

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **39/2021**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**

Curatore Fallimentare: **Avv. Filippo Fiorani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: C.so Giovecca 81 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 02 87181856
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Villetta con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

Identificati al Catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestati:

[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 550, sub. 1, indirizzo Via Roma, piano T-1-2, Comune di Corbola, cat. A/4, cl. 1, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 154,00 mq (escluse aree scoperte 150,00 mq), Rendita € 245,83.

Intestati:

[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 550, sub. 2, indirizzo Via Roma, piano T, Comune di Corbola, cat. C/6, cl. 2, consistenza 24,00 mq, sup. catastale 24,00 mq, Rendita € 54,54.

Identificati al Catasto Terreni:

Dati Catastali:

Intestati:

[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 550, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 554,00 mq.

Bene: Appartamento con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Rosetta Pamapanini n. 68/55

Lotto: 002

Identificati al Catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestati:

[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 533, sub. 5, indirizzo Via Nuova n. 23, piano T-3, Comune di Corbola, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 98,00 mq (escluse aree scoperte 97,00 mq), Rendita € 302,13.

Intestati:

[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 533, sub. 14, indirizzo Via Nuova n. 23, piano T, Comune di Corbola, cat. C/6, cl. U, consistenza 16,00 mq, sup. catastale 16,00 mq, Rendita € 30,57.

Bene: Abitazione con corte e terreno, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/82

Lotto: 003

Identificati al Catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestati:

[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 551, sub. 1, indirizzo Via Roma n. 19, piano T-1-2, Comune di Corbola, cat. A/4, cl. 1, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 104,00 mq (escluse aree scoperte 95,00 mq), Rendita € 187,99.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 551, sub. 2, graffato con mapp. 559, indirizzo Via Roma n. 17, piano T-1, Comune di Corbola, cat. A/5, cl. 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 79,00 mq (escluse aree scoperte 71,00 mq), Rendita € 116,20.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 552, indirizzo Via Roma n. 19, piano T-1, Comune di Corbola, cat. A/5, cl. 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 67,00 mq (escluse aree scoperte 67,00 mq), Rendita € 77,73.

Identificati al Catasto Terreni:

Dati Catastali:

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 1470, Comune di Corbola, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, sup. catastale 4,00 mq, Reddito dominicale € 0,03, Reddito agrario € 0,02.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 553, Comune di Corbola, qualità Seminativo, classe 1, sup. catastale 180,00 mq, Reddito dominicale € 1,52, Reddito agrario € 0,98.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 551, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 140,00 mq.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 552, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 132,00 mq.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 559, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 100,00 mq.

Bene: Abitazione sita in Corbola (RO), Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004

Identificati al Catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestati:

, proprietà 1000/1000; foglio 3, mapp. 17, indirizzo Via Argine Po n. 222/19, piano T-1, Comune di Corbola, cat. A/3, cl. 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 79,00 mq (escluse aree scoperte 79,00 mq), Rendita € 162,68.

Bene: Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno, siti in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

Identificati al Catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestati:

nuda proprietà per 2/4;

Identificati al Catasto Terreni:

Dati Catastali:

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/4; [REDACTED]

[REDACTED] foglio 8, mapp. 1280, Comune di Corbola, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, sup. catastale 1.012,00 mq, Reddito dominicale € 6,70, Reddito agrario € 4,97.

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

Identificati al Catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1; foglio 8, mapp. 18, sub. 3, indirizzo Via Garzara n. 6, piano T-1, Comune di Corbola, cat. A/4, cl. 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 98,00 mq (escluse aree scoperte 98,00 mq), Rendita € 136,34.

2. Stato di possesso

Bene: Villetta con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

Possesso: Occupato [REDACTED]

Bene: Appartamento con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Rosetta Pamapanini n. 68/55

Lotto: 002

Possesso: Occupato da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito non registrato.

Bene: Abitazione con corte e terreno, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/82

Lotto: 003

Possesso: Libero.

Bene: Abitazione sita in Corbola (RO), Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004

Possesso: Libero.

Bene: Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno, siti in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

Possesso: L'abitazione è occupata [REDACTED].

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Villetta con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Appartamento con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Rosetta Pamapanini n. 68/55

Lotto: 002

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Abitazione con corte e terreno, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/82

Lotto: 003

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Abitazione sita in Corbola (RO), Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno, siti in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Villetta con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori del Fallimento 39/21 Tribunale di Ferrara [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Appartamento con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Rosetta Pamapanini n. 68/55

Lotto: 002

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori del Fallimento 39/21 Tribunale di Ferrara [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Abitazione con corte e terreno, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/82

Lotto: 003

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori del Fallimento 39/21 Tribunale di Ferrara [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Abitazione sita in Corbola (RO), Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori del Fallimento 39/21 Tribunale di Ferrara [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno, siti in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori del Fallimento 39/21 Tribunale di Ferrara [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori del Fallimento 39/21 Tribunale di Ferrara [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Villetta con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

Comproprietari: Nessuno.

Bene: Appartamento con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Rosetta Pamapanini n. 68/55

Lotto: 002

Comproprietari: Nessuno.

Bene: Abitazione con corte e terreno, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/82

Lotto: 003

Comproprietari: Nessuno.

Bene: Abitazione sita in Corbola (RO), Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004

Comproprietari: Nessuno.

Bene: Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno, siti in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

Comproprietari: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure penali

Bene: Villetta con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Appartamento con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Rosetta Pamapanini n. 68/55

Lotto: 002

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Abitazione con corte e terreno, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/82

Lotto: 003

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Abitazione sita in Corbola (RO), Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno, siti in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Villetta con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Appartamento con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Rosetta Pamapanini n. 68/55

Lotto: 002

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Abitazione con corte e terreno, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/82

Lotto: 003

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno, siti in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Villetta con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

Prezzo: € 119.900,00

Bene: Appartamento con autorimessa, siti in Corbola (RO), Via Rosetta Pamapanini n. 68/55

Lotto: 002

Prezzo: € 22.000,00

Bene: Abitazione con corte e terreno, siti in Corbola (RO), Via Roma n. 128/82

Lotto: 003

Prezzo: € 15.000,00

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004

Prezzo: € 16.900,00

Bene: Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno, siti in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

Prezzo intero: € 18.400,00

Prezzo quota : € 7.900,00

Bene: Abitazione, sita in Corbola (RO), Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

Prezzo: € 15.900,00

Beni in **Corbola (RO) - Villetta con autorimessa**
Via Roma n. 128/48

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati:

proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 550, sub. 1, indirizzo Via Roma, piano T-1-2, Comune di Corbola, cat. A/4, cl. 1, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 154,00 mq (escluse aree scoperte 150,00 mq), Rendita € 245,83.

Confini: a nord con il sub. 2 e la corte comune, a est, a sud e a ovest con la corte comune.

Conformità catastale: non è stato possibile dichiarare la conformità catastale in quanto nella cantina al piano terra sono state riscontrate alcune difformità: nello specifico, il corridoio che collega il W.C. è stato rilevato essere un semplice antibagno e quindi con dimensioni più ridotte. Inoltre l'altezza della zona notte è stata rilevata pari a 2,80 ml mentre nella scheda catastale è indicata pari a 2,90 ml. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Intestati:

proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 550, sub. 2, indirizzo Via Roma, piano T, Comune di Corbola, cat. C/6, cl. 2, consistenza 24,00 mq, sup. catastale 24,00 mq, Rendita € 54,54.

Confini: a nord e a est con la corte comune, a sud. con il sub. 1, a ovest con il sub. 1 e la corte comune.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sulla corte comune.

Identificati al Catasto Terreni:

Intestati:

proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 550, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 554,00 mq.

Confini: a nord con i mapp. 539 e 2256, a est con i mapp. 551, 559 e 1470, a sud con il mapp. 563, a ovest con il mapp. 1311.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Importanti centri limitrofi: Adria e Ariano.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: non specificato.



