

Beni in Ferrara - Frazione S. Martino (FE)
via Penavara senza c.n.

Lotti : 02-03-04-05-06-07-08-09-10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Posti auto scoperti in Ferrara frazione S. Martino via Penavara senza c.n.

Quota e tipologia del diritto :

1/1 - Piena proprietà di :

[Redacted]

Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara:

Intestazione:

[Redacted] con sede in Ferrara [Redacted] - proprietà 1/1 -

Foglio [Redacted]

- LOTTO 2 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 3 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 4 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 5 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 6 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 7 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 8 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 9 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 10 - particella [Redacted] sul [Redacted] via Penavara P.L., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.

UFFICI COMUNALI: mappa catastale, carte comunali di mappa [Redacted] [Redacted]

Intestazione:

- [Redacted] con sede in Ferrara [Redacted] proprietà quota 898/2000
- [Redacted] in Ferrara [Redacted] " quota 1/4
- [Redacted] con sede Ferrara [Redacted] " quota 1/4
- [Redacted] in Ferrara [Redacted] " quota 102/2000

Foglio [Redacted]

particella [Redacted] di mq. 388, in [Redacted], classe IV, Rd. n. 2,51 - Rz. n. 491 (vedi anche foglio 11)

Intestazione:

- [Redacted] con sede in Ferrara [Redacted] proprietà quota 898/2000
- [Redacted] in Ferrara [Redacted] " quota 1/4
- [Redacted] con sede Ferrara [Redacted] " quota 1/4
- [Redacted] in Ferrara [Redacted] " quota 102/2000

[Handwritten signature and stamp]

Foglio [redacted]
particelle [redacted] di mq. 154 , fittabate , classe I A, Red. €. 3,77 Ma. €. 1,59 (vedi anche foglio 11)

Contini posti auto:
[redacted]

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

I posti auto sono censiti come F/I Area urbana , riprodotto in realtà sono da denunciare come C/M posti auto scoperti.

Regolarizzabilità mediante:
Presentazione al Catasto tabellare di Dacia per variazione di n. 2 posti auto da categoria F/I a categoria C/M con un costo presunto di cui si tiene già conto nei valori assunti per la stima di ciascun posto auto .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica S.Mattino agricola
Area urbanistica: Agricola-Residenziale

3. STATO DI POSSESSO: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10

I posti auto scoperti sono liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10

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

4.1.1. Promozioni giuridiche e altre formalità presso Tribunale Mezzano.

4.1.2. Convenzioni e abbinamenti di usi: Nessuno

4.1.3. Atto di asservimento catastale:

-Atto di asservimento d'obbligo edilizio trascritto a Ferrara il 01.08.1977 di n. [redacted]
[redacted] a successiva edilizia trascritto il 25.05.1977 per [redacted] inaspriti e altri per
determinazione prezzo massima massima , cartone incastrato con gli atti
alla A. Magnani del 28.07.1977 rep. [redacted] e rep. [redacted]

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

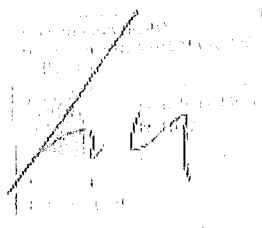
-Servizi di acquedotto trascritti a Ferrara il 27.04.1983 per [redacted]
Servizi trascritti il 06.02.1977 per [redacted] con atto del notaio Magnani del
30.08.1977 rep. [redacted]
-Servizi Diritto di presa d'acqua a lavare trascritto il 04.12.1991 per [redacted]
costituito con atto not. a Ferrara del 03.11.1991 rep. [redacted]

4.2 Vincoli ed oneri giuridici:

4.2.1. Iscrizioni: al 21.10.2022 - Nessuno

4.2.2. Pignoramenti: al 21.10.2022. Nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuno



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10
Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 2

Titolare/Proprietario: (vedi nota di trascrizione allegata)

[redacted], attuale proprietaria sulla base dei
seguenti atti:

- Sentenza not. A. Riccioni del 22.05.2001 rep. [redacted] trascritto a Ferrara il 04.06.2001 di nn.
[redacted]. Vendita da [redacted] del
figlio [redacted] di Ferrara.

