

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 116/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Sensi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO
Fabbricato residenziale, cantina
e corte esclusiva

Quota di proprietà 1/1
Comune di Portomaggiore (FE)
Località Portorotta
Via Santa Margherita 12/A

Esperto alla stima: Geom. Luca Peverè

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara

Telefono/fax: 0532740431

Email: info@studiopevere.com

Pec: luca.pevere@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. DATI CATASTALI**

Bene: fabbricato residenziale e cantina in Portomaggiore (FE), località Portorotta via Santa Margherita 12/A cap. 44015

Lotto: UNICO

Intestato a:

nato in [REDACTED] Proprietà 1/1

Immobili:

Catasto dei Fabbricati comune di PORTOMAGGIORE (FE)

Fabbricato residenziale foglio 101 particella 106

Cantina unita all'appartamento particella 112

2. STATO DI POSSESSO

Occupato dal proprietario

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO**4. COMPROPRIETARI: NO****5. MISURE PENALI: NO****6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI****7. PREZZO**

Prezzo STIMATO per la quota 1/1 :	€ 33.337,50
-----------------------------------	-------------

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€ -5.000,63
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ -6000,00
--	------------

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1 ARROTONDATO	€ 31.000,00
---	--------------------

Unità residenziale
Fabbricato residenziale, cantina e corte esclusiva
in Portomaggiore (FE), località Portorotta Via Santa Margherita 12/A

Lotto: UNICO – UNITA' 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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

FABBRICATO RESIDENZIALE, CANTINA e CORTE ESCLUSIVA

Immobili: in Portomaggiore (FE), località Portorotta, Via Santa Margherita 12/A cap. 44015

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Portomaggiore (FE) [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1/1

APPARTAMENTO - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 101, particella 106

Unito alla cantina mappale 112

- indirizzo Via Santa Margherita 12/A, Piano T-1, Comune Portomaggiore (G916)
- categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 74 mq, rendita € 189,80

Derivante da:

- costituzione del 10/07/1991
- scheda catastale presentata il 15/01/1990

CORTE ESCLUSIVA - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 101, particella 108

- indirizzo Via Santa Margherita SCN, Piano T, Comune Portomaggiore (G916)
- area urbana F/1

Derivante da:

- costituzione del 10/07/1991
- non è presente la scheda e l'elaborato planimetrico

Identificato al catasto Terreni:

Corte e sedime fabbricato abitazione

Comune di Portomaggiore (FE) **foglio 101 mappale 106**, ente urbano, superficie di 94.00 mq

Area corpo accessorio - Cantina

Comune di Portomaggiore (FE) **foglio 101 mappale 112**, ente urbano, superficie di 9.00 mq

Area esclusiva

Comune di Portomaggiore (FE) **foglio 101 mappale 108**, ente urbano, superficie di 100.00 mq

ENTE COMUNE (B.C.N.C)

STRADELLO INGRESSO - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 101, particella 107 sub. 1

Derivante da:

VARIAZIONE del 30/08/2011 Pratica n. FE0128478 in atti dal 30/08/2011 COSTITUZIONE B.C.N.C

Confini fabbricato abitazione (mapp. 106): via Santa Margherita, ragioni mappale 529, fabbricato mappale 105 e corte comune mappale 107; salvo altri e più precisi.

Confini cantina (mapp. 112): corte comune mappale 107, mappale 113, mappale 32 e mappale 111; salvo altri e più precisi.

Confini corte (mapp. 108): Strada pubblica via Santa Margherita, corte comune mapp 107, mappale 110 e mappale 109.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che il locale lavanderia è in realtà una cucina; la porta di comunicazione alla cucina è stata allargata; nella scheda catastale, l'unità abitativa non sono riportate le altezze dei vani.

Il locale ripostiglio non è correttamente rappresentato nella planimetria, inoltre nella mappa al catasto terreni non è inserito.

Non è presente la scheda o l'elaborato planimetrico che identifica graficamente l'unità al catasto fabbricati.

Regolarizzabili mediante:

- redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare
- redazione di tipo mappale per inserire il fabbricato accessorio sul mappale 112
- redazione di elaborato planimetrico che identifica l'area urbana

Spesa minima per l'aggiornamento catastale stimato in circa: € 1000,00

I costi minimi presunti sono puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

PARTI COMUNI

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime e la corte del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

PATTI

Il suddetto immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato nel centro del paese di Portorotta a circa 2.5 km dal centro del comune di Portomaggiore.

Il fabbricato si trova in una zona periferica prevalentemente rurale.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i servizi primari.

La stazione ferroviaria è distante circa 800 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario.

Si rileva che il ripostiglio allegato alla presente unità (mapp. 112) è occupato da altra persona.