Immagine n.1: individuazione satellitare immobile Lotto 001

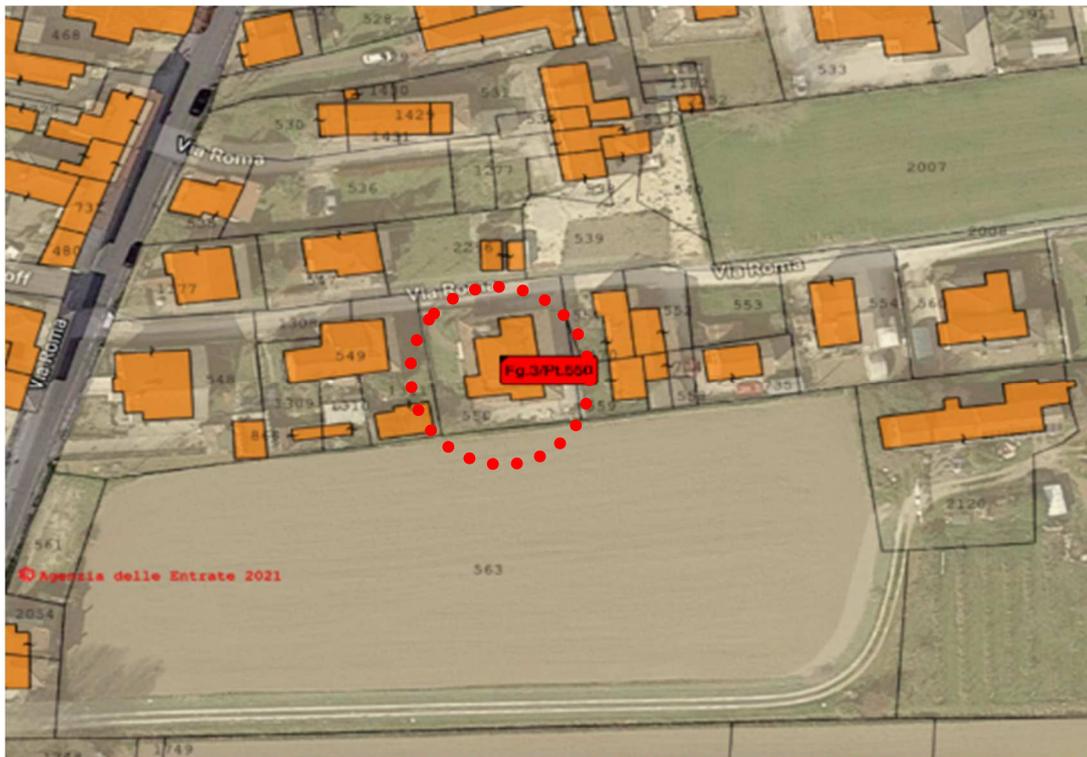


Immagine n.2: individuazione catastale e satellitare immobile Lotto 001

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

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:*

- ◆ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

- ◆ [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.
- 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 rilevabile.
- Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.
- Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.
- Avvertenze ulteriori:** nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Pratica di costruzione edile

Numero Pratica: N. 771/75 del 23/05/1975

Intestazione: ██████████

Per lavori: costruzione di una casa di abitazione

Presentazione in data 27/02/1975

Abitabilità presentata in data 01/12/1977 rilasciata in data 09/12/1978

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto indicato nell'ultima pratica edilizia depositata nel Comune di Corbola. Nello specifico al piano terra è stato rilevato la presenza di un antibagno, la demolizione di una tramezza e l'apertura di una porta che collega la caldaia alla cantina. Dalle indicazioni avute dai tecnici comunali tali difformità risulterebbero sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, ma occorre comunque un confronto con gli stessi sulla base di una progettazione esecutiva degli interventi. Le spese di regolarizzazione sono state quantificate in € 5.000,00, fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Corbola è dotato di Piano Regolatore Comunale e del Regolamento Edilizio Comunale (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29.03.2017 e successive modifiche, Variante 2 al piano degli interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 07.10.2019, Variante 3 al piano degli interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31.07.2021.

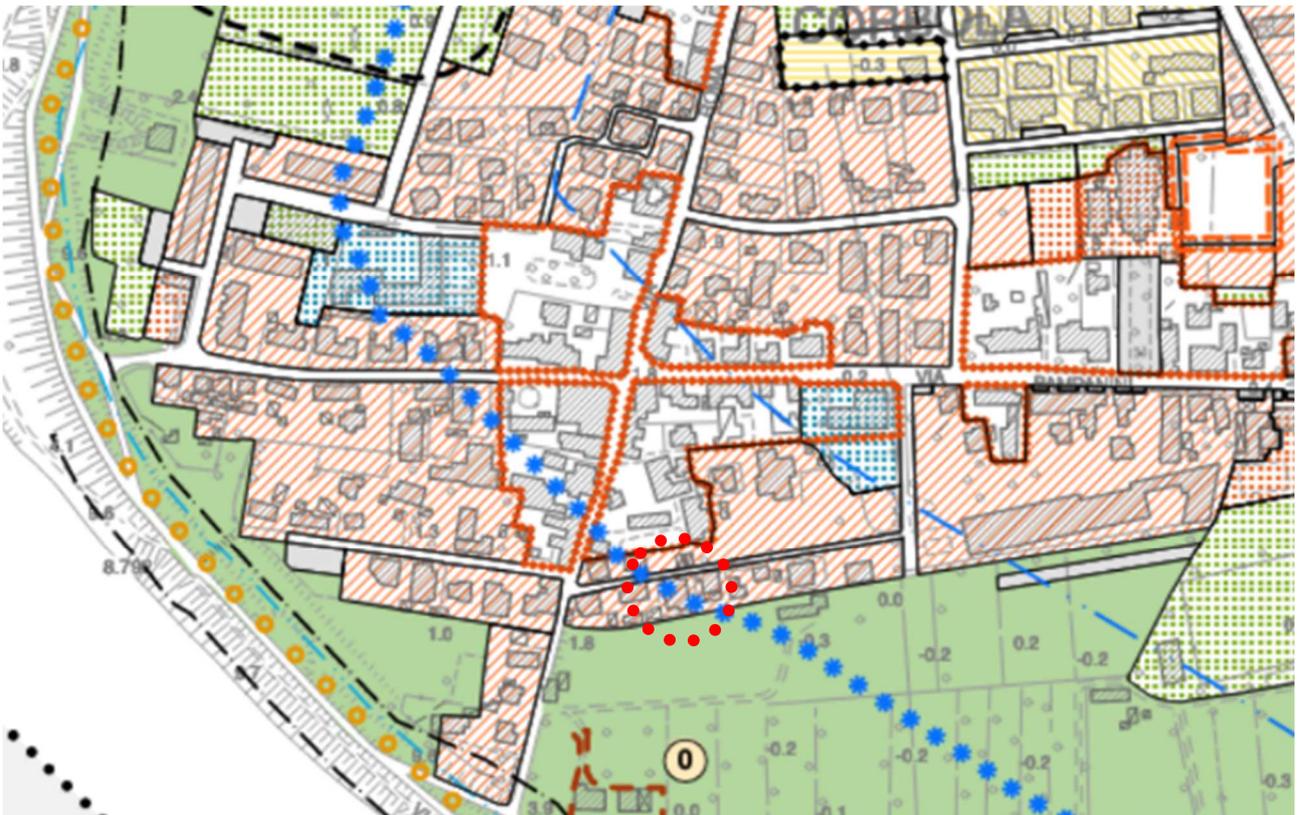


Tavola n.1: Piano Regolatore Comunale – Lotto 001

Pavim. Esterna	materiale: terra/piastrelle di ghiaia lavata condizioni: sufficiente
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficiente
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno/vetro semplice accessori: nessuno condizioni: sufficiente
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficiente

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni
Stato impianto	Funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	superficie lorda	27,00	0,30	8,10
Abitazione (p.r.)	superficie lorda	50,00	1,00	50,00
Portico	superficie lorda	46,00	0,30	13,80
Abitazione (p.p.)	superficie lorda	64,00	1,00	64,00
Abitazione (p.s.)	superficie lorda	18,00	0,30	5,40
Terrazzo	superficie lorda	33,00	0,30	9,90
Autorimessa	superficie lorda	27,00	0,50	13,50
Corte	superficie catastale	380,00	0,05	19,00
		645,00		367,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 300/mq a € 550/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico medio di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Abitazione - Via Battare, Corbola (RO)	70.000,00	130	538,46	Immobiliare.it
Abitazione - Via Nuova, Corbola (RO)	65.000,00	152	427,63	Immobiliare.it
Abitazione - Strada Regionale di Codigoro, Corbola (RO)	75.000,00	150	500,00	Immobiliare.it
Abitazione - Via Rubini, Corbola (RO)	45.000,00	130	346,15	Immobiliare.it
Abitazione - Via Pellizzara, Corbola (RO)	98.000,00	200	490,00	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			463,25	

Tabella n.1: comparabili di mercato rustici

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	680	870
Box	Normale	340	435
Ville e villini	Normale	780	1.050

Tabella n.2: valori OMI

8.3. Valutazione corpi:

A Abitazione con autorimessa e corte.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione con autorimessa	367,40	€ 400,00	€ 146.960,00
Valore corpo			€ 146.960,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 146.960,00
Valore complessivo diritto e quota			/

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con autorimessa	367,40	€ 146.960,00	€ 146.960,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 22.044,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 119.916,00

Valore arrotondato: € 119.900,00

Beni in **Corbola (RO) - Appartamento con autorimessa**

Via Rosetta Pampanini n. 68/55

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati:

proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 533, sub. 5, indirizzo Via Nuova n. 23, piano T-3, Comune di Corbola, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 98,00 mq (escluse aree scoperte 97,00 mq), Rendita € 302,13.

Confini: a nord con il vuoto sulla corte comune, a est con abitazione di altra proprietà e con il vuoto sulla corte comune, a sud con vano scala comune e con il vuoto sulla corte comune, a ovest con il vuoto sulla corte comune (non è stato possibile identificare i confini in quanto non è presente un elaborato planimetrico in atti).

