.3 Altre trascrizioni: Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Non riscontrate.

4.3 Misure

Penali Non
riscontrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /. /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: - La servitù passiva di passaggio, a firma not. Renato Russo del 15/07/1988 rep.27804, trascritta a Ferrara il 25/07/1988 part.7297 gen. 10695, non riguarda il lotto in oggetto.

Attestazione Prestazione Energetica: /.

Indice di prestazione energetica: /.

Note Indice di prestazione energetica: /.

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

Avvertenze ulteriori:

- Ricontrata presentazione di Accertamento di Conformità, Concessione in Sanatoria del 24/04/2002 Prot. 2002/8718 Prat.190-2002, finalizzata alla realizzazione di una "Struttura Alberghiera accessibile ai disabili" in difformità dal progetto architettonico iniziale che prevedeva una "Residenza Sanitaria Assistita", comportando il pagamento di maggiori oneri comunali che sommati a quelli di concessione risultavano pari ad Euro 309020,54.

- Per mancata esecuzione delle opere e completamento della pratica di Accertamento di Conformità, si riscontrava successiva Sospensione dell'Agibilità PG.14537 del 22/05/2002.

- Si segnala che la ricerca dei titoli edilizi effettuata presso l'Unione dei Comuni Terre e Fiumi è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici trasmessi telematicamente dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. A seguito delle ricerche eseguite, possono sussistere talvolta ulteriori pratiche edilizie non trasmesse/consegnate da parte dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi al sottoscritto tecnico, il quale data la complessità delle pratiche edilizie reperite con parte della documentazione tecnica mancante, non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, errori anche conseguenti al mancato aggiornamento della documentazione presente negli archivi comunali. L'iter autorizzativo per procedere con la presentazione di Nuovo Titolo Edilizio e relativa richiesta di CEA-Agibilità dovrà essere concordato e verificato preventivamente con i competenti organi comunali, con oneri e spese tecniche a cura dell'aggiudicatario.

- A causa dell'avanzato stato di degrado del fabbricato e del vano tecnologico in corte è risultato impossibile eseguire accurati rilievi tecnici, potrebbero quindi emergere ulteriori difformità non evidenziate nella presente relazione; rimane pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni verifica in merito e provvedere all'aggiornamento catastale, urbanistico-edilizio, al fine dell'ottenimento dell'agibilità, nulla escluso.

- I confini del lotto dovranno essere verificati in quanto non materializzati in loco.

- La presente lottizzazione è convenzionata con il Comune di Copparo ora Unione dei Comuni Terre e Fiumi con atto Not. Russo in data 29/07/1992 rep.n.20875/4126, trascritto a Ferrara il 31/08/1982 part.7609.

- Ricontrato Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a firma Not. Trevisani Felice in data 04/10/2000 repertorio 54440, trascritto a Ferrara il 23/10/2000 Registro generale n. 18626 Registro particolare n. 12100, riguardante i terreni in oggetto precedentemente censiti al foglio 79 Ex.Mappali 439, 458, 459.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di opere comportanti una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio finalizzati alla realizzazione di una "Residenza Sanitaria Assistita e struttura Alberghiera per portatori di handicap".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/2000 al n. di prot. 23556

Rilascio in data 21/05/2002 al n. di prot. 23556 Note:

- Riscontrato Atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione del Piano di Utilizzo a firma Not. Felice Trevisani registrato a Ferrara il 06/10/2000 n.1226.

Numero pratica: Concessione Edilizia prat.n.2000/610 del 30/11/2000 prot.2000/23790 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori inerenti la costruzione di una "Residenza Sanitaria Assistita e Struttura Alberghiera per portatori di handicap".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/08/2000 al n. di prot. 23790

Rilascio in data 30/11/2000 al n. di prot. 23790 Note:

- Riscontrata presentazione di Concessione in Variante PG.29244 del 03/10/2001 per la realizzazione di una residenza turistica per disabili, Concessione NON accolta in quanto la Pratica Edilizia di Variante costituiva violazione degli impegni contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio, determinato dal Consiglio Comunale delibera n.88 del 18/09/2000 a favore del Comune di Copparo (atto Not. Trevisani Felice in data 04/10/2000), comportando un cambiamento della destinazione d'uso e relativo conteggio degli standard urbanistici. La presente Variante veniva respinta dal Comune di Copparo in data 20/03/2002 prot.8533.