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

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: [REDACTED]

Importo ipoteca: € [REDACTED] - Importo capitale: € [REDACTED]

A rogito di Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 20/12/2007 rep. [REDACTED]

Iscritta a Ferrara in data 04/01/2008 al n. di [REDACTED]

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED], identificato al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore al foglio 101 mappale 106, 112 e mappale 108

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di: [REDACTED] di Reggio Emilia

Contro: [REDACTED]

Derivante da: [REDACTED]

A rogito di [REDACTED]

Trascritto a Ferrara in data [REDACTED]

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED], identificato al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore al foglio 101 mappale 106, 112 e mappale 108

- Pignoramento

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: [REDACTED]

A rogito di [REDACTED]

Trascritto a Ferrara in data [REDACTED]

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED], identificato al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore al foglio 101 mappale 106, 112 e mappale 108

4.2.3 Altre trascrizioni:

- [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da [REDACTED]

A rogito di [REDACTED]

Trascritto a Ferrara in data 24/04/2018 al n. di [REDACTED]

Il [REDACTED] colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED], identificato al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore al foglio 101 mappale 106, 112 e mappale 108

Nella sezione D della nota viene riportato:

Con provvedimento n. [REDACTED] emesso dal [REDACTED]

nei confronti, tra gli altri, di [REDACTED].

Con la Presente trascrizione [REDACTED] procede a sottoporre, con la presente trascrizione, al vincolo di cui al [REDACTED].

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

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

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==**Attestazione Prestazione Energetica: ==**

Indice di prestazione energetica: ==

Note Indice di prestazione energetica: ==

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

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 26/01/1951 al 20/12/1987 (ante ventennio)

_____ nata ad Argenta (FE) il _____
In forza di atto di divisione a rogito di Notaio _____ di Portomaggiore (FE), in data
_____, rep. _____; registrato a Portomaggiore il _____ e tra-
scritto a Ferrara, in data _____.

Dal 20/12/1987 al 20/12/2007

██████████ nato ad Portomaggiore il ██████████ per la quota di 1/1

In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di

Registrata a Portomaggiore il

Trascritta a FERRARA in data

Risulta trascitta	in data	reg. gen
-------------------	---------	----------

Dal 20/12/2007 ad oggi

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio [REDACTED] di Argenta (FE), in data

20/12/2007, rep. n. [REDACTED]; registrato a Portomaggiore (FE) in data [REDACTED]

e trascritto a Ferrara, in data _____, al n. di reg. _____, reg _____.

Atto rettificato con trascrizione del [REDACTED], al n. di reg. part. [REDACTED].

Nella sezione D viene riportato:

La presente in rettifica di quella presentata in data 4 gennaio 2008 part. 170 in quanto nel preparare la matrice dell'atto non si e' tenuto conto che all'articolo 2 delle precisazioni si indicava che il mappale 107 del foglio 101 veniva trasferito per la quota di 1/3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con accesso agli atti Comune di Portomaggiore - Unione dei comuni Vali e Delizie Pratica prot.

sono state visionate le seguenti pratiche:

Pratica:

Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: ampliamento e sopraelevazione porzione fabbricato residenziale
 Rilasciata il [REDACTED]
 Lavori ultimati in data [REDACTED]
 Richiesta di abitabilità il [REDACTED]
 Abitabilità rilasciata il [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato già presente negli anni 1950.

Controllando lo stato dei luoghi con quanto dichiarato nella documentazione tecnico amministrativa, si riscontrano alcune difformità: la lavanderia è stata trasformata in cucina, la porta di accesso alla cucina è stata allargata, l'altezza del locale soggiorno è stata abbassata, la porta nella camera da letto comunicante con altra unità non è presente.

Per quanto riguarda la normativa igienico sanitaria un locale bagno, non può avere accesso diretto alla cucina, necessita di un disimpegno.

Esternamente sul lato nord del fabbricato è presente una tettoia non autorizzata.

Per quanto riguarda il locale ripostiglio posto in corpo accessorio esterno, non è stata reperita nessuna documentazione, pertanto facendo riferimento alla documentazione catastale, presenta alcune difformità, in particolare manca la porta di accesso.

Sulla corte antistante il fabbricato mapp. 108 è presente una struttura in ferro coperta da telo plastificato non autorizzata.

Note sulla conformità

Per quanto riguarda le modifiche interne all'abitazione e al ripostiglio è possibile eseguire una sanatoria edilizia.

Il controsoffitto della sala da pranzo deve essere modificato per portare l'altezza utile del vano a 2.70 m.

La tettoia posta a nord del fabbricato e la struttura posta sull'area urbana a sud del fabbricato dovrà essere rimossa, ripristinando lo stato dei luoghi.

Spesa totale presunta per i ripristini i luoghi e la sanatoria delle opere in difformità ammonta ad € 5.000,00

Per aver certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere variate/modificate/abrogate.

Eventuali costi ed oneri sono a totale carico dell'acquirente.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), oneri, sanzioni, diritti comunali e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

7.2 Inquadramento urbanistico:

Lo strumento urbanistico approvato:

Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie, **in vigore dal 26.10.2022**

R4 - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa. (prevalentemente edifici a 1 o 2 piani abitativi)

Descrizione:
FABBRICATO RESIDENZIALE, CANTINA E CORTE ESCLUSIVA
di cui al punto "A"

Porzione di fabbricato disposto su due piani, in aderenza ad altre unità immobiliari, realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai in legno e laterizio e manto di copertura in tegole di cotto.

