

## Tribunale di Ferrara

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **146/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/09/2024 – ore 9:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**  
Custode Giudiziario: **Massimo Fozzato**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto: 001 - Appartamento resi-**  
**denziale; Lotti: 002 – 003 – 004 -**  
**posti auto coperti**

**Esperto alla stima:** Geometra Celso Brina  
**Codice fiscale:** BRNCLS58B10D548T  
**Studio in:** Via A. Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA  
**Telefono:** 0532/741943  
**Fax:** 0532/60321  
**Email:** teamfrost@libero.it  
**Pec:** celso.brina@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

**Bene:** Via Leonello Poletti [REDACTED] Ferrara (FE) - 44122

**Lotto: 001** - Appartamento residenziale.

**Corpo:** A - **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] con sede in Ferrara - [REDACTED] -, al foglio 162, particella 404, subalterno 13, Via L. Poletti [REDACTED], scala B, piano 3°, interno 6, categoria A/3, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 88,00, rendita € 619,75, l'appartamento residenziale.

**Lotto: 002** - Posto auto coperto

**Corpo:** A - **Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] con sede in Ferrara - [REDACTED] -, al foglio 162, particella 2126, subalterno 7, Via Poletti [REDACTED], piano Terra, categoria C/6, classe 4°, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 16,00, rendita € 86,76, un posto auto coperto.

**Lotto: 003** - Posto auto coperto

**Corpo:** A - **Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] con sede in Ferrara - [REDACTED] -, al foglio 162, particella 2126, subalterno 9, Via Poletti [REDACTED], piano Terra, categoria C/6, classe 4°, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 15,00, rendita € 86,76, un posto auto coperto.

**Lotto: 004** - Posto auto coperto

**Corpo:** A - **Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] con sede in Ferrara - [REDACTED] -, al foglio 162, particella 2126, subalterno 10, Via Poletti [REDACTED], piano Terra, categoria C/6, classe 4°, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 12,00, rendita € 68,17, un posto auto coperto.

### Creditori Iscritti

**Bene:** Via Leonello Poletti n. [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotti:** - 001 – 002 – 003 – 004 -

**Creditori Iscritti:** ORGANA SPV Srl -Cf. 05277610266-  
Veneto Banca S.C.P.A. -Cf. 00208740266-

### Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Leonello Poletti [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotti:** - 001 – 002 – 003 – 004 - **Continuità delle trascrizioni:** NO

### Prezzo

**Bene:** Via Leonello Poletti n.4 - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto: 001** - Valore complessivo intero: €. 77.971,00

**Lotto: 002** - Valore complessivo intero: €. 14.674,00

**Lotto: 003** - Valore complessivo intero: €. 13.260,00

**Lotto: 004** - Valore complessivo intero: €. 11.492,00

Beni in Ferrara (FE)  
Località/Frazione  
Via Leonello Poletti ■■■

## Lotto: 001 - Appartamento residenziale

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **No**

- Si precisa che inizialmente detto bene immobile è pervenuto agli eredi ■■■ per quote indivise nel 1969, a seguito del decesso del loro padre, dove nel frattempo non risulta mai stata trascritta nessuna accettazione di eredità; si precisa inoltre che il menzionato "Lotto - 1" è stato poi assegnato in proprietà esclusiva al ■■■ con atto di divisione fra eredi del 1983, quindi venduto a terzi con atto notarile del 2013, infine conferito più volte in diverse società.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Leonello Poletti ■■■, scala B, int. 6**

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■■■ - Piena proprietà - Cod. Fiscale: ■■■

Eventuali comproprietari: - Nessun'altro

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■■■ -, al foglio 162, particella 404, subalterno 13, Via L. Poletti ■■■, scala B, piano 3°, interno 6, categoria A/3, classe 3°, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 88,00, rendita € 619,75, l'appartamento residenziale;

Derivante da: Variazione del 09/06/2021, Prot. FE0024002, "Esatta rappresentazione grafica".

Millesimi di proprietà di parti comuni: con diritto alla corte comune mapp. 1964, all'ingresso, vano scale condominiali mapp. 404/16, al vano tecnico mapp. 404/17, al coperto e alle altre parti comuni ai sensi dell'ex art. 1117 e successive; il tutto come meglio riportato nell'atto Notario Dr. C. Curatola del 04/12/2018, Rep. 2257/1632, e nei precedenti atti ancora validi.

Confini: Via Poletti, Via Bologna, mapp.li 404/14 e 404/8, corte ed altre parti comuni quali vano scale, terrazzo, vano ascensore, salvo altri anche più recenti.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modeste difformità interne.

Regolarizzabile mediante: Senza l'obbligo della procedura Docfa in aggiornamento della scheda in catasto per l'appartamento, così come riportato nella circolare catastale n° 2/2010, ma procedura comunque sempre prevista in caso di acquisto con supporto di finanziamento bancario; Descrizione delle opere da sanare: Modeste difformità nella consistenza e morfologia dei muri divisorii interni dell'appartamento con piccole differenze di posizionamento di alcune porte interne, nonché localizzate incongruenze nei vani di servizio comuni al piano terra, comunque di competenza condominiale. - Docfa in aggiornamento della scheda del solo appartamento:

€ 550,00 - Oneri Totali: **€ 550,00**, spese sempre a carico di parte acquirente.