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare ad eccezione della porta del ripostiglio che è leggermente spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale in atti, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Intestati:

proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 533, sub. 14, indirizzo Via Nuova n. 23, piano T, Comune di Corbola, cat. C/6, cl. U, consistenza 16,00 mq, sup. catastale 16,00 mq, Rendita € 30,57.

Confini: a nord e a ovest con la corte comune, a est con passaggio comune, a sud. con autorimessa di altra proprietà (non è stato possibile identificare i confini in quanto non è presente un elaborato planimetrico in atti).

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c. ed in particolare è compresa la quota di 203/1000 dell'area sottostante e circostante il fabbricato individuato con il mapp. 533 e il mapp. 1602.

Si osserva che nella mappa catastale il mapp. 1062 non esiste.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Importanti centri limitrofi: Adria e Ariano.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: non specificato



Immagine n.3: individuazione satellitare immobile Lotto 002



Immagine n.4: individuazione catastale e satellitare immobile Lotto 002

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito non registrato.

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:*

♦ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevabile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabile.

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 rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Pratica di costruzione edile

Numero Pratica: N. 27/80 del 02/06/1980 prot. n. 138

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un fabbricato per complessivi n.6 alloggi

Presentazione in data 31/03/1980

Rilascio abitabilità n. 46 in data 08/10/1981

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto durante il sopralluogo sono state rilevate alcune dimensioni delle stanze non conformi a quanto indicato negli elaborati grafici presenti nell'ultimo titolo edilizio: nello specifico riguarda una differenza di 20 cm nei lati maggiori del soggiorno, della camera da letto grande e della cucina, mentre nei lati minori del bagno e dell'altra camera c'è una differenza di 10 cm. Inoltre la porta del ripostiglio è leggermente spostata rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente. Dalle indicazioni avute dai tecnici comunali tali difformità risulterebbero sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, ma occorre comunque un confronto con gli stessi sulla base di una progettazione

esecutiva degli interventi. Le spese di regolarizzazione sono state quantificate in € 4.000,00, fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Corbola è dotato di Piano Regolatore Comunale e del Regolamento Edilizio Comunale (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29.03.2017 e successive modifiche, Variante 2 al piano degli interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 07.10.2019, Variante 3 al piano degli interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31.07.2021.



Tavola n.2: Piano Regolatore Comunale – Lotto 002

I beni immobili in oggetto risultano individuati nel Piano Regolatore Comunale nella seguente zona:

- ◆ Zona B1 – Residenziale semintensiva di completamento (art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ◆ Vincolo paesaggistico, art. 142, lett. C, D. Lgs n. 42/2004 (art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ◆ Fascia di tutela dal fiume Po, art. 41, lett. G, L.R. 11/2004 (art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Descrizione: **Appartamento con autorimessa**

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano con autorimessa al piano terra, ubicato in Corbola, Via Rosetta Pampanini n.68/55.

L'appartamento è costituito al piano terra da lavanderia; al piano secondo da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, balcone, disimpegno, due camere e bagno.

La superficie lorda dell'appartamento con autorimessa è di mq. 102,11.

Le strutture portanti verticali sono in muratura come anche le tramezze, i solai in laterocemento e la

copertura in tegole di cemento, gli infissi interni sono in legno con doppio vetro, gli infissi esterni sono avvolgibili in PVC. I pavimenti sono in parte in ceramica e in parte in legno; nel bagno, nella cucina e nella lavanderia al piano terra sono presenti rivestimenti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è composto da caldaia, che alla data del sopralluogo risultava non funzionante, con termosifoni in ghisa. Attualmente l'affittuario si scalda con stufa a pellet di sua proprietà ed ha installato boiler elettrico per la produzione di acqua calda sempre a proprie spese. L'impianto di condizionamento con motore esterno e split nelle camere è di proprietà dell'affittuario. L'impianto elettrico, con contatore autonomo, è di tipo civile sottotraccia non più a norma. Sono presenti segni di umidità in alcune zone dell'abitazione.

L'autorimessa, posta al piano terra è composta da un unico vano ad uso di garage, il portone di accesso è di tipo basculante in metallo, pavimento in ceramica.

Al complesso immobiliare si accede da uno stradello privato che dalla Via Rosetta Pampolini porta al condominio dove è situato l'appartamento di proprietà e ad altre unità immobiliari.

Nel complesso l'immobile è in sufficiente stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: laterocemento condizioni: sufficiente
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: avvolgibili materiale: pvc protezioni: non rilevabili condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: anta battente materiale: legno/doppio vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficiente
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficiente
Pavim. Interna	materiale: ceramica/legno condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente/basculante materiale: legno/metallo accessori: nessuno condizioni: sufficiente/scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno, cucina, lavanderia materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Non funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si, ma risulta essere di proprietà dell'affittuario
--	---

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	89,00	1,00	89,00
Balcone	superficie lorda	4,60	0,30	1,38
Lavanderia	superficie lorda	8,45	0,30	2,53
Autorimessa	superficie lorda	18,40	0,50	9,20
		120,45		102,11

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 300/mq a € 500/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico medio di € 300,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso “come è, dove è” visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all’attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall’acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell’incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell’aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell’aggiudicatario.

Sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell’area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all’art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.6. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
Appartamento - Via Roma, Corbola (RO)	58.000,00	100	580,00	Immobiliare.it
Appartamento - Via Battare, Corbola (RO)	60.000,00	90	666,66	Immobiliare.it
Appartamento - Via P. Nenni, Corbola (RO)	54.000,00	90	600,00	Immobiliare.it
Appartamento - Corbola (RO)	45.000,00	100	450,00	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			571,05	

Tabella n.3: comparabili di mercato rustici

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell’analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall’Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	680	870
Box	Normale	340	435
Ville e villini	Normale	780	1.050

Tabella n.4: valori OMI

8.2. Valutazione corpi:**A Appartamento con autorimessa.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con autorimessa	102,11	€ 300,00	€ 30.633,00
Valore corpo			€ 30.633,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 30.633,00
Valore complessivo diritto e quota			/

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con autorimessa	102,11	€ 30.633,00	€ 30.633,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 4.594,95
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

8.4. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.038,05
Valore arrotondato:	€ 22.000,00

Beni in Corbola (RO) – Abitazione con corte e terreno
Via Roma n. 128/82

Lotto: 003**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati:

proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 551, sub. 1, indirizzo Via Roma n. 19, piano T-1-2, Comune di Corbola, cat. A/4, cl. 1, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 104,00 mq (escluse aree scoperte 95,00 mq), Rendita € 187,99.

Confini: a nord con il mapp. 539, a est con il mapp. 552, a sud con il mapp. 559, a ovest con i mapp. 1470 e 550.

Conformità catastale: essendo un immobile collabente e pertanto pericoloso l'accesso, non sono stati effettuati alcuni rilievi e pertanto non è possibile accertare la conformità catastale. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 551, sub. 2, graffato con mapp. 559, indirizzo Via Roma n. 17, piano T-1, Comune di Corbola, cat. A/5, cl. 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 79,00 mq (escluse aree scoperte 71,00 mq), Rendita € 116,20.

Confini: a nord con il mapp. 551 sub. 1, a est con i mapp. 734 e 557, a sud con il mapp. 563, a ovest con il mapp. 550.

Conformità catastale: essendo un immobile collabente e pertanto pericoloso l'accesso non sono stati effettuati alcuni rilievi e pertanto non è possibile accertare la conformità catastale. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 552, indirizzo Via Roma n. 19, piano T-1, Comune di Corbola, cat. A/5, cl. 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 67,00 mq (escluse aree scoperte 67,00 mq), Rendita € 77,73.

Confini: a nord con il mapp. 539, a est con il mapp. 553, a sud con i mapp. 734 e 559, a ovest con il mapp. 551 sub. 1.

Conformità catastale: essendo un immobile collabente e pertanto pericoloso l'accesso non sono stati effettuati alcuni rilievi e pertanto non è possibile accertare la conformità catastale. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c..

Identificati al catasto Terreni:

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 1470, Comune di Corbola, qualità Semin. Arbor., classe 1, sup. catastale 4,00 mq, Reddito dominicale € 0,03, Reddito agrario € 0,02.

Confini: a est con il mapp. 551, a sud con il mapp. 559, a ovest con il mapp. 550.

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 553, Comune di Corbola, qualità Seminativo, classe 1, sup. catastale 180,00 mq, Reddito dominicale € 1,52, Reddito agrario € 0,98.

Confini: a nord con i mapp. 539 e 2008, a est con il mapp. 554, a sud con il mapp. 735, a ovest con il mapp. 552.

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 551, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 140,00 mq.

Confini: a nord con il mapp. 539, a est con il mapp. 552, a sud con il mapp. 559, a ovest con i mapp. 1470 e 550.