Numero pratica: Accertamento di Conformità L.47/85, Concessione in Sanatoria del 24/04/2002 Prot. 2002/8718 Prat.190-2002

Intestazione: Casa del Sole Srl

Per lavori: Sanatoria per realizzazione di "Struttura Alberghiera accessibile ai disabili".

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 22/03/2002 al n. di prot. 190-2002 -

La pratica non risulta rilasciata.

Note:

- Riscontrata Dichiarazione di Ultimazione dei Lavori in data 27/04/2002.
- Riscontrata Richiesta di proroga al 31/12/2002 per pagamento degli oneri comunali pari ad Euro 309020,54. La decisione della Giunta Comunale del 10/04/2002 disponeva il pagamento immediato di Euro 38940,00 per la monetizzazione dei parcheggi, versamento di Euro 108404,82 corrispondente alla somma residua degli oneri di concessione edilizia n.610/2000 entro e non oltre il rilascio dell'Agibilità, con svincolo della fideiussione esistente, oltre al versamento di Euro 270096,54 corrispondente all'oblazione di Sanatoria, entro e non oltre il 31/12/2002 con presentazione di garanzia fideiussoria pari ad Euro 270096,54 prima del rilascio dell'accertamento di conformità.
- Riscontrato Rilascio con prescrizioni della pratica di Sanatoria in data 26/04/2002.
- Riscontrata Sospensione dell'Agibilità PG.14537 del 22/05/2002.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività PT. 38/2010 PG.475 del 09/07/2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Opere di manutenzione Straordinaria per realizzazione di recinzione, ripristino manto di copertura e parapetto su lastrico solare, sistemazione di pavimenti, rivestimenti, infissi e serramenti. Presentazione in data 09/07/2010 al n. di prot. 475 La pratica non è mai stata rilasciata.

Note:

- La D.I.A. inerente opere di manutenzione straordinaria, non risulta terminata in quanto dalla documentazione comunale reperita non si evince pratica di "fine lavori" e/o completamento dell'istruttoria comunale.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- A seguito dei rilievi eseguiti internamente ed esternamente all'unità immobiliare in oggetto e dall'attento esame della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, si è potuto constatare che non risulta concluso l'iter autorizzativo per l'Accertamento di Conformità L.47/85 di cui alla Concessione in Sanatoria rilasciata in data 24/04/2002 Prot. 2002/8718 Prat.190-2002, con oneri di Concessione/Oblazione e Monetizzazione non saldati.
- Riscontrata successiva Sospensione dell'Agibilità PG.14537 del 22/05/2002.
- La pratica di Denuncia di Inizio Attività PT. 38/2010 PG.475 presentata in data 09/07/2010 non risulta conclusa.
- Le pratiche edilizie reperite dall'accesso agli atti, risultano attualmente decadute, si dovrà quindi procedere con la presentazione di nuovo titolo edilizio per eventuale riapertura termini, in accordo con l'ufficio tecnico comunale e successiva presentazione del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo Titolo Edilizio per riapertura termini.

Descrizione delle opere da sanare: L'immobile versa in completo stato di abbandono, presentando un notevole stato di degrado, con infissi ed alcune tramezzature interne danneggiate da atti vandalici, impianti da normalizzare e aree esterne inaccessibili a causa della folta vegetazione.

Presentazione di nuovo Titolo Edilizio: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00** Note:

- Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, includendo solo onorari tecnici e diritti di segreteria per la presentazione della pratica all'ufficio tecnico comunale SUAP. Per quanto concerne gli oneri e oblazioni comunali dovranno essere valutati unitamente ai tecnici della pubblica amministrazione in relazione al titolo edilizio che si dovrà presentare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; Note:

- l'Iter autorizzativo" per procedere con la presentazione di Nuovo Titolo Edilizio per riapertura dei termini e relativa richiesta di CEA-Agibilità, dovrà essere concordato e verificato preventivamente con i competenti organi comunali, con oneri e spese tecniche a cura dell'aggiudicatario nulla escluso.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale PUG
In forza della delibera:	Il Consiglio dell'Unione Terre e Fiumi, con deliberazione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG).
Zona omogenea:	Aree di tipo misto

Norme tecniche di attuazione:	Il Consiglio dell'Unione Terre e Fiumi, con deliberazione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), che interessa i territori dei comuni di Copparo, Riva del Po e Tresignana. CLASSE III Aree di tipo misto
-------------------------------	---

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impegnano macchine operatrici.