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

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piena Proprietà di appartamento residenziale posto al piano terzo con ascensore, scala "B" - int. 6, di vetusto condominio promiscuo edificato con struttura portante in ossature di cemento armato, travi e pilastri, tamponamenti perimetrali ed interni in murature di diversi tipi, ad una o più teste,

prospetti in murature a vista, marciapiedi perimetrali e corte condominiale carraia recintata; con l'insieme che, vista la relativa vetustà, lo si può definire sufficiente stato di conservazione ma con diverse carenze di manutenzione.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche lo stesso appartamento lo si può definire in cattivo stato di conservazione e di manutenzione, a causa soprattutto di copiose infiltrazioni meteoriche provenienti dalla sovrastante copertura piana a terrazzo; per quanto riguarda le condizioni estrinseche il medesimo bene è inserito in zona residenziale intensiva ai margini del centro storico della città di Ferrara, in un quartiere ben dotato di infrastrutture primarie, secondarie, di trasporto pubblico urbano ed extra urbano, di servizi commerciali, sociali, sportivi, ricettivi e ricreativi, nonché ben servita dalla viabilità urbana e di penetrazione extra urbana.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** primari, secondari, commerciali, ricettivi, sportivi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali/commerciali.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Ferrara a poca distanza.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico urbano

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero - Note:** Si ritiene doveroso segnalare che all'Agenzia delle Entrate è stato riscontrato un contratto di locazione stipulato il 01/11/2022, n° 12300 serie 3T, registrato il 25/11/2022 con durata fino al 31/11/2026; contratto di locazione che di fatto è poi stato risolto in data 31/12/2023.

### 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 volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. - Cf. 00208740266 - accesa contro ██████████, adesso a carico della ██████████ - a seguito di conferimenti successivi; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio Dr. C. Curatola in data 11/04/2013, Rep. nn. 33/22; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/04/2013, ai nn. 5793/602;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Soc. ORGANA SPV S.r.l. -Cf. 05277610266- contro ██████████ Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 13/10/2023, ai nn. 3019/2023, iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/11/2023, ai nn. 20350/15444;

##### 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: €. 1.850,00.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non specificato

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 15.729,36.**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** n° 05555-019319-2013, attualmente scaduta

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], pieni proprietari dell'insieme per **1/2 indiviso ciascuno**, gravato da usufrutto uxorio per 1/3 a favore della madre. **Proprietario/i ante ventennio al 12/01/1983** quali eredi in forza di decesso del padre [REDACTED] avvenuto in data 21/11/1969 - Denuncia di Successione registrata a Ferrara in data 26/05/1970, ai nn. 5/642; trascritta a Ferrara, in data 29/05/1970, ai nn. 7454/4042-

**Note - NON risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - pieno proprietario per l'intero, **1/1**, gravato da usufrutto uxorio per 1/3 a favore della madre. **proprietario/i ante ventennio** fino all' **11/04/2013**. In forza di atto di divisione fra eredi - a rogito di Notaio Dr. M. Bissi, in data 12/01/1983, ai nn. 5972/556; trascritto a Ferrara, in data 08/02/1983, ai nn. 1694/1227.

**Note:** Con riunione di usufrutto uxorio avvenuto nel frattempo a seguito del decesso della madre, Sig.ra [REDACTED], deceduta a Ferrara il 02/11/1992; denuncia di riunione del 02/11/1992, Voltura n. 2799.2/1993, in atti dal 20/11/1998.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intero, **1/1**. Dall'11/04/2013 al **26/06/2015**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. C. Curatola in data 11/04/2013, ai nn. 32/21; trascritto a Ferrara, in data 16/04/2013, ai nn. 5786/4000.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intera U.I., **1/1**. dal 26/06/2015 al **04/12/2018**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. C. Curatola, in data 26/06/2015, ai nn. 481/318; trascritto a Ferrara, in data 01/07/2015, ai nn. 9664/6767.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intera u.i. - **1/1** - dal 04/12/2018 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di ulteriore conferimento in società a rogito di Notaio Dr. C. Curatola, in data 04/12/2018, ai nn. 2257/1631; trascritto a Ferrara, in data 05/12/2018, ai nn. 19889/13515.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **PG. 18999 - PT. 8812/1967**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e negozi

Presentazione in data 07/06/1967 al n. di prot. 18999/8812  
 Rilascio in data 26/06/1968 al n. di prot. 18999/8812  
 Abitabilità/agibilità in data 10/06/1970 al n. di prot. 16839/2376

Numero pratica: **Condono P.g. 61184/1986**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Condono Edilizio legge 47/85 - Per l'ampliamento abusivo di ingresso comune e vano scala

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 61184

Rilascio in data 15/03/1996 al n. di prot. 61184

**NOTE:** È stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

Numero pratica: **PG. 175082/22 - PR. 126/23**

Intestazione: ██████████ - Amministratore

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori – CILA-S - Per lavori di Efficientamento energetico, sismico e superbonus 110% - Presentazione in data 29/11/2022 al n. di prot. 175082

**NOTE:** Lavori di CILA-S con regolare ricevuta di presentazione di riscontro comunale del 09/01/2023, PG. 175082/22 - PR. 126/2023, ma senza nessun'altro riscontro oggettivo dell'inizio/prosecuzione dei lavori inerenti a tutt'oggi, neppure sul condominio interessato.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne

Regolarizzabile mediante: Istanza ai sensi della L.R. n° 23/2004 per quanto riguarda l'appartamento

Descrizione delle opere da sanare: Modeste difformità nella morfologia dei muri divisorii interni dell'appartamento con piccole differenze di posizionamento di alcune porte interne.