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 552, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 132,00 mq.

Confini: a nord con il mapp. 539, a est con il mapp. 553, a sud con i mapp. 734 e 559, a ovest con il mapp. 551.

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 559, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 100,00 mq.

Confini: a nord con il mapp. 551, a est con i mapp. 734 e 557, a sud con il mapp. 563, a ovest con il mapp. 550.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Importanti centri limitrofi: Adria e Ariano.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: non specificato

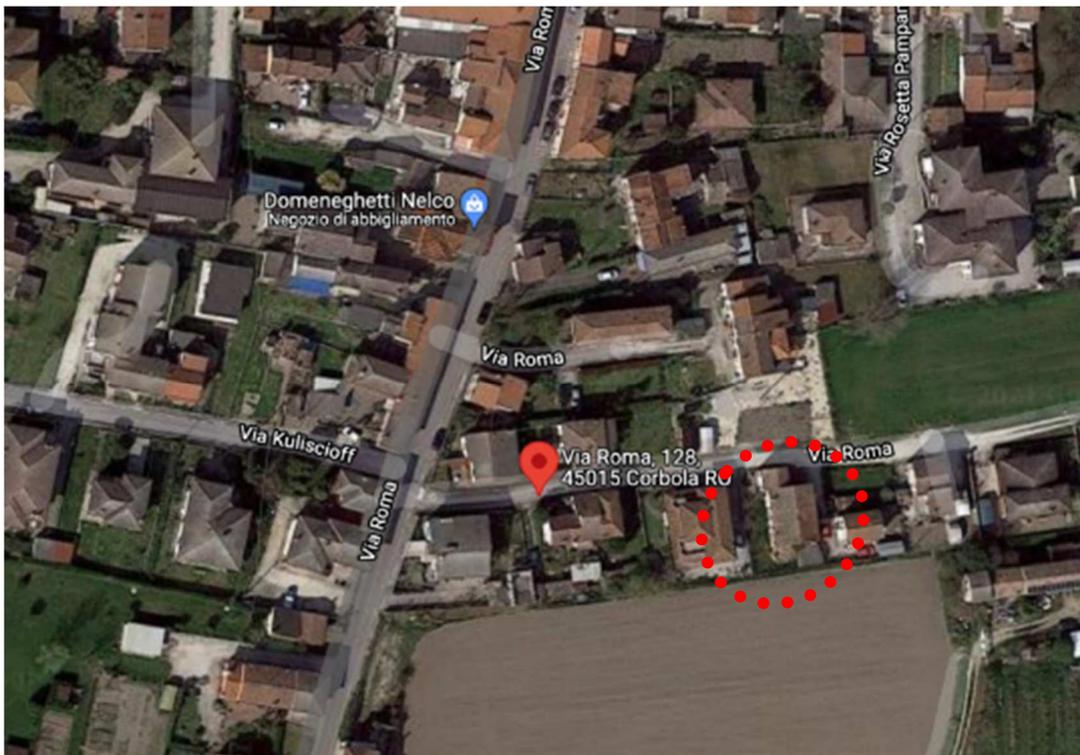


Immagine n.5: individuazione satellitare immobile Lotto 003

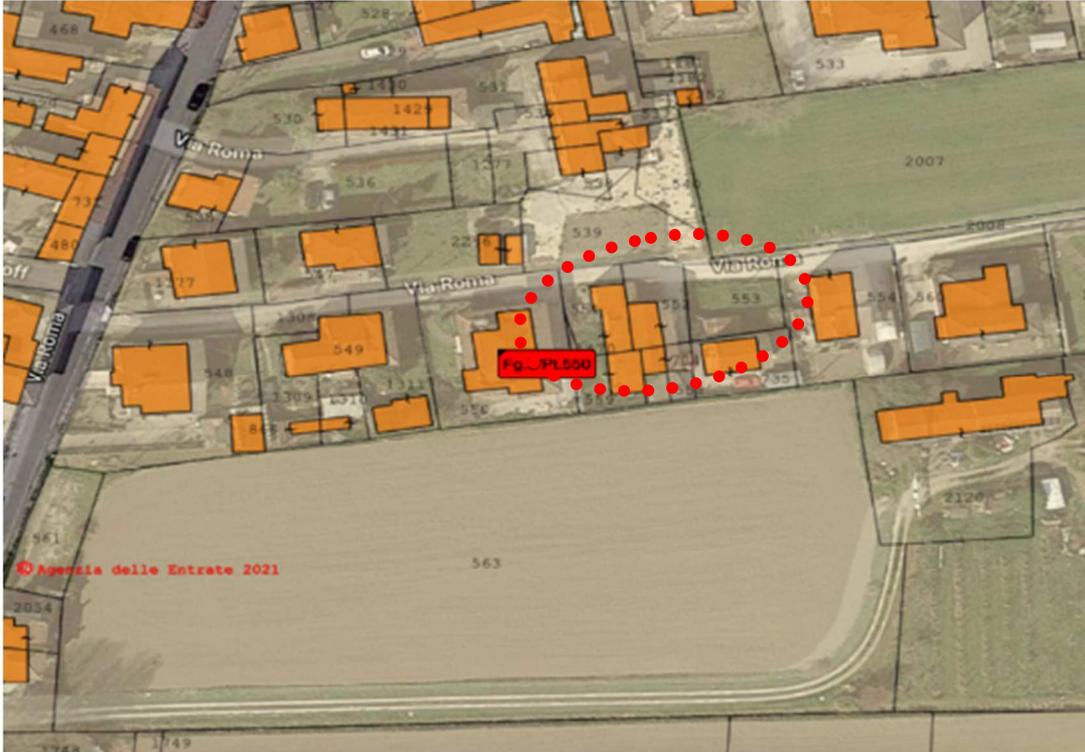


Immagine n.6: individuazione catastale e satellitare immobile Lotto 003

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

◆



♦ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevabile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabile.

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 rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

♦ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Corbola è dotato di Piano Regolatore Comunale e del Regolamento Edilizio Comunale (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29.03.2017 e successive modifiche, Variante 2 al piano degli interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 07.10.2019, Variante 3 al piano degli interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31.07.2021.



Tavola n.3: Piano Regolatore Comunale – Lotto 003

I beni immobili in oggetto risultano individuati nel Piano Regolatore Comunale nella seguente zona:

- ◆ Zona B1 – Residenziale semintensiva di completamento (art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ◆ Vincolo paesaggistico, art. 142, lett. C, D. Lgs n. 42/2004 (art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ◆ Fascia di tutela dal fiume Po, art. 41, lett. G, L.R. 11/2004 (art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistico allegato.

Descrizione: **Abitazione con corte e terreno**

Trattasi di un fabbricato ad uso di civile abitazione composto, catastalmente da tre abitazioni con corte, ubicati in Corbola, Via Roma n.128/82; è presente anche un piccolo appezzamento di terreno.

L'immobile è in uno stato di degrado avanzato e pertanto non è stato possibile accedervi al suo interno. In una piccola porzione è stata tolta la copertura in quanto erano presenti lastre di eternit.

Catastalmente risultano essere tre abitazioni. La prima (mapp. 551 sub. 1) è posta al piano terra, primo e secondo; il piano terra è composto da tre camere e un corridoio, il primo piano da due camere e il secondo piano da una camera; al piano terra è presente anche una corte utilizzata anche dall'altra abitazione posta

sul retro (mapp. 551 sub. 2 graffato con il mapp. 559). La seconda abitazione (mapp. 551 sub. 2 graffato con il mapp. 559) è posta al piano terra, primo e secondo; il piano terra è composto da due camere, il primo piano da due camere e il secondo piano da due camere; al piano terra è presente una corte esclusiva. La terza abitazione (mapp. 552) è posta al piano terra e primo; il piano terra è composto da due camere e una cantina, il primo piano è composto da due camere; al piano terra è presente una corte che rappresenta l'unico passaggio per l'abitazione posta sul retro di altra proprietà, pertanto sarà necessaria la realizzazione di una servitù di passaggio per poter permettere l'accesso a tale proprietà. A fianco della terza abitazione è posto un terreno a verde attualmente non utilizzato.

La superficie coperta delle abitazioni è di mq. 155,00. La superficie scoperta della corte è di mq. 221,00.

Le strutture portanti verticali sono in muratura come anche le tramezze, i solai in legno, gli infissi interni sono in legno con vetro semplice, gli infissi esterni sono in legno. Non c'è impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico, dove è presente, non è più a norma. Tutto l'immobile è in uno stato di degrado avanzato e dovrà ragionevolmente essere demolito.

Il terreno ha una superficie di mq. 180,00.

