

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **24/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/12/2022

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Nanni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
Recapito telefonico: 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

• **Beni:** Via Ghiraldi [REDACTED] – Frazione Ambrogio – Comune di Copparo (FE) – cap.44034

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] Via Ghiraldi [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuario per 1000/1000 e [REDACTED] nudo proprietario per 1000/1000,

Foglio 62, particella 219 subalterno 4 graffato con particella 217 subalterno 3, indirizzo Via Ghiraldi [REDACTED] piani T-1°, Comune di Copparo, categoria A/2, classe 1^, consistenza vani 6,5, superficie Totale 137 mq, rendita € 704,96

Foglio 62, particella 214, indirizzo Via Ghiraldi, piano T, Comune di Copparo, categoria C/6 classe 2^, consistenza mq.25, superficie Totale mq.30 rendita € 104,58

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4] Via Ghiraldi [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000,

Foglio 62, particella 216, subalterno 6, indirizzo Via Ghiraldi, [REDACTED] piani T-1, Comune di Copparo, categoria A/4, classe 2^, consistenza vani 4,5, superficie Totale mq.83, rendita € 227,76

Foglio 62, particella 510, indirizzo Via Ghiraldi, piano T, Comune Copparo, categoria C/6, classe 2^, consistenza mq. 25, superficie Totale mq.28, rendita € 104,58

Foglio 62, particella 516, indirizzo Via Ghiraldi, BCNC, piano T, Comune di Copparo (corte di pertinenza esclusiva dell'alloggio)

2 Stato di possesso

• **Beni:** Via Ghiraldi [REDACTED] – Frazione Ambrogio – Comune di Copparo (FE) – cap.44034

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato [REDACTED] in qualità di usufruttuario

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

• **Beni:** Via Ghiraldi [REDACTED] Frazione Ambrogio – Comune di Copparo (FE) – cap.44034

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Ghiraldi [REDACTED] – Frazione Ambrogio – Comune di Copparo (FE) – cap.44034

Lotto: 001

[REDACTED]

Lotto: 002

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Ghiraldi [REDACTED] – Frazione Ambrogio – Comune di Copparo (FE) – cap.44034

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ghiraldi [REDACTED] – Frazione Ambrogio – Comune di Copparo (FE) – cap.44034

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Ghiraldi [REDACTED] – Frazione Ambrogio – Comune di Copparo (FE) – cap.44034

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Beni: Via Ghiraldi [REDACTED] – Frazione Ambrogio – Comune di Copparo (FE) – cap.44034

Lotto: 001

Valore: € 30.000,00

Lotto: 002

Valore: € 33.000,00

Beni in Comune di Copparo (FE)
Località/Frazione Ambrogio
Via Ghiraldi [REDACTED]

Lotto: 001 – ABITAZIONE CON AUTORIMESSA Via Ghiraldi, [REDACTED]

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione di Ambrogio, Via Ghiraldi [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Stato civile: celibe

Comproprietario:

[REDACTED] – Stato civile: libero da vincoli matrimoniali

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di COPPARO (C980) (FE) – Foglio 62

Intestazione: [REDACTED] usu-fruttuario per 1000/1000 e [REDACTED]

[REDACTED] nudo proprietario per 1000/1000,

- **Particella 219 sub.4 graffata con la Particella 217 sub.3**, indirizzo Via Ghiraldi [REDACTED] piani T-1°, Comune di Copparo, categoria A/2, classe 1^, consistenza vani 6,5, superficie Totale mq. 137, rendita € 704,96

Derivante da: VARIAZIONE del 03/11/2000 Pratica n. 150321 in atti dal 03/11/2000 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.4358.1/2000)

Confini alloggio: ragioni del mappale 221 (corte comune) su tre lati e ragioni del mappale 219 sub.3 lato est.

Confini ripostiglio esterno: ragioni del mappale 221 (corte comune) lato ovest, ragioni del mapp.217 sub.1 lato nord, ragioni del mappale 218 lato est e ragioni del mappale 215 (corte comune) lato sud.

- **Particella 214**, indirizzo Via Ghiraldi, piano T, Comune di Copparo, categoria C/6 classe 2^, consistenza mq. 25, superficie Totale mq.28, rendita € 104,58

Derivante da: AMPLIAMENTO del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 (n. E00994.1/1998)

Confini: ragioni del mappale 375 lato ovest, ragioni dei mappali 213 e 415 lato nord, la corte comune lato est e ragioni del mappale 510 lato sud.

Al C.T. del Fg.62 di Copparo la Particella 214 risulta censita ente urbano di mq.48

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia.

Si precisa che l'immobile è raggiungibile dalla strada pubblica Via Ghiraldi attraverso il cortile comune identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo al Fg.62 con il Mappale 221 (bene comune non censibile).

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. rileva parziali irregolarità rispetto alla rappresentazione grafica della scheda riguardante l'alloggio.

In particolare è stata riscontrata una diversa conformazione della scala e del disimpegno centrale al piano primo. Appare corretta invece la rappresentazione della scheda riguardante il garage.

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione al C.F. in procedura Docfa per n.1 u.i.