Istanza ai sensi della L.R. n° 23/2004 per l'appartamento: € 2.100,00

Oneri Totali: **€ 2.100,00** - Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

**Note:** Fatta salva ogni eventuale diversa interpretazione da parte degli uffici comunali preposti che inoltre hanno l'onere della definitiva verifica anche nell'ottica del nuovo P.U.G., (Piano Urbanistico Generale), del Comune di Ferrara che dovrebbe entrare in vigore a breve.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C.+R.U.E.
In forza della delibera:	PSC del 16/04/2009 - RUE del 10/06/2013
Zona omogenea:	CUR - Centralità Urbane - Aree del centro urbano e di prima corona - aree ad alta densità -
Norme tecniche di attuazione:	NTA. art. 105-1.3 RUE - art. 100-1.2 - art. 102-1.3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Vedi paragrafo 7.1. – Comunque con eventuali spese ed ogni altro onere derivante che rimangono sempre a carico dell'acquirente, nulla escluso.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

Appartamento residenziale posto al 3° piano con ascensore, scala "B" int. 6, di vetusto condominio promiscuo, composto di: ingresso, ripostiglio, cucina con balcone, soggiorno, disimpegno zona notte, bagno e due camere da letto; nonché con diritto alle parti comuni del fabbricato quali l'ingresso-vano scale, ascensore, locale tecnico al P.T., terrazzo al piano copertura, corte condominiale ecc... ai sensi dell'art. 1117 del c.c. e successivi, con servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, in particolare di passaggio e per le condotte di impianti tecnologici e fognari, come meglio precisato in atto del Notaio Dr. C. Curatola del 04/12/2018, Rep. 2257/1631, e precedenti atti notarili ancora validi.

I pavimenti sono prevalentemente in marmo levigato e/o in ceramica di diversi tipi, i parziali rivestimenti alle pareti del bagno e della cucina sono sempre in ceramica di diversi tipi, le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera; il portoncino d'ingresso è in legno tamburato con chiusura di sicurezza, le porte interne sono tamburate in legno con specchiature cieche e/o a vetri stampati; le finestre e la porta-finestra sono in legno con vetro camera complete di avvolgibili con cassonetto copri rullo, soglie e davanzali in marmo.

L'appartamento nel suo contesto è dotato di impianto elettrico con la predisposizione punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari; tutti impianti tecnologici datati, in parte obsoleti e non a norma, parzialmente incompleti perché localmente manomessi e anche non funzionanti.

L'ingresso e vano scale comuni sono intonacati e tinteggiati con pavimenti in palladiana di marmo levigata, gradini in c.a. rivestiti marmo, parapetti metallici, portoncino d'ingresso e finestre in alluminio e vetri; il locale tecnico al piano terra è intonacato e tinteggiato con pavimentazione in calcestruzzo liscio a ferro e porta di accesso in metallo, dove la finestra è con serramento in metallo e vetri.

Il fabbricato interessato nel suo contesto si presenta con strutture portanti in ossature di cemento armato, travi e pilastri, tamponamenti perimetrali ed interni in murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali e del coperto in latero cemento con manto impermeabile in guaina bituminosa a finire, prospetti in murature faccia a vista, cornici di gronda in c.a., gronde e pluviali, marciapiedi perimetrali eterogenei.

Lo scoperto condominiale, completamente delimitato da recinzioni metalliche con cancelli di accesso, altri fabbricati e/o manufatti diversi, è sistemato prevalentemente a corte carraia pavimentata con asfalto prevalentemente ammalorato e/o in calcestruzzo liscio a ferro, con la presenza di aiuola a confine su un lato.

Superficie complessiva di circa mq **94,00** - È posto al piano: 3° - L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4/b; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente - Condizioni generali dell'immobile pignorato: vista la relativa vetustà e i diffusi danni dovuti soprattutto alle copiose infiltrazioni e alla manomissione degli impianti tecnologici, l'abitazione in oggetto la si può ritenere in cattivo stato di conservazione e di manutenzione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
balcone	sup reale lorda	4,00	0,30	1,20
		<b>94,00</b>		<b>91,20</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio:** Periodo: 2° -2023 - Zona: Ferrara città

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: carente

Valore di mercato min (€/mq): **850,00** - Valore di mercato max (€/mq): **1.150,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, di eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del Registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri esperti e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI e dati Comparabili dell'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, nonché del Bollettino Immobiliare ecc....

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.848,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	90,00	€ 1.040,00	€ 93.600,00
balcone	1,20	€ 1.040,00	€ 1.248,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.848,00
Valore corpo			€ 94.848,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.848,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	91,20	€ 94.848,00	€ 94.848,00

### 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% ) € 14.227,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.650,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 77.971,00**



**8.6 Regime fiscale della vendita**

Persona giuridica

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina****Lotto: 002 - posto auto coperto****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

- Si precisa che inizialmente detto bene immobile è pervenuto agli eredi [REDACTED] per quote indivise nel 1969, a seguito del decesso del loro padre, dove nel frattempo non risulta mai stata trascritta nessuna accettazione di eredità; che inoltre lo stesso "Lotto - 2" è stato poi assegnato in proprietà esclusiva al [REDACTED] con atto di divisione fra eredi del 1983, quindi venduto al [REDACTED] con atto notarile del 1993, per poi essere rivenduto dallo stesso con atto notarile del 2013, infine conferito più volte in diverse società.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Leonello Poletti [REDACTED]****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]**Eventuali comproprietari: Nessun'altro**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] con sede in Ferrara - [REDACTED] -, al foglio 162, particella 2126, subalterno 7, Via Poletti [REDACTED] piano terra, categoria C/6, classe 4°, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 16,00, rendita € 86,76 il posto auto coperto.Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficieMillesimi di proprietà di parti comuni: con piccolo scoperto esclusivo, diritto alla corte e alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'esx art. 1117 e successive, come meglio riportato nell'atto Notaio Dr. C. Curatola del 04/12/2018, Rep. 2257/1632, e nei precedenti ancora validi.Confini: Stessa proprietà, corte comune, mapp.li 265 - 1029 - 1964 - 400 ecc..., salvo altri anche più recenti. Per quanto sopra si può dichiarare la conformità catastale.**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Piena Proprietà di posto auto coperto ricavato in un recente fabbricato ad uso autorimessa multipla di maggiori dimensioni edificato con strutture portanti miste e tamponamenti perimetrali in murature di diversi tipi, prospetti intonacati e tinteggiati, marciapiedi perimetrali, nonché con accessi da corte condominiale e da corte servente di altra proprietà.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche lo stesso posto auto si può definire in normale stato di conservazione con qualche carenza di manutenzione, vista la presenza di infiltrazioni meteoriche dal coperto; per quanto riguarda le condizioni estrinseche il medesimo bene, con accesso pedonale dalla Via Poletti e carraio dalla Via Bologna tramite servitù di passaggio a favore, è inserito in zona residenziale intensiva, ai margini del centro storico della città di Ferrara, in un quartiere ben dotato di infrastrutture primarie, secondarie, di trasporto pubblico urbano ed extra urbano, di servizi commerciali, sociali, sportivi, ricettivi e ricreativi, nonché ben servita dalla viabilità urbana e da quella di penetrazione extra urbana.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** primari, secondari, commerciali, ricettivi, sportivi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali