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: legno condizioni: pessime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: metallo/legno protezioni: non rilevabili condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: anta battente materiale: legno/metallo/vetro semplice condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: nessuna condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: non rilevabile condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: terra/ghiaia condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: - condizioni: -
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: - materiale: - condizioni: -

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superficie coperta	155,00	1,00	155,00
Corte	superficie lorda	221,00	0,05	11,05
Terreno	superficie lorda	180,00	0,05	9,00
		556,00		175,05

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 100/mq a € 300/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi e al rilevante stato di degrado, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico medio di € 100,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di

conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Rustico - Guarda, Riva del Po (FE)	130.000,00	400	325,00	Immobiliare.it
Rustico - Guarda, Riva del Po (FE)	25.000,00	230	108,70	Immobiliare.it
Rustico - Cologna, Riva del Po (FE)	15.000,00	60	250,00	Immobiliare.it
Rustico - Serravalle, Riva del Po (FE)	39.000,00	219	178,08	Immobiliare.it
Prezzo medio RUSTICI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			229,92	

Tabella n.5: comparabili di mercato rustici

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	680	870
Box	Normale	340	435
Ville e villini	Normale	780	1.050

Tabella n.6: valori OMI

8.3. Valutazione corpi:**A Abitazione con corte e terreno.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con corte e terreno	175,05	€ 100,00	€ 17.505,00
Valore corpo			€ 17.505,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 17.505,00
Valore complessivo diritto e quota			/

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con corte e terreno	175,05	€ 17.505,00	€ 17.505,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 2.625,75

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: /

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.879,25

Valore arrotondato: € 15.000,00

Beni in Corbola (RO) - Abitazione

Via Argine Po n. 222/19

Lotto: 004**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1000/1000 d

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati:

proprietà 1000/1000; foglio 3, mapp. 17, indirizzo Via Argine Po n. 222/19, piano T-1,

Comune di Corbola, cat. A/3, cl. 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 79,00 mq (escluse aree scoperte 79,00 mq), Rendita € 162,68.

Confini: a nord con il mapp. 16, a est con i mapp. 38 e 90, a sud con i mapp. 18, 19 e 20, a ovest con la Via Argine Po.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare ad eccezione della destinazione d'uso della cucina, che nella planimetria catastale risulta essere ripostiglio, e del soggiorno, che nella planimetria catastale risulta essere cucina. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Importanti centri limitrofi: Adria e Ariano.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: non specificato

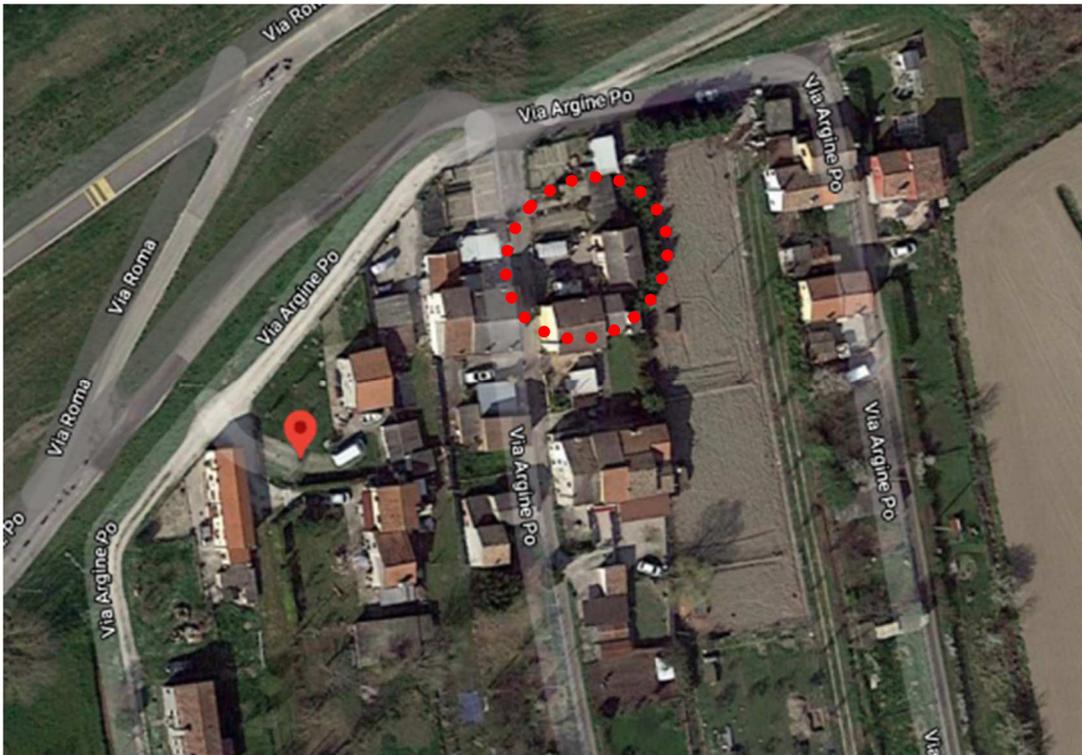


Immagine n.7: individuazione satellitare immobile Lotto 004



Immagine n.8: individuazione catastale e satellitare immobile Lotto 004

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

◆

[REDACTED]

♦ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevabile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabile.

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 rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE:

Da verifica effettuata presso gli uffici tecnici del Comune di Corbola non sono state riscontrate pratiche edilizie inerenti gli immobili del presente lotto.

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto non sono state rilevate pratiche. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Corbola è dotato di Piano Regolatore Comunale e del Regolamento Edilizio Comunale (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29.03.2017 e successive modifiche, Variante 2 al piano degli interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 07.10.2019, Variante 3 al piano degli interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31.07.2021.



Tavola n.4: Piano Regolatore Comunale – Lotto 004

I beni immobili in oggetto risultano individuati nel Piano Regolatore Comunale nella seguente zona:

- ◆ Zona NED – Nuclei di edificazione diffusa (art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ◆ Fascia di tutela dal fiume Po, art. 41, lett. G, L.R. 11/2004 (art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si, ma risulta di proprietà dell'affittuario
--	--

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	superficie lorda	44,00	0,50	22,00
Abitazione (p.p.)	superficie lorda	36,00	1,00	36,00
Proservizio esterno	superficie lorda	3,50	0,30	1,05
Corte	superficie lorda	106,00	0,05	5,30
		189,50		64,35

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 300/mq a € 550/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico medio di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Abitazione - Via Battare, Corbola (RO)	70.000,00	130	538,46	Immobiliare.it
Abitazione - Via Nuova, Corbola (RO)	65.000,00	152	427,63	Immobiliare.it
Abitazione - Strada Regionale di Codigoro, Corbola (RO)	75.000,00	150	500,00	Immobiliare.it
Abitazione - Via Rubini, Corbola (RO)	45.000,00	130	346,15	Immobiliare.it
Abitazione - Via Pellizzara, Corbola (RO)	98.000,00	200	490,00	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			463,25	

Tabella n.7: comparabili di mercato rustici

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	630	870
Box	Normale	270	370
Ville e villini	Normale	730	970

Tabella n.8: valori OMI

8.3. Valutazione corpi:**A Abitazione con corte.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con corte	64,35	€ 400,00	€ 25.740,00
Valore corpo			€ 25.740,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 25.740,00
Valore complessivo diritto e quota			/

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con corte	64,35	€ 25.740,00	€ 25.740,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.861,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.879,00
Valore arrotondato:	€ 16.900,00

Beni in **Corbola (RO) – Abitazione, autorimesse, proservizi e terreno**

Via Garzara n. 9/249

Lotto: 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Quota e tipologia del diritto del corpo A**

[REDACTED]
[REDACTED] C

Nuda proprietà per 2/4 [REDACTED]
[REDACTED]

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] nuda
proprietà per 2/4; [REDACTED]

[REDACTED] foglio 8, mapp. 15, sub. 2, graffato al mapp. 18, sub. 1, indirizzo Via Garzara n. 6, piano T-1, Comune di Corbola, cat. A/6, cl. 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 117,00 mq (escluse aree scoperte 117,00 mq), Rendita € 113,88.

Confini: a nord con il mapp. 18 sub. 7 (corte comune), a est con il mapp. 18 sub. 2, a sud con il mapp. 15, a ovest con i mapp. 15 e 447.

Conformità catastale: non è stato possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate alcune difformità: nella planimetria catastale sono indicati pollaio, porcile al piano terra e un secondo piano non rilevati durante il sopralluogo. Al piano terra è stato rilevato un bagno non presente in planimetria. Inoltre in una camera al primo piano nella planimetria non sono presenti due finestre. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c. in particolare sulla corte identificata al N.C.E.U. del Comune di Corbola, foglio 8, mapp. 18, sub. 7.

- **Quota e tipologia del diritto del corpo B**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nuda proprietà per 2/12 [REDACTED]

Proprietà per 4/12 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] nuda
proprietà per 2/12; [REDACTED],
proprietà per 4/12; [REDACTED]
[REDACTED]

foglio 8, mapp. 18, sub. 4, indirizzo Via Garzara n. 4, piano T, Comune di Corbola, cat. C/6, cl. 1, consistenza 9,00 mq, sup. catastale 10,00 mq, Rendita € 17,20.