INTERVENTI AMMESSI

- Su tutto il patrimonio edilizio nel tessuto urbano recente sono ammessi interventi di qualificazione edilizia ordinaria e straordinaria prevedendo, insieme agli interventi di trasformazione edilizia, i necessari interventi per la qualificazione energetica e sismica dell'edificio, fatto salvo quanto previsto per gli per le attività incongrue di cui al precedente art. 3.10, comma 4 e seguenti, evidenziati delle tavole C.2.1.

- Gli interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica possono essere effettuati nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 1.12. Gli interventi prevedono la demolizione e la successiva ricostruzione. Questa può dare luogo a un disegno urbano del tutto diverso da quello preesistente, con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale, e con un aumento della superficie totale fino al raddoppio di quella preesistente. - Nei lotti liberi aventi le caratteristiche di cui all'art. 1.12, comma 3, è possibile effettuare interventi di densificazione attraverso il completamento urbano nei lotti liberi con l'obiettivo di completare il tessuto urbano con un nuovo edificio avente le medesime caratteristiche del contesto, verificate ai sensi della lettera E, punto 5.3, dell'elaborato C.3.2 SQUEA.

Oltre alle condizioni delle trasformazioni di cui ai successivi commi 10 e 11, gli interventi devono attenersi alle seguenti prescrizioni: superficie coperta massima pari a un terzo della superficie del lotto; distanze secondo la disciplina del vigente Regolamento Edilizio; usi prevalentemente residenziali, con una superficie lorda media degli alloggi di almeno 70 mq; usi non residenziali compatibili, come definiti al comma 1 del precedente art. 3.10, inferiori al 50% della superficie totale Il presente Lotto rientra:

- Reticolo Secondario di Pianura
- Territorio Urbanizzato
- Centro urbano o quartiere
- Aree di pericolosità sismica - Aree urbane da qualificare - TU2 Tessuto urbano recente.

Per quanto riguarda i mappali censiti al catasto terreni, vedasi destinazione urbanistica e vincoli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Terre e Fiumi.

In relazione al Regolamento Urbanistico Edilizio l'area in oggetto veniva individuata:

AUC2 - Sub-ambito consolidato di centralità urbana ART.

	<p>2.2.22 - SUB-AMBITO AUC2</p> <p>1. Il sub-ambito AUC2 "Sub-ambito consolidato di centralità urbana" comprende le zone a prevalente destinazione residenziale in cui si considera sostanzialmente esaurita la possibilità edificatoria e comunque consolidata la forma urbana nonostante la presenza di limitati spazi liberi.</p> <p>2. In tale sub ambito sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali sotto riportati:</p> <p>a. IF max (ST/SF) = 1,0 mq/mq</p> <p>b. IC max = 40% della SF</p> <p>c. H max = 11,50 m</p> <p>d. IP: 30% della superficie fondiaria</p> <p>3. Per gli interventi di NC e RE la distanza minima dal ciglio stradale deve essere ridotta per riprendere l'allineamento prevalente consolidato, così come definito all'art. 2.2.4 del presente regolamento.</p> <p>4. Per gli edifici esistenti privi di autorimessa, ne è consentita la realizzazione una tantum per alloggio di 18 mq di ST (parcheggi P3 di cui all'art. 2.1.3). Sono fatte salve le normative relative alle distanze di cui al Titolo 2.2, Capo I. Nel PUG Piano Urbanistico Generale dell'Unione Terre e Fiumi l'area in oggetto viene individuata: - (Art. 3.1 Disciplina urbanistica) Territorio urbanizzato all'1/1/2018 - PUG - C.2.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI - (Art. 2.10, c.2, Disciplina urbanistica) Centro urbano o quartiere - Q024 - (Art. 3.12 Disciplina urbanistica) TU2 - Tessuto urbano recente</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Obblighi derivanti:	<p>- Lottizzazione convenzionata con il Comune di Copparo ora Unione dei Comuni Terre e Fiumi di cui all'atto Not. Russo in data 29/07/1992 rep.n.20875/4126, trascritto a Ferrara il 31/08/1982 part.7609.</p> <p>- Riscontrato Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio a Favore del Comune di Copparo trascritto il 23/10/2000 Registro generale n. 18626 Registro particolare n. 12100.</p>

Note sulla conformità: /.