**Attrazioni storiche:** centro storico di Ferrara a poca distanza.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico urbano

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 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 volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. - Cf. 00208740266 - accesa contro [REDACTED], adesso a carico [REDACTED] - a seguito di conferimenti successivi; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio Dr. C. Curatola in data 11/04/2013, Rep. nn. 33/22; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/04/2013, ai nn. 5793/602;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Soc. ORGANA SPV S.r.l. -Cf. 05277610266- contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 13/10/2023, ai nn. 3019/2023, iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/11/2023, ai nn. 20350/15444;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

**Servitù di passaggio** a favore, con accesso da Via Bologna, come da atto del Notaio Dr. A. Baraldi del 06/05/1985, Rep.7340/2182, registrato a Ferrara il 27/05/1985 al n. 466; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 05/06/1985, ai nn.4320/6264;

##### 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:** Non riscontrato

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al moment**

o della perizia: Non riscontrato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Sig.ri [REDACTED] pieni proprietari dell'insieme per **1/2 indiviso ciascuno**, gravato da usufrutto uxorio per 1/3 a favore della madre. **Proprietario/i ante ventennio** al **12/01/1983** quali eredi in forza di decesso del padre [REDACTED] avvenuto in data 21/11/1969 - Denuncia di Successione inerente registrata a Ferrara in data 26/05/1970, ai nn. 5/642; trascritta a Ferrara, in data 29/05/1970, ai nn. 7454/4042-

**Note - NON risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] - pieno proprietario per l'intero, **1/1**, gravato da usufrutto uxorio per 1/3 a favore della madre. **proprietario/i ante ventennio** fino all' **01/03/1993**. In forza di atto di divisione fra eredi - a rogito di Notaio Dr. M. Bissi, in data 12/01/1983, ai nn. 5972/556; trascritto a Ferrara, in data 08/02/1983, ai nn. 1694/1227.

**Note:** Con riunione di usufrutto uxorio avvenuta nel frattempo a seguito del decesso della madre, [REDACTED] deceduta a Ferrara il 02/11/1992; denuncia di riunione del 02/11/1992, Voltura n. 2799.2/1993, in atti dal 20/11/1998.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] - pieno proprietario per l'intero, **1/1. proprietario/i ante ventennio** fino all' **11/04/2013**. a rogito di Notaio Dr. S. Maisto, in data 01/03/1993, Rep. 104.813/13.642; trascritto a Ferrara, in data 02/03/1993, ai nn. 1950/2860.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intero, **1/1**. dal 11/04/2013 al **26/06/2015**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. C. Curatola in data 11/04/2013, ai nn. 32/21; trascritto a Ferrara, in data 16/04/2013, ai nn. 5786/4000.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intera U.I., **1/1**. dal 26/06/2015 al **04/12/2018**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. C. Curatola, in data 26/06/2015, ai nn. 481/318; trascritto a Ferrara, in data 01/07/2015, ai nn. 9664/6767.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intera u.i. - **1/1** - dal 04/12/2018 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. C. Curatola, in data 04/12/2018, ai nn. 2257/1631; trascritto a Ferrara, in data 05/12/2018, ai nn. 19889/13515.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Condomo PG. 61108/1986**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio legge 47/85 - Per lavori di costruzione abusiva di deposito esterno

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 61108

Rilascio in data 09/06/1997 al n. di prot. 61108

**NOTE:** Comunicazione formale del Comune di Ferrara quella del 09/06/1997 che, a tutti gli effetti, corrisponde a concessione Edilizia in Sanatoria.

Numero pratica: **Condomo PG. 10949 - PR. 5031/95**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio a legge 724/94 - Per Ampliamento abusivo di ripostiglio esistente su corte  
 Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 10949/5031  
 Rilascio in data 29/04/1996 al n. di prot. 10949/5031  
 NOTE: Viene rilasciata la relativa Concessione in Sanatoria

Numero pratica: **DIA - PG. 14381 - PR. 1789/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. – (Denuncia Inizio Attività) - Per Opere di manutenzione straordinaria con sostituzione di tetto esistente di ripostiglio in corte - Presentazione in data 07/04/2000 al n. di prot. 14381/1789

**NOTE:** Tipo di pratica che non prevedeva il rilascio di concessione edilizia.

Numero pratica: **DIA - PG. 51411 - PR. 2918/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. in Sanatoria - Per lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione di spazio ex deposito cicli per realizzazione di opere pertinenziali, (nuova autorimessa multipla).

Presentazione in data 12/06/2007 al n. di prot. 51411/2918

**NOTE:** D.I.A. in sanatoria regolarmente perfezionata con il versamento della relativa oblazione in data 29/08/2007, però a tutt'oggi senza riscontro di dinieghi amministrativi e/o di provvedimenti in sanatoria da parte del Comune di Ferrara.