Confini: a nord con il mapp. 1279 sub. 1, a est, a sud e a ovest con il mapp. 18 sub. 7 (corte comune).

Conformità catastale: non è stato possibile dichiarare la conformità catastale in quanto trattasi di immobile in stato precario e non conforme, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Intestati:

nuda
proprietà per 2/12;
proprietà per 4/12;

foglio 8, mapp. 18, sub. 5, indirizzo Via Garzara, piano T, Comune di Corbola, cat. C/6, cl. 1, consistenza 18,00 mq, sup. catastale 21,00 mq, Rendita € 34,40.

Confini: a nord e a est con il mapp. 18 sub. 7 (corte comune), a sud e a ovest con il mapp. 18 sub. 6 e sub. 7 (corte comune).

Conformità catastale: non è stato possibile dichiarare la conformità catastale in quanto trattasi di immobile in stato precario e non conforme, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Intestati:

nuda
proprietà per 2/12;
proprietà per 4/12;

foglio 8, mapp. 18, sub. 6, indirizzo Via Garzara, piano T, Comune di Corbola, cat. C/2, cl. 1, consistenza 6,00 mq, sup. catastale 7,00 mq, Rendita € 9,30.

Confini: a nord e a est con il mapp. 18 sub. 5, a sud e a ovest con il mapp. 18 sub. 7 (corte comune).

Conformità catastale: non è stato possibile dichiarare la conformità catastale in quanto trattasi di immobile in stato precario e non conforme, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c. in particolare sulla corte identificata al N.C.E.U. del Comune di Corbola, foglio 8, mapp. 18, sub. 7.

- **Quota e tipologia del diritto del corpo C**

Proprietà per 2/4

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati:

proprietà per 2/4;
foglio
8, mapp. 1279, sub. 1, indirizzo Via Garzara, piano T, Comune di Corbola, cat. C/6, cl. 1, consistenza 20,00 mq, sup. catastale 24,00 mq, Rendita € 38,22.

Confini: a nord, a est e a ovest con il mapp. 1279 sub. 3 (corte comune), a sud con il mapp. 18 sub. 4.

Conformità catastale: non è stato possibile dichiarare la conformità catastale in quanto trattasi di immobile in stato precario e non conforme, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Intestati:

proprietà per 2/4;
foglio 8, mapp. 1279, sub. 2, indirizzo Via Garzara, piano T, Comune di Corbola, cat. C/2, cl. 1, consistenza 6,00 mq, sup. catastale 7,00 mq, Rendita € 9,30.

Confini: a nord con il mapp. 1280, a est, a sud e a ovest con il mapp. 1279 sub. 3 (corte comune).

Conformità catastale: non è stato possibile dichiarare la conformità catastale in quanto trattasi di immobile in stato precario e non conforme, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c. in particolare sulla corte identificata al N.C.E.U. del Comune di Corbola, foglio 8, mapp. 1279, sub. 3.

Identificati al Catasto Terreni:

Intestati:

proprietà per 2/4;
foglio 8, mapp. 1279, Comune di Corbola, cat. Ente Urbano, sup. catastale 232,00 mq.

Confini: a nord con il mapp. 1280, a est con il mapp. 22, a sud con il mapp. 18, a ovest con i mapp. 447 e 851.

- **Quota e tipologia del diritto del corpo D**

Proprietà per 2/4

Identificati al Catasto Terreni:

Intestati:

proprietà per 2/4;
foglio 8, mapp. 1280, Comune di Corbola, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, sup. catastale 1.012,00 mq, Reddito dominicale € 6,70, Reddito agrario € 4,97.

Confini: a nord con il mapp. 440, a est con il mapp. 22, a sud con il mapp. 1279, a ovest con i mapp. 441 e 851.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica, agricola.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola.

Importanti centri limitrofi: Adria e Ariano.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: non specificato



Immagine n.9: individuazione satellitare immobile Lotto 005



Immagine n.10: individuazione catastale e satellitare immobile Lotto 005

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione è occupata

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:

♦ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

♦ [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevabile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabile.

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 rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[Redacted content]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Condono Edilizio

Numero Pratica: N. 8431/04 del 08/11/2006

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un garage di pertinenza ed un ripostiglio adiacente

Presentazione in data 10/12/2004

Permesso di Costruire in sanatoria n. C-E-03/30 in data 08/11/2006

Oggetto: Condono Edilizio

Numero Pratica: N. 8432/04 del 08/11/2006

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un garage di pertinenza ed un ripostiglio

Presentazione in data 10/12/2004

Permesso di Costruire in sanatoria n. C-E-03/40 in data 08/11/2006

Oggetto: Condono Edilizio

Numero Pratica: N. 8433/04 del 07/11/2006

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un garage di pertinenza staccato dall'abitazione

Presentazione in data 10/12/2004

Permesso di Costruire in sanatoria n. C-E-03/31 in data 07/11/2006

7.1. Conformità edilizia:

Per quanto riguarda l'abitazione non ci sono particolari difformità da segnalare ad eccezione della presenza di una porta che collega il soggiorno con l'abitazione a fianco di proprietà di terzi. Per quanto riguarda i proservizi e le autorimesse sono presenti nei condoni edilizi. Si precisa però che detti immobili sono da ritenersi in notevole stato precario e non rispondente alle normative vigenti in materia antisismica e pertanto dovranno essere oggetto di radicali interventi.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Corbola è dotato di Piano Regolatore Comunale e del Regolamento Edilizio Comunale (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29.03.2017 e successive modifiche, Variante 2 al piano degli interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 07.10.2019, Variante 3 al piano degli interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31.07.2021.

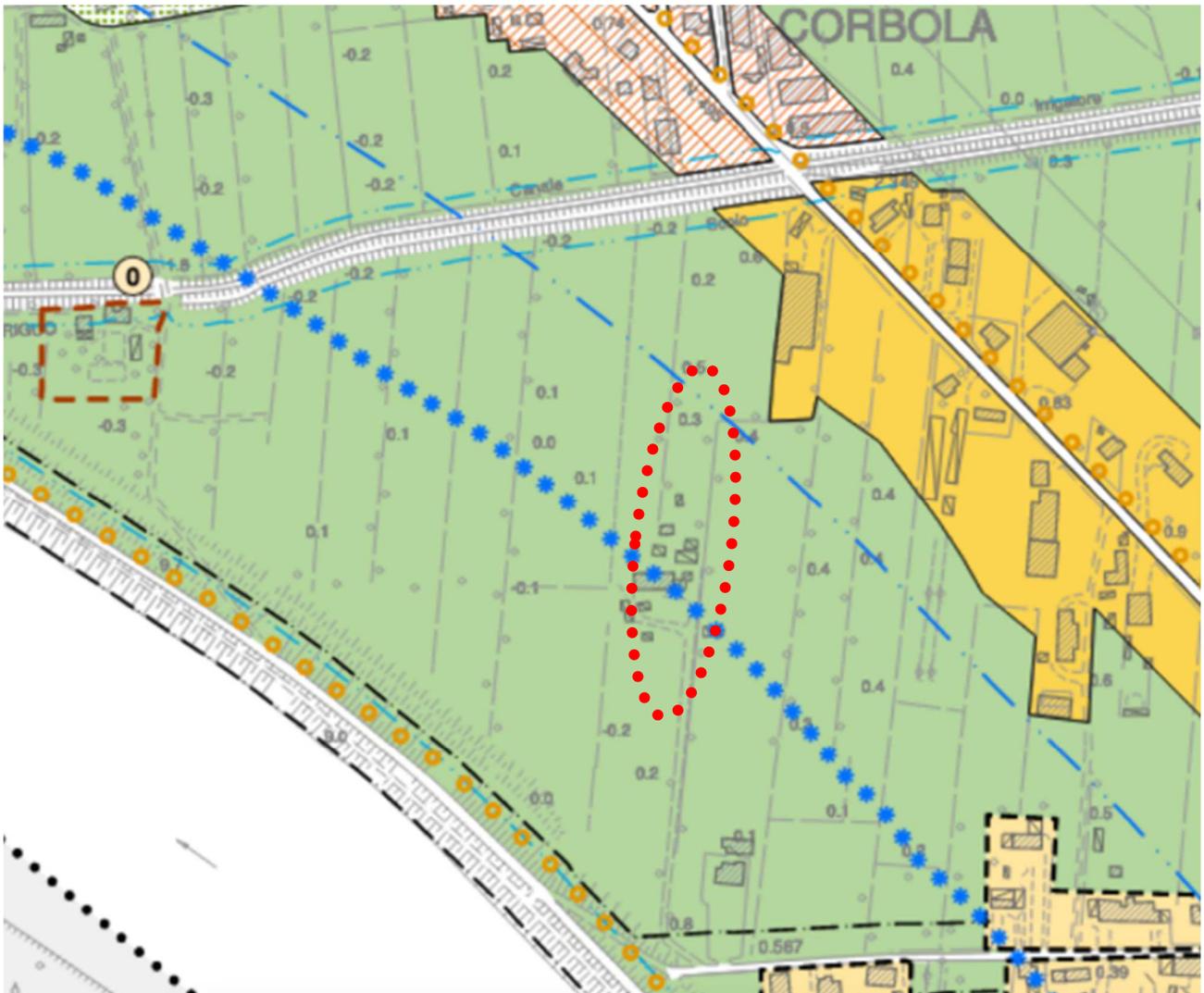


Tavola n.5: Piano Regolatore Comunale – Lotto 005

I beni immobili in oggetto risultano individuati nel Piano Regolatore Comunale nella seguente zona:

- ◆ Zona E1 – Agricola di tutela ambientale e paesaggistica (art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ◆ Vincolo paesaggistico, art. 142, lett. C, D. Lgs n. 42/2004 (art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- ◆ Fascia di tutela dal fiume Po, art. 41, lett. G, L.R. 11/2004 (art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistico allegato.