Descrizione: **fabbricato collabente** di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato destinato a "Residenza Sanitaria Assistita e Struttura Alberghiera", disposto su due piani con corti perimetrali di proprietà esclusiva, il tutto sito in Copparo località Saletta, via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa snc.

L'edificio è stato realizzato tra gli anni 2000 e 2002, si sviluppa su due piani fuori terra all'interno di un lotto di complessivi mq.12.634, presenta una struttura portante del tipo misto muratura-cemento armato, solai in laterocemento ed in parte in legno lamellare, tramezzature interne in muratura e cartongesso, esternamente

materiale: **laterocemento**
condizioni: **scarse** Note:
Alcune porzioni di solaio risultano in legno.

Solai	tipologia: prefabbricato condizioni: scarse
Solai	tipologia: legno condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: struttura mista muratura e c.a. condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Note: assente
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: pessime Note: riscontrati infissi in legno e alluminio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: Elementi di tipo Poroton con travi e pilastri in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonacata e tinteggiata condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio e vetro condizioni: pessime
Scale	posizione: interna condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Ascensore

Note: Non installati.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non a norma**

Gas

condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**condizioni: **da ristrutturare**conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni) Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	pessimo da ristrutturare
Impianto a norma	NO
Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	Impianto descritto nelle tavole di progetto, non riscontrabile dai sopralluoghi eseguiti.
Note	Impianto da verificare

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensori e montacarichi non installati.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della consistenza il sottoscritto ha inserito le superficie complessiva dei lotto in oggetto, dichiarata in visura catastale, così come derivante dall'elaborato catastale di Tipo Mappale e Frazionamento del 27/04/2002 Pratica n.80306 in atti dal 27/04/2002 n.1223.1/2002, depositato all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Ferrara.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto di Terreno con fabbricato collabente censito al CF. di Copparo Fg.79 mapp. 478 sub.1 -2 e CT. di Copparo Fg.79 mapp.479, 480, 483, 482, 439.	superficie esterna lorda	12.634,00	1,00	12.634,00
		12.634,00		12.634,00

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

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile summenzionato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima.

Nella ricerca del valore attuale si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie del lotto nel suo complesso, in riferimento agli attuali valori di mercato.

Ha tenuto conto inoltre degli eventuali costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere relativamente alla presentazione di regolare pratica edilizia oltre all'aggiornamento catastale segnalato, pagamento degli oneri richiesti dalla pubblica amministrazione e verifica delle strutture e impianti esistenti, eseguita da personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Ciò premesso, in relazione all'attuale stato dei luoghi di totale abbandono e degrado dell'immobile, si ritiene congruo valutare il solo valore del terreno, in quanto il valore intrinseco

delle strutture presenti è ampiamente compensato dai maggiori costi di ristrutturazione dovuti alle condizioni in cui versano.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comune di Copparo - Unione dei Comuni Terre e Fiumi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Copparo ;

Altre fonti di informazione:

collegli, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 631.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto di Terreno con fabbricato collabente censito al C.F. di Copparo Fg.79 mapp. 478 sub.1 -2 e C.T. di Copparo Fg.79 mapp.479, 480, 483, 482, 439.	12.634,00	€ 50,00	€ 631.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 631.700,00
Valore corpo			€ 631.700,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 631.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 631.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		12.634,00	€ 631.700,00	€ 631.700,00

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%) € 94.755,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 28.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 508.945,00

Data generazione:

08-09-2023

L'Esperto alla stima

Geometra Massimiliano Berti Allegati Perizia:

- estratto di mappa,
- elaborato planimetrico,
- elenco subalterni,
- planimetria catastale,
- planimetria stato dei luoghi, - documentazione fotografica.

Allegati Fascicolo:

- Atto di provenienza,
- Visure catastali,
- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico,
- Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Tabulati,
- Visura Camerale,
- Visure Ipotecarie aggiornate, - Pratiche edilizie riscontrate, - Varie ed eventuali.