### 7.1 Conformità edilizia:

Visto l'avvenuto formale perfezionamento della pratica di sanatoria come sopra riportato, e fatti salvi i diritti di terzi, solo gli uffici comunali competenti hanno la possibilità e l'onere della definitiva verifica e completamento della stessa, anche nell'ottica del nuovo P.U.G., (Piano Urbanistico Generale del Comune di Ferrara), che dovrebbe entrare in vigore a breve. Con eventuali spese derivate ed ogni altro onere che rimangono comunque sempre a carico dell'acquirente, nulla escluso.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C.+R.U.E.
In forza della delibera:	PSC del 16/04/2009 - RUE del 10/06/2013
Zona omogenea:	CUR - Centralità Urbane - Aree del centro urbano e di prima corona - aree ad alta densità -
Norme tecniche di attuazione:	NTA. art. 105-1.3 RUE - art. 100-1.2 - art. 102-1.3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Vedi paragrafo 7.1 dove risulta evidente il completamento della procedura amministrativa inerente, ma la relativa conformità non è stata ancora certificata e rilasciata dal Comune di Ferrara.

#### Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Piena Proprietà di singolo posto auto coperto ricavato in fabbricato ad uso autorimessa multipla di maggiori dimensioni edificata abbastanza di recente, con piccola corte esclusiva anteriore, diritto alla corte condo

miniale carraia e diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c. e successivi, nonché con servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, in particolare di accesso da corte servente retrostante di altra proprietà, e di presenza di condotte di impianti tecnologici e fognari; il tutto come meglio precisato in atto del Notaio Dr. C. Curatola del 04/12/2018, Rep. 2257/1631, e precedenti atti notarili ancora validi.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera, la porta di accesso pedonale ed il portone basculante di accesso carraio sono in metallo con specchiature cieche in pannelli sandwich di lamiera coibentata e soglie in pietra naturale; detto posto auto è dotato di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione pensile a vista del quale non è stato possibile rintracciare la relativa certificazione di conformità.

Il fabbricato interessato nel suo contesto risulta edificato con strutture portanti miste e tamponamenti perimetrali in murature di diversi tipi, copertura piana in latero cemento con impermeabilizzazione in guaina bituminosa ardesiata e lattonerie perimetrali a finire, prospetti intonacati e tinteggiati, marciapiedi perimetrali e piccola corte esclusiva pavimentate in mattonelle, corte condominiale carraia prevalentemente asfaltata e completamente recintata con cancellate metalliche.

Superficie complessiva di circa mq **22,00** - È posto al piano: T - Con accesso da Via L. Poletti n° 4 e anche da Via Bologna n° 169; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,40 - L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 - Stato di manutenzione generale: discreto - Condizioni generali dell'immobile: vista la vetustà il posto auto in oggetto lo si può ritenere in normale stato di conservazione con qualche carenza di manutenzione, soprattutto per la presenza di infiltrazioni meteoriche dal coperto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto coperto	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
piccolo scoperto esclusivo	sup reale lorda	6,00	0,10	0,60
		<b>22,00</b>		<b>16,60</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio: Periodo: 2° - 2023 - Zona: Ferrara città

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: posto auto coperto

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **750,00** - Valore di mercato max (€/mq): **950,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98), dello stato di manutenzione e conservazione, eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite compara

bili e/o altri esperti e disinteressati operatori del settore;  
 Altre fonti di informazione: Servizio OMI e dati Comparabili dell'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, nonché del Bollettino Immobiliare ecc....

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.264,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto coperto	16,00	€ 1.040,00	€ 16.640,00
piccolo scoperto esclusivo	0,60	€ 1.040,00	€ 624,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.264,00
Valore corpo			€ 17.264,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.264,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.264,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,60	€ 17.264,00	€ 17.264,00

### 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%) € 2.590,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.674,00

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Persona giuridica

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**

**Lotto: 003**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

- Si precisa che inizialmente detto bene immobile è pervenuto agli eredi [REDACTED] per quote indivise nel 1969, a seguito del decesso del loro padre, dove nel frattempo non risulta mai stata trascritta nessuna accettazione di eredità; che inoltre lo stesso "Lotto - 3" è stato poi assegnato in proprietà esclusiva al [REDACTED] con atto di divisione fra eredi del 1983, quindi venduto al [REDACTED] con atto notarile del 1993, per poi essere rivenduto dallo stesso con atto notarile del 2013, infine conferito più volte in diverse società.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Leonello Poletti [REDACTED]**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]**

Eventuali comproprietari: - Nessun'altro

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Ferrara - [REDACTED] -, al foglio 162, particella 2126, subalterno 9, Via Poletti [REDACTED], piano Terra, categoria C/6, classe 4°, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 15,00, rendita € 86,76, il posto auto coperto.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: con diritto alla corte e alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'es art. 1117 e successivi, come meglio riportato nell'atto Notaio Dr. C. Curatola del 04/12/2018, Rep. 2257/1632, ed in quelli precedenti ancora validi.

Confini: Stessa proprietà sub. 7 - 8 - 10 - 11 e mapp. 265, salvo altri anche più recenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Piena Proprietà di posto auto coperto ricavato in recente fabbricato ad uso autorimessa multipla di maggiori dimensioni edificato con strutture portanti miste e tamponamenti perimetrali in murature di diversi tipi, prospetti intonacati e tinteggiati, marciapiedi perimetrali, nonché con accesso tramite corte servente di altra proprietà.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detto posto auto si può definire in normale stato di conservazione con qualche carenza di manutenzione; per quanto riguarda le condizioni estrinseche lo stesso bene, con accesso limitato dalla Via Poletti ma dedicato dalla Via Bologna tramite servitù di passaggio a favore, è inserito in zona residenziale intensiva, ai margini del centro storico della città di Ferrara, in un quartiere ben dotato di infrastrutture primarie, secondarie, di trasporto pubblico urbano ed extra urbano, di servizi commerciali, sociali, sportivi, ricettivi e ricreativi, nonché ben servita dalla viabilità locale e di penetrazione extra urbana.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** primari, secondari, commerciali, ricettivi, sportivi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali

**Attrazioni storiche:** centro storico di Ferrara a poca distanza.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico urbano

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 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 volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. - Cf. 00208740266 - accesa contro [REDACTED], adesso a carico della [REDACTED] - a seguito di conferimenti successivi; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio Dr. C. Curatola in data 11/04/2013, Rep. nn. 33/22; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/04/2013, ai nn. 5793/602;

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Soc. ORGANA SPV S.r.l. -Cf. 05277610266- contro [REDACTED] -; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 13/10/2023, ai nn. 3019/2023, iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/11/2023, ai nn. 20350/15444;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

**Servitù di passaggio** a favore, con accesso da Via Bologna, come da atto del Notaio Dr. A. Baraldi del 06/05/1985, Rep.7340/2182, registrato a Ferrara il 27/05/1985 al n. 466; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 05/06/1985, ai nn.4320/6264;

###### 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:**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non specificato

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**incoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] pieni proprietari dell'insieme per **1/2 indiviso ciascuno**, gravato da usufrutto uxorio per 1/3 a favore della madre. **Proprietario/i ante ventennio** al **12/01/1983** quali eredi in forza di decesso del padre [REDACTED] avvenuto in data 21/11/1969 - Denuncia di Successione inerente registrata a Ferrara in data 26/05/1970, ai nn. 5/642; trascritta a Ferrara, in data 29/05/1970, ai nn. 7454/4042-

**Note - NON risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] pieno proprietario per l'**intero, 1/1**, gravato da usufrutto uxorio per 1/3 a favore della madre. **proprietario/i ante ventennio** fino all' **01/03/1993**. In forza di atto di divisione fra eredi - a rogito di Notaio Dr. M. Bissi, in data 12/01/1983, ai nn. 5972/556; trascritto a Ferrara, in data 08/02/1983, ai nn. 1694/1227.

**Note:** Con riunione di usufrutto uxorio avvenuta nel frattempo a seguito del decesso della madre, [REDACTED], deceduta a Ferrara il 02/11/1992; denuncia di riunione del 02/11/1992, Voltura n. 2799.2/1993, in atti dal 20/11/1998.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - pieno proprietario per l'**intero, 1/1. proprietario/i ante ventennio** fino all' **11/04/2013**. a rogito di Notaio Dr. S. Maisto, in data 01/03/1993, Rep. 104.813/13642; trascritto a Ferrara, in data 02/03/1993, ai nn. 1950/2860.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intero, **1/1**. dal 11/04/2013 al **26/06/2015**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. C. Curatola in data 11/04/2013, ai nn. 32/21; trascritto a Ferrara, in data 16/04/2013, ai nn. 5786/4000.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intera U.I., **1/1**. dal 26/06/2015 al **04/12/2018**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. C. Curatola, in data 26/06/2015, ai nn. 481/318; trascritto a Ferrara, in data 01/07/2015, ai nn. 9664/6767.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intera u.i. - **1/1** - dal 04/12/2018 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. C. Curatola, in data 04/12/2018, ai nn. 2257/1631; trascritto a Ferrara, in data 05/12/2018, ai nn. 19889/13515.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Condono PG. 56550/1986**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio legge 47/85 - Per lavori: costruzione abusiva di garage prefabbricato

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot. 56550

Rilascio in data 12/04/1997 al n. di prot. 56550

**NOTE:** Comunicazione formale del Comune di Ferrara, quella del 12/04/1997, che corrisponde a tutti gli effetti a Concessione Edilizia in Sanatoria.

Numero pratica: **C.E. PG. 22332 - PR. 2866/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia per lavori di costruzione di nuovi garages

Presentazione in data 02/06/2000 ai nn. di prot. 22332/2866

Rilascio in data 10/10/2000 ai nn. di prot. 22332/2866

**NOTE:** Immobile rimasto privo di certificato di conformità edilizia come da comunicazione del Comune di Ferrara dell'08/10/2004, dove la pratica edilizia inerente è poi stata archiviata d'ufficio.

Numero pratica: **DIA - PG. 51411 - PR. 2918/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. in Sanatoria - Per lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione di spazio ex deposito cicli per realizzazione di opere pertinenziali, (nuova autorimessa multipla).

Presentazione in data 12/06/2007 al n. di prot. 51411/2918

**NOTE:** D.I.A. in sanatoria regolarmente perfezionata con il versamento della relativa oblazione in data 29/08/2007, però senza riscontro a tutt'oggi di dinieghi amministrativi e/o di provvedimenti in sanatoria da parte del Comune di Ferrara.

### 7.1 Conformità edilizia:

Visto l'avvenuto formale perfezionamento della pratica di sanatoria come sopra riportato, e fatti salvi i diritti di terzi, solo gli uffici comunali competenti hanno la possibilità e l'onere della definitiva verifica e completamento della stessa, anche nell'ottica del nuovo P.U.G., (Piano Urbanistico Generale del Comune di Ferrara), che dovrebbe entrare in vigore a breve. Con eventuali spese derivate ed ogni altro onere che rimangono comunque sempre a carico dell'acquirente, nulla escluso.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C.+R.U.E.
In forza della delibera:	PSC del 16/04/2009 - RUE del 10/06/2013
Zona omogenea:	CUR - Centralità Urbane - Aree del centro urbano e di prima corona - aree ad alta densità -
Norme tecniche di attuazione:	NTA. art. 105-1.3 RUE - art. 100-1.2 - art. 102-1.3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Vedi paragrafo 7.1 dove risulta evidente il completamento della procedura amministrativa inerente, ma la relativa conformità non è stata ancora certificata e rilasciata dal Comune di Ferrara.

#### Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Piena Proprietà di singolo posto auto coperto ricavato in fabbricato ad uso autorimessa multipla di maggiori dimensioni edificata abbastanza di recente, con diritto alla corte condominiale carraia e diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c. e successivi, nonché con servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, in particolare di transito carraio su corte servente di altra proprietà e di presenza di condotte di impianti tecnologici e fognari; il tutto come meglio precisato in atto del Notaio Dr. C. Curatola del 04/12/2018, Rep. 2257/1631, e precedenti atti notarili ancora validi.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera, il portone basculante di accesso carraio è in metallo con specchiature cieche in pannelli sandwich di lamiera coibentata e soglia in pietra naturale; detto posto auto è dotato di impianto elettrico punti luce, prese e distribuzione pensile a vista del quale non è stato possibile rintracciare la relativa certificazione di conformità.

Il fabbricato interessato nel suo contesto risulta edificato con strutture portanti miste e tamponamenti perimetrali in murature di diversi tipi, copertura piana in latero cemento con impermeabilizzazione in guaina bituminosa ardesiata e lattonerie perimetrali a finire, prospetti intonacati e tinteggiati, marciapiedi perimetrali pavimentate in mattonelle di porfido, corte servente carraia di altra proprietà prevalentemente pavimentata con porfido e breccia di marmo.



<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

**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%) € 2.340,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.260,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Persona giuridica

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**

**Lotto: 004**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

- Si precisa che inizialmente detto bene immobile è pervenuto agli eredi [REDACTED] per quote indivise nel 1969, a seguito del decesso del loro padre, dove nel frattempo non risulta mai stata trascritta nessuna accettazione di eredità; che inoltre lo stesso "Lotto - 4" è stato poi assegnato in proprietà esclusiva al [REDACTED] con atto di divisione fra eredi del 1983, quindi venduto al [REDACTED] con atto notarile del 1993, per poi essere rivenduto dallo stesso con atto notarile del 2013, infine conferito più volte in diverse società.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Leonello Poletti n.4**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: - Nessun'altro

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Ferrara - Cf. [REDACTED] -, al foglio 162, particella 2126, subalterno 10, Via Poletti 4, piano Terra, categoria C/6, classe 4°, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 12,00, rendita € 68,17, il posto auto coperto.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: con diritto alla corte e alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'ex art. 1117 e successivi, come meglio riportato nell'atto Notaio Dr. C. Curatola del 04/12/2018, Rep. 2257/1631, nonché nei precedenti atti ancora validi.

Confini: Stessa proprietà sub. 8 – 9 - 11 - 12 - 13 e la corte comune mapp. 1964, salvo altri anche più recenti. - Per quanto sopra si può dichiarare la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piena Proprietà di posto auto coperto ricavato in un recente fabbricato ad uso autorimessa multipla di maggiori dimensioni edificato con strutture portanti miste e tamponamenti perimetrali in murature di diversi tipi, prospetti intonacati e tinteggiati, marciapiedi perimetrali, corte condominiale carraia prevalentemente asfaltata e recintata.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detto posto auto si può definire in normale stato di conservazione con qualche carenza di manutenzione; per quanto riguarda le condizioni estrinseche lo stesso bene, con accesso dalla Via Poletti, è inserito in zona residenziale intensiva ai margini del centro storico della città di Ferrara, in un quartiere ben dotato di infrastrutture primarie, secondarie, di trasporto pubblico urbano ed extra urbano, di servizi commerciali, sociali, sportivi, ricettivi e ricreativi, nonché ben servita dalla viabilità locale e di penetrazione extra urbana.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** primari, secondari, commerciali, ricettivi, sportivi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** centro storico di Ferrara a poca distanza.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico urbano

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 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 volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. - Cf. 00208740266 - accesa contro la Sig.ra Procopio Patrizia, adesso a carico della [REDACTED] - a seguito di conferimenti successivi; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio Dr. C. Curatola in data 11/04/2013, Rep. nn. 33/22; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/04/2013, ai nn. 5793/602;

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Soc. ORGANA SPV S.r.l. -Cf. 05277610266- contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 13/10/2023, ai nn. 3019/2023, iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/11/2023, ai nn. 20350/15444;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

**Servitù di passaggio** a favore, con accesso da Via Bologna, come da atto del Notaio Dr. A. Baraldi del 06/05/1985, Rep.7340/2182, registrato a Ferrara il 27/05/1985 al n. 466; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 05/06/1985, ai nn.4320/6264;

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:**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non specificato

**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

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], pieni proprietari dell'insieme per **1/2 indiviso ciascuno**, gravato da usufrutto uxorio per 1/3 a favore della madre. **Proprietario/i ante ventennio al 12/01/1983** quali eredi in forza di decesso del padre Sig. [REDACTED] avvenuto in data 21/11/1969 - Denuncia di Successione inerente registrata a Ferrara in data 26/05/1970, ai nn. 5/642; trascritta a Ferrara, in data 29/05/1970, ai nn. 7454/4042-

**Note - NON risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] - pieno proprietario per l'intero, **1/1**, gravato da usufrutto uxorio per 1/3 a favore della madre. **proprietario/i ante ventennio** fino all' **01/03/1993**. In forza di atto di divisione fra eredi - a rogito di Notaio Dr. M. Bissi, in data 12/01/1983, ai nn. 5972/556; trascritto a Ferrara, in data 08/02/1983, ai nn. 1694/1227.