Descrizione: **Abitazione con autorimesse, proservizi e terreno**

Trattasi di una abitazione posta al piano terra e primo con autorimesse, proservizi e terreno posti al piano terra, ubicati in Corbola, Via Garzara n. 9/249.

L'abitazione è costituita al piano terra da due camere e un bagno; al primo piano è composta da tre camere. La superficie lorda dell'abitazione è di mq. 105,00.

Le strutture portanti verticali sono in muratura come anche le tramezze, i solai in legno, gli infissi interni sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in legno con doppio vetro, gli infissi esterni sono in legno.

L'immobile non ha mai subito ristrutturazioni ad esclusione della sostituzione di alcuni infissi e della porta d'ingresso. Non c'è impianto di riscaldamento ad eccezione di una vecchia stufa a legna posta nell'ingresso e di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno. L'impianto elettrico è di tipo civile e non a norma. Il contatore dell'acqua risulta essere in comune con l'abitazione [redacted] (mapp. 18 sub. 3), pertanto saranno a cura dell'aggiudicatario le spese per la divisione del contatore. Tutto l'immobile è in uno stato di scarsa conservazione.

L'accesso a tutto il complesso di abitazioni avviene da uno stradello privato di proprietà di terzi, sui quali non risultano costituite servitù di passaggio.

L'ingresso all'abitazione oggetto di stima avviene dal cortile di proprietà di terzi sul quale non risultano costituite servitù di passaggio.

Le autorimesse e i proservizi sono realizzati con pali in legno o cemento ricoperti da lamiere in stato di degrado, tali immobili saranno da demolire completamente e da ricostruire come da richieste di Condono edilizio.

Il terreno è a verde non coltivato.

- **Quota e tipologia del diritto del corpo A**

N [redacted]
[redacted]

Nuda proprietà per 2/4 [redacted]
[redacted]

- **Quota e tipologia del diritto del corpo B**

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Nuda proprietà per 2/12 [redacted]

Proprietà per 4/12 [redacted]
[redacted]
[redacted]

- **Quota e tipologia del diritto del corpo C**

[redacted]

Proprietà per 2/4 [redacted]
[redacted]

- **Quota e tipologia del diritto del corpo D**

[redacted]

Proprietà per 2/4 [redacted]
[redacted]

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Soffitto

tipologia: **legno/metallo** condizioni: **scarse**

Strutture verticali

materiale: **muratura/ferro** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: legno/metallo protezioni: non rilevabili condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: anta battente materiale: legno con vetro semplice/legno con doppio vetro condizioni: scarse/sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi/lamiera coibentazione: non rilevabile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura/metallo coibentazione: non rilevabile rivestimento: non rilevabile condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: terra/ghiaia condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica/graniglia/legno/terra battuta condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno/metallo accessori: nessuno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (mapp. 18 sub. 1) - Corpo A	superficie lorda	105,00	1,00	105,00
Autorimessa con ripostiglio (mapp. 18 sub. 5 e 6) - Corpo B	superficie lorda	26,00	0,50	13,00
Autorimessa (mapp. 18 sub. 4) - Corpo B	superficie lorda	9,60	0,50	4,80
Autorimessa (mapp. 1279 sub. 1) - Corpo C	superficie lorda	22,00	0,50	11,00
Proservizio (mapp. 1279 sub. 2) - Corpo C	superficie lorda	6,25	0,30	1,88
Corte (mapp. 1279 sub. 3) - Corpo C	superficie catastale	203,00	0,05	10,15
Terreno (mapp. 1280) - Corpo D	superficie catastale	1.012,00	0,05	50,60
		1.383,85		196,43

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 100/mq a € 300/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi e al rilevante stato di degrado, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico medio di € 140,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle

difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso. Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
Rustico - Guarda, Riva del Po (FE)	130.000,00	400	325,00	Immobiliare.it
Rustico - Guarda, Riva del Po (FE)	25.000,00	230	108,70	Immobiliare.it
Rustico - Cologna, Riva del Po (FE)	15.000,00	60	250,00	Immobiliare.it
Rustico - Serravalle, Riva del Po (FE)	39.000,00	219	178,08	Immobiliare.it
Prezzo medio RUSTICI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			229,92	

Tabella n.9: comparabili di mercato rustici

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	680	870
Box	Normale	270	370
Ville e villini	Normale	730	970

Tabella n.10: valori OMI

8.3. Valutazione corpi:

A Abitazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	105,00	€ 140,00	€ 14.700,00
Valore corpo			€ 14.700,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 14.700,00
Valore complessivo diritto e quota [redacted] (nuda proprietà 2/4)			€ 5.880,00

Per il calcolo della nuda proprietà del sig. [redacted] è necessario prima calcolare il Valore dell'Usufrutto alla data della presente relazione secondo la formula che di seguito si riporta:

Vu = R.A. x Coeff.

dove:

Vu = Valore Usufrutto;

R.A. = Rendita Annuale calcolata moltiplicando il Valore di Mercato dell'intera proprietà per il Tasso di Interesse Legale dello 1,25%;

Coeff. = Coefficiente moltiplicatore stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

Vu = € 2.940,00 e Vnp (Valore Nuda Proprietà) = € 11.760,00

B Autorimesse e proservizi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimesse e proservizi	17,80	€ 140,00	€ 2.492,00
Valore corpo			€ 2.492,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 2.492,00
Valore complessivo diritto e quota [REDACTED] (nuda proprietà 2/12)			€ 332,26
Valore complessivo diritto e quota [REDACTED] (proprietà 4/12)			€ 830,64

Vu = € 498,40 e Vnp (Valore Nuda Proprietà) = € 1.993,60

C Autorimessa e proservizio con corte.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa e proservizio con corte	23,03	€ 140,00	€ 3.224,20
Valore corpo			€ 3.224,20
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 3.224,20
Valore complessivo diritto e quota [REDACTED] (proprietà 2/4)			€ 1.612,10

D Terreno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	50,60	€ 140,00	€ 7.084,00
Valore corpo			€ 7.084,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 7.084,00
Valore complessivo diritto e quota [REDACTED] (proprietà 2/4)			€ 3.542,00

Ricapitolando:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota in capo a</i>
A	Abitazione	105,00	€ 14.700,00	€ 5.880,00
B	Autorimesse e proservizi	17,80	€ 2.492,00	€ 1.162,90
C	Autorimessa e proservizio con corte	23,03	€ 3.224,20	€ 1.612,10
D	Terreno	50,60	€ 7.084,00	€ 3.542,00
		TOTALE	€ 27.500,20	€ 12.197,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 4.125,03

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.375,17

Valore arrotondato: € 18.400,00

8.6. Adeguamenti e correzioni della stima (valore quota [redacted]):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 1.829,55

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.7. Prezzo base d'asta del lotto (valore quota di 4/18):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 7.867,45

Valore arrotondato: € 7.900,00

Beni in **Corbola (RO) – Abitazione, autorimesse con proservizi e terreno**
Via Garzara n. 9/243

Lotto: 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: proprietà per 1/1; foglio 8, mapp. 18, sub. 3, indirizzo Via Garzara n. 6, piano T-1, Comune di Corbola, cat. A/4, cl. 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 98,00 mq (escluse aree scoperte 98,00 mq), Rendita € 136,34.

Confini: a nord, a est e a sud con il mapp. 18 sub. 7 (corte comune), a ovest con il mapp. 18 sub. 2 e 7 (corte comune).

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare ad eccezione di un muretto posto all'ingresso non presente nella planimetria catastale in atti. Inoltre le destinazioni di alcuni vani risultano essere state modificate: l'attuale cucina in planimetria risulta essere un ripostiglio e il soggiorno in planimetria risulta essere la cucina. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c. in particolare sulla corte identificata al N.C.E.U. del Comune di Corbola, foglio 8, mapp. 18, sub. 7.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica, agricola.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola.