L'unità abitativa è così composta: al piano terra ingresso con scala di accesso al primo piano, locale soggiorno, disimpegno sottoscala, cucina e bagno, al primo piano è presente un unico vano ad uso camera da letto

Altezza dei locali al piano terra: 2.58 sala da pranzo e 2.40 mt cucina e bagno, al primo piano l'altezza è di 2.80 mt.

A sud dell'abitazione, divisa dallo stradello comune mappale 107, è presente un piccolo appezzamento di terreno (area urbana di 100 mq catastali) .

In un copro accessorio isolato è presente una piccola cantina di circa 2.50 mq

Finiture

Le pareti esterne ed interne sono realizzate in muratura intona; le pareti interne del piano terra sono state rivestite con piastrelle di ceramica; la pavimentazione del piano terra è in piastrelle di ceramica, mentre al primo piano è in tavole di legno.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice e scuri esterni ad ante in legno mica; le porte interne sono legno di colore marrone.

Il bagno ha una pavimentazione e un rivestimento in ceramica, dotato di accessori principali: lavabo, bidet, wc e doccia; è presente una finestra di aerazione.

Impianti

L'impianto elettrico autonomo è realizzato in parte sottotraccia in parte a vista con interruttori, punti presa e punti luce in tutti gli ambienti.

Non è presente un impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda avviene con boiler elettrico

Non è presente l'impianto del gas, il fornello funzionano con bombole gpl.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, collaudi e/o adeguamenti che si rendessero necessari per adeguare alla normativa tale impiantistica, con oneri e spese a suo carico di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Cantina

L'unità abitativa è dotata di due cantine poste in corpo separato sulla corte esterna.

E' un piccolo ambiente di circa 2.50 mq sviluppano su un unico piano con accesso dalla corte comune mapp. 107, realizzato con pareti in muratura e porta di accesso in metallo.

Attualmente il locale è utilizzato da altra persona.

Corte

Sul lato nord ed ovest del fabbricato è presente una piccola corte esclusiva delimitata da una recinzione in rete metallica con superficie in parte a prato e in parte con manto di mattoni autobloccanti. A sud dell'abitazione è presente un'area di circa 100 mq anch'essa delimitata da una recinzione in rete metallica, con superficie a verde utilizzata a parcheggio.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'edificio risale agli anni '50, il proprietario riporta che la copertura è stata oggetto di manutenzione nel 2019 con la posa di una guaina di impermeabilizzazione, Le pareti esterne sono state intonacate di recente.

Internamente al piano terra l'unità è in sufficiente stato di manutenzione, mentre al primo piano è in pessimo stato, l'intonaco è distaccato e pieno di muffa e la pavimentazione è in vecchie tavole di legno.

L'unità presenta ancora le finiture dell'epoca di costruzione; necessita di interventi di manutenzione alle strutture, agli impianti e alle finestre.

L'impiantistica deve essere controllata da ditte specializzate, per controllare il regolare funzionamento ed eventuale adeguamento alla normativa in vigore, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si fa presente che sull'area mappale 108 è depositato materiale vario (legname, telo plastificato, ecc) e un'autovettura che sembra in stato di abbandono.

Nota:

Per tutto quanto non descritto sommariamente sopra, in quanto non visionato, non ispezionabile e/o inaccessibile (a mero titolo esemplificativo fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) l'aggiudicatario dovrà far riferimento agli elaborati progettuali depositati presso l'archivio comunale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione piano terra	superf. esterna lorda	40,00	1,00	40,00
Abitazione piano primo	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
Corte esclusiva	Superficie	50,00	0.1	5,00
Cantina/ripostiglio	superf. esterna lorda	2,50	0.30	0.75
Tolate superficie commerciale				70,75

Area urbana mappale 108	Superficie catastale	100,00	1.00	100,00
-------------------------	----------------------	--------	------	--------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione e delle spese per il completamento delle opere compreso le pratiche edilizie per l'ottenimento dell'abitabilità.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara;
 Ufficio tecnico del Comune di Portomaggiore; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare;
 Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

8.3 Valutazione corpi:**A – Appartamento e cantina. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
Abitazione e cantina	70,75	€ 450,00	€ 31.837,50
Area urbana	100,00	A corpo	1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.337,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponde- rale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
A	Appartamento e can- tina e area urbana	70,75	€ 33.337,50	€ 33.337,50

Valore complesso della piena proprietà € 33.337,50

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%) € - 5.000,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € - 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo a corpo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello "stato di fatto" in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario della regolarizzazione degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. qualora necessari, completamento delle opere e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso (arrotondato):

€ 31.000,00

Ferrara li 03-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Pevere

Allegati

1. Estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali
4. Documentazione fotografica
5. Planimetria fabbricato

Fascicolo a parte:

- Atto di provenienza
- Documentazione edilizia
- Ispezione ipotecaria