- Atto di rettifica del not. Riccioni del 22.05.2001 rep. [redacted] trascritto a Ferrara il
12.06.2002 di nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10

Concessione edilizia prot. 997/326 22.08.1997 a nome di Montori Teresa e Prof.
[redacted] e successive varianti in capo alla [redacted] (CA prot. 111060/6697
del 28.12.2004 e CA 105290/6429 del 20.12.2005) relative fabbricati lineari e standard in
accesso mappa [redacted]

7.1 Conformità edilizia: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: [redacted]
Regolarizzabili mediante: [redacted]

Si consiglia sempre gli acquirenti di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici
competenti, per appropinquare il punto sulla posizione urbanistica edilizia degli immobili
saranno comunque a totale carico degli acquirenti qualsiasi pratica edilizia cartacea o
altro che si rendesse necessaria per regolarizzare eventuale normativa ed in dipendenza del
lavori, mala esclusa.

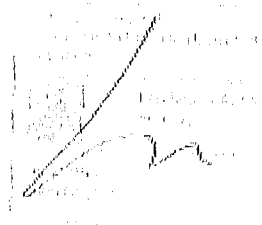
Descrizione: Posto auto scoperto in via Penavara S. Martino Ferrara
LOTTE 2-3-4-5-6-7-8-9-10 di cui al punto A

Trattasi di un posto auto scoperto per ciascuno dei n. 9 lotti intenzionali, sito all'interno della via
Penavara e in parte parte di un'area (mappa [redacted]) su cui è stato costruito all'inizio degli anni
2000 un fabbricato residenziale di n. 9 alloggi con garage (non tenenti rete della pubblica
relazione) ed i citati n. 9 posti auto scoperti.

Ciascuno dei 9 posti auto, è accessibile dalla via Penavara (in prossimità del ca. [redacted]) attraverso
l'area mappa [redacted] e standard di perimetrazione mappa [redacted] di cui la m. [redacted] è
compartecipata in ragione di quale indiviso. Tali quote di diritto di proprietà saranno da
suddividere per ciascun lotto di n. 2 ca. 10 e anche per il lotto 11 sotto descritto)

Ognuno dei 9 posti auto è per unica cubatura ed ha una superficie catastale di mq. 13,00.
Bianca pavimentata con ghiaia e recintata in ferro con rete metallica su pali. L'area dei n. 9
posti auto della occupata in parte da vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Posto auto scoperto - LOTTE 2-3-4-5-6-7-8-9-10 -



Categoria	Quantità	Superficie ricoperta (mq)	Costi	Importo complessivo
Posto auto scoperto	33 per lotto scoperto	13,00 per lotto scoperto	1	13,00 per lotto scoperto

B VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10 :

B.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita con il metodo stilistico comparativo con ausilio di valori medi di beni simili nella zona. I valori unitari vengono assunti anche sulla base delle quotazioni CMI dell'Agenzia delle Entrate moltiplicati per coefficienti correttivi atteso il fatto che si tratta di posti auto scoperti. Sarà considerata la zona isolata, nelle vicinanze dell'abitato di S. Martino, del fatto che i posti auto sono appesantiti essenzialmente per gli alloggi degli edifici residenziali attigui.

Nella stima si tiene già conto per la stima del valore della struttura e area comune (circa 700 - 750 mq di area lotto 10) e della crisi del mercato immobiliare della zona.

B.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e CMI.

B.3 Valutazione corpi:

A. Posto auto scoperto in S. Martino via Penavara -FE- LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10 -

Stima stilistica comparativa per analizzatori (a similitudine) in cifra tonda

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto	13 ciascuno lotto	€ 1.500,00 ciascuno lotto	€ 2.000,00 ciascuno lotto in s.t.
Valore Corpo		in cifra tonda	€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.000,00
Valore complessivo diritto			€ 2.000,00

Risultato:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto da n. 2 con 10 Posti auto scoperti			€ 2.000,00

[Handwritten signature and stamp area]

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per ciascun lotto per
immaturazione della vendita giudiziale e per assenza
di garanzie per vizi (art. 15% normalmente disposto dal giudice) € 300,00

8.5 Valore commerciale dei LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10 :

Valore immobiliare a piena proprietà quale di 9 (9) lotti ciascuno posto auto
scoperto in via Penavara senza scu. di S. Maria di Ferrara, in corpo
nella stato di fatto e diritto in cui si trova

LOTTI nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10 "Stato libero" in cifra lorda per ciascun lotto € 1.700,00

Totale valore complessivo - Stato libero -
Posti auto scoperti n. 9 Lotti x € 1.700,00 = € 15.300,00

* * *