**Note:** Con riunione di usufrutto uxorio avvenuta nel frattempo a seguito del decesso della madre, [REDACTED], deceduta a Ferrara il 02/11/1992; denuncia di riunione del 02/11/1992, Voltura n. 2799.2/1993, in atti dal 20/11/1998.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - pieno proprietario per l'intero, **1/1. proprietario/i ante ventennio** fino all' **11/04/2013**. a rogito di Notaio Dr. S. Maisto, in data 01/03/1993, Rep. 104.813/13642; trascritto a Ferrara, in data 02/03/1993, ai nn. 1950/2860.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intero, **1/1**. dal 11/04/2013 al **26/06/2015**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. C. Curatola in data 11/04/2013, ai nn. 32/21; trascritto a Ferrara, in data 16/04/2013, ai nn. 5786/4000.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intera U.I., **1/1**. dal 26/06/2015 al **04/12/2018**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. C. Curatola, in data 26/06/2015, ai nn. 481/318; trascritto a Ferrara, in data 01/07/2015, ai nn. 9664/6767.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietaria dell'intera u.i. - **1/1** - dal 04/12/2018 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. C. Curatola, in data 04/12/2018, ai nn. 2257/1631; trascritto a Ferrara, in data 05/12/2018, ai nn. 19889/13515.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Condono PG. 56550/1986**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio legge 47/85 - Per lavori: costruzione abusiva di garage prefabbricato

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot. 56550

Rilascio in data 12/04/1997 al n. di prot. 56550

**NOTE:** Comunicazione formale del Comune di Ferrara, quella del 12/04/1997, che corrisponde a tutti gli effetti a Concessione Edilizia in Sanatoria.

Numero pratica: **C.E. PG. 22332 - PR. 2866/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia per lavori di costruzione di nuovi garages

Presentazione in data 02/06/2000 ai nn. di prot. 22332/2866

Rilascio in data 10/10/2000 ai nn. di prot. 22332/2866

**NOTE:** Immobile rimasto privo di certificato di conformità edilizia come da comunicazione del Comune di Ferrara dell'08/10/2004, dove la pratica edilizia inerente è poi stata archiviata d'ufficio.

Numero pratica: **DIA - PG. 51411 - PR. 2918/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. in Sanatoria - Per lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione di spazio ex deposito cicli per realizzazione di opere pertinenziali, (nuova autorimessa multipla).

Presentazione in data 12/06/2007 al n. di prot. 51411/2918

**NOTE:** D.I.A. in sanatoria regolarmente perfezionata con il versamento della relativa oblazione in data 29/08/2007, però senza riscontro a tutt'oggi di dinieghi amministrativi e/o di provvedimenti in sanatoria da parte del Comune di Ferrara.

### 7.1 Conformità edilizia:

Visto l'avvenuto formale perfezionamento della pratica di sanatoria come sopra riportato, e fatti salvi i diritti di terzi, solo gli uffici comunali competenti hanno la possibilità e l'onere della definitiva verifica e completamento della stessa, anche nell'ottica del nuovo P.U.G., (Piano Urbanistico Generale del Comune di Ferrara), che dovrebbe entrare in vigore a breve. Con eventuali spese derivate ed ogni altro onere che rimangono comunque sempre a carico dell'acquirente, nulla escluso.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C.+R.U.E.
In forza della delibera:	PSC del 16/04/2009 - RUE del 10/06/2013
Zona omogenea:	CUR - Centralità Urbane - Aree del centro urbano e di prima corona - aree ad alta densità -

Norme tecniche di attuazione:	NTA. art. 105-1.3 RUE - art. 100-1.2 - art. 102-1.3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Vedi paragrafo 7.1 dove risulta evidente il completamento della procedura amministrativa inerente, ma la relativa conformità non è stata ancora certificata e rilasciata dal Comune di Ferrara.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto A

Piena Proprietà di singolo posto auto coperto ricavato in un fabbricato ad uso autorimessa multipla di maggiori dimensioni edificato abbastanza di recente, con diritto alla corte condominiale carraia e diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c. e successivi, nonché con servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, in particolare di transito e di presenza di condotte di impianti tecnologici e fognari; il tutto come meglio precisato in atto del Notaio Dr. C. Curatola del 04/12/2018, Rep. 2257/1631, e precedenti atti notarili ancora validi.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera, il portone basculante di accesso carraia è in metallo con specchiatura cieca in pannelli sandwich di lamiera coibentata e soglia in pietra naturale; il posto auto è dotato di impianto elettrico punti luce, prese e distribuzione pensile a vista del quale non è stato possibile rintracciare la relativa certificazione di conformità.

Il fabbricato interessato nel suo contesto risulta edificato con strutture portanti miste e tamponamenti perimetrali in murature di diversi tipi, copertura piana in latero cemento ed impermeabilizzazione in guaina bituminosa ardesiata a finire, gronde e pluviali, prospetti intonacati e tinteggiati, marciapiedi perimetrali pavimentati in mattonelle di porfido, corte condominiale carraia prevalentemente asfaltata e recintata.

Superficie complessiva di circa mq **12,00** - E' posto al piano: Terra - Con accesso da Via L. Poletti n° 4; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,40 - L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 - Stato di manutenzione generale: discreto - Condizioni generali dell'immobile: vista la relativa vetustà il posto auto in oggetto lo si può ritenere in normale stato di conservazione con qualche carenza di manutenzione, soprattutto per la presenza di infiltrazioni meteoriche dal coperto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto coperto	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio:** Periodo: 2° - 2023 - Zona: Ferrara città

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: posto auto coperto

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750 - Valore di mercato max (€/mq): 950



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

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98), dello stato di manutenzione e conservazione, eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri esperti e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI e dati Comparabili dell'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, nonché del Bollettino Immobiliare ecc....

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto coperto	13,00	€ 1.040,00	€ 13.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.520,00
Valore corpo			€ 13.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.520,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 13.520,00	€ 13.520,00

**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%) € 2.028,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 11.492,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Persona giuridica

Allegati

Allegati:

- Atti di provenienza,
- Visure catastali,
- Planimetrie catastali,
- Estratto di mappa,
- Documentazioni comunali,
- Visura camerale
- Ispezioni ipotecarie,
- Documentazione fotografica

Data generazione:

20-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**