Importanti centri limitrofi: Adria e Ariano.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: non specificato



Immagine n.11: individuazione satellitare immobile Lotto 006

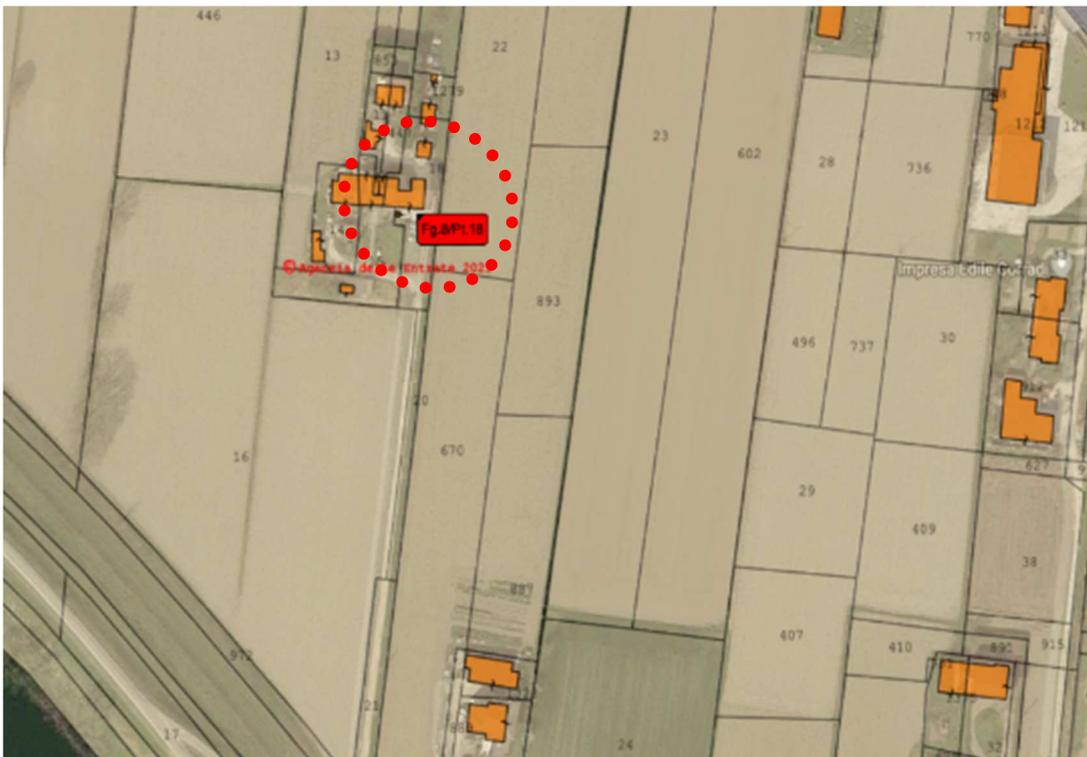


Immagine n.12: individuazione catastale e satellitare immobile Lotto 006

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

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:

♦ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

♦ [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevabile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabile.

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 rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Pratica edile

Numero Pratica: N. 57/87 prot. n. 2050 del 06/05/1987

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ampliamento della casa di abitazione

Presentazione in data 06/05/1987

Concessione edilizia n. 57/87 in data 05/11/1987

Oggetto: Pratica edile

Numero Pratica: N. 47/88 prot. n. 4239 del 24/09/1988

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: variante al progetto di Concessione Edilizia n. 57/87 rilasciata in data 05/11/1987
Presentazione in data 24/09/1988

Oggetto: Pratica edile

Numero Pratica: N. 78/89 prot. n. 4066 del 30/09/1989

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: variante al progetto di Concessione Edilizia n. 57/87 rilasciata in data 05/11/1987
Presentazione in data 30/09/1989

Concessione edilizia n. 78/89 prot. n. 4066 in data 12/03/1991

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un muro posto all'ingresso non presente nell'elaborato grafico in atti. Inoltre le destinazioni di alcuni vani risultano essere state modificate: l'attuale cucina nell'elaborato grafico risulta essere un ripostiglio e l'attuale soggiorno risulta essere la cucina. Dalle indicazioni avute dai tecnici comunali tali difformità risulterebbero sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, ma occorre comunque un confronto con gli stessi sulla base di una progettazione esecutiva degli interventi. Le spese di regolarizzazione sono state quantificate in € 5.000,00, fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Corbola è dotato di Piano Regolatore Comunale e del Regolamento Edilizio Comunale (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29.03.2017 e successive modifiche, Variante 2 al piano degli interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 07.10.2019, Variante 3 al piano degli interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31.07.2021.

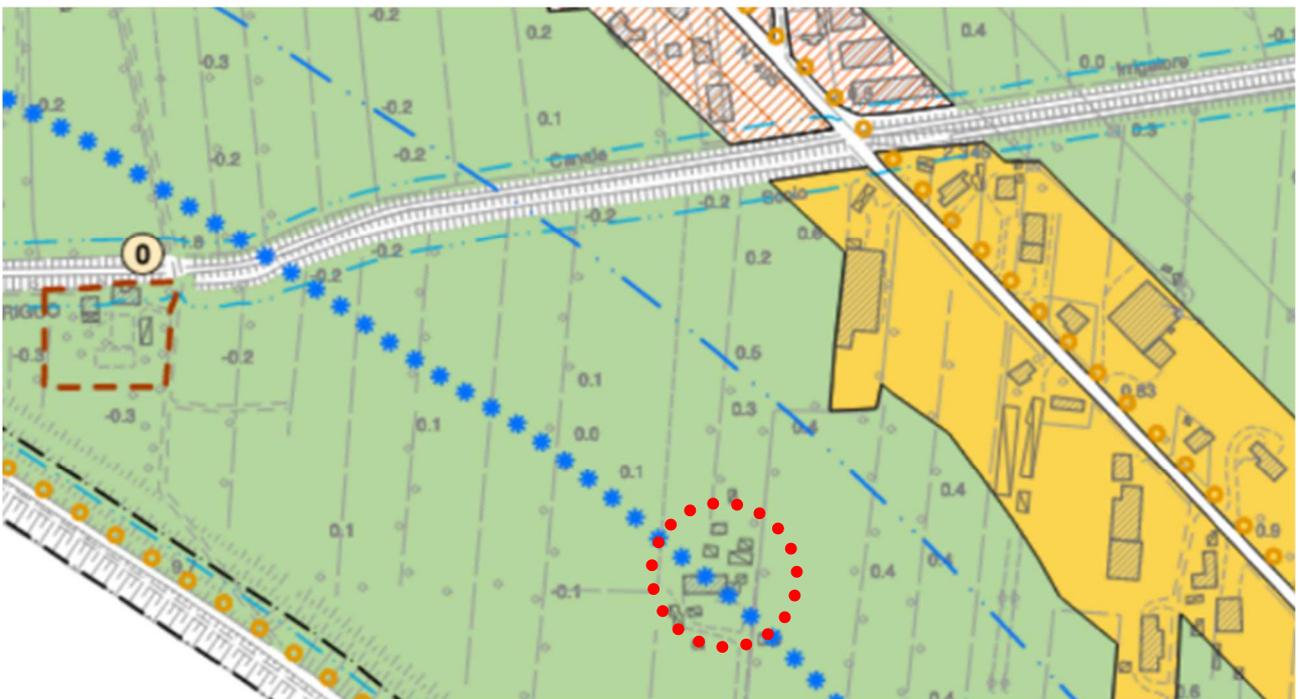


Tavola n.6: Piano Regolatore Comunale – Lotto 006

Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficiente
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco condizioni: sufficiente
Pavim. Esterna	materiale: terra/ghiaia condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficiente
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: sufficiente
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficiente

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in alluminio
Stato impianto	Funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superficie lorda	82,00	1,00	82,00
		82,00		82,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 300/mq a € 550/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico medio di € 300,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Abitazione - Via Battare, Corbola (RO)	70.000,00	130	538,46	Immobiliare.it
Abitazione - Via Nuova, Corbola (RO)	65.000,00	152	427,63	Immobiliare.it
Abitazione - Strada Regionale di Codigoro, Corbola (RO)	75.000,00	150	500,00	Immobiliare.it
Abitazione - Via Rubini, Corbola (RO)	45.000,00	130	346,15	Immobiliare.it
Abitazione - Via Pellizzara, Corbola (RO)	98.000,00	200	490,00	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			463,25	

Tabella n.11: comparabili di mercato rustici

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	680	870
Box	Normale	270	370
Ville e villini	Normale	730	970

Tabella n.12: valori OMI

8.3. Valutazione corpi:

A Abitazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	82,00	€ 300,00	€ 24.600,00
Valore corpo			€ 24.600,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 24.600,00
Valore complessivo diritto e quota			/

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (4/18)
A	Abitazione	82,00	€ 24.600,00	€ 24.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.690,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.910,00
Valore arrotondato:	€ 15.900,00

Data generazione:
01/03/2022

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin

ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie;
4. Certificato di Destinazione Urbanistica;
5. Visure ipotecarie;
6. Atti di provenienza.