Costi ipotizzati che resteranno a carico dell'aggiudicatario: prestazioni professionali, costi e tributi per Denuncia al C.F. per complessivi € 500,00.

Oneri Totali ipotizzati: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta ai piani terra e primo con ripostiglio esterno ed autorimessa, in separati corpi di fabbrica poco distanti.

L'immobile si trova nella località di Ambrogio, servita da piccole attività commerciali e servizi primari, dotata delle principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile, energia elettrica, gas metano, pubblica fognatura, linea telefonica. La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono comodi e facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ufficio postale, servizio bancario.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Copparo a km 9 circa.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto pubblico extraurbano TPER a 200 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **in qualità di usufruttuario**

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome dei cointestati non risultano registrate locazioni riguardanti i beni in esame.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

-PIGNORAMENTO a favore [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzato, derivante da ATTO ESECUTIVO rep.452 del 16/02/2022 del Tribunale di Ferrara,
Trascritto a Ferrara in data 01/03/2022 ai nn. Gen.3312 Part.2400;
gravante sulla quote di:
1/1 di nuda proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo Foglio 62 Particella 219 sub.4 graffata con la Particella 217 sub.3 (alloggio) e Particella 214 (garage);
1/1 di proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo Foglio 62 Particella 216 sub.6 (abitazione), Particella 510 (garage) e Particella 516 (corte).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note, a tutto il 04/11/2022.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: non reperito

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dall'ante ventennio in forza di:

- **SUCCESSIONE** legittima in morte [REDACTED]
[REDACTED] (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Ferrara annotata al n. 79 vol. 673 e ivi trascritta il 20 febbraio 1973 al n. 4429 Reg.gen e al n. 3250 Reg.part. e in rettifica il 24/11/1973 al n. 17258 Reg. gen e al n. 11015 Reg.part.) e successiva divisione con atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data 18/10/1973 di Rep.n.5687/2521 registrato a Ferrara il 29/10/1973 al n. 4230 e ivi trascritto il 05/11/1973 al n.16174 Reg.gen e al n.10227 Reg.part. - con il quale le sono stati assegnati in proprietà esclusiva la parte dell'abitazione allora individuata dal Mappale 219/1 e il ripostiglio allora individuato dal Mappale 217/2, gravati dall'usufrutto di 1/3 (un terzo) a favore [REDACTED]
[REDACTED]
- **ATTO DI PERMUTA** a rogito del Notaio [REDACTED] di Ferrara in data 24/07/1975 di Rep.n. 24107/1735, registrato a Ferrara il 04/08/1975 al n. 2637 e ivi trascritto il 13/08/1975 al n. 8495 Reg.gen. e al n.5878 Reg.part., con [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio [REDACTED] di Ferrara in data 06/07/1995 di Rep.n. 19696/3824 registrato a Ferrara il 13/07/1995 al n. 2584 e ivi trascritto il 12/07/1995 al n. 9323 Reg.gen. e al n. 6626 Reg.part. dai [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
usufruttuario per 1000/1000 e [REDACTED]
[REDACTED] nudo proprietario per 1000/1000, **attuali proprietari dal 26/09/1998** in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Ferrara in data 26/09/1998 di Rep.n. 35969/18291, registrato a Ferrara il 16/10/1998 al n. 3580 e trascritto a Ferrara il 20/10/1998 al n. 15099 Reg.gen. e al n. 9576 Reg.part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con riscontro alla mia istanza di visione atti in modalità digitale prot. n.14777 del 21/07/2022, il SUEI dell'Unione dei Comune Terre e Fiumi ha trasmesso in data 04/10/2022 le pratiche edilizie digitalizzate qui di seguito elencate.

Si precisa che non è stata reperita la pratica edilizia relativa la costruzione del garage, nè alcun titolo autorizzativo inerente eventuali interventi edilizi successive riguardanti quest'ultimo.

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ristrutturazione alloggio

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 4781/86

Rilascio in data 27/10/1993 al n. di prot. 12/0/UT/86

L'importo è stato saldato? SI.

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. Legge 662/1996 art.2 comma 60 n.7 e ss.

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 26/02/2000 al n. di prot. 5599/114/2000

Comunicazione di Fine Lavori in data 10/10/2001

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione con adeguamento altezze e realizzazione di opere fognarie

Presentazione in data 10/05/2000 al n. di prot. 13456

Rilascio in data 24/07/2000 al n. di prot. prat.342

Successiva Variante in corso d'opera alla C.E. n.342/2000

Presentazione in data 06/10/2000 al n. di prot. 31060

Rilascio in data 08/11/2000 al n. di prot. prat.743

Abitabilità/agibilità in data 25/02/2002 al n. di prot. 995/02

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Lo stato di fatto rilevato dell'alloggio appare conforme all'ultimo stato legittimo dichiarato con la Variante prat. 743/2000 sopra citata, fatta eccezione per:

- diversa conformazione della scala e del disimpegno centrale posto al piano primo, oltre lievi
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

scostamenti delle lineari.

Quanto al garage invece, la ricerca non ha evidenziato titoli edilizi e l'unico riferimento resta la rappresentazione della scheda catastale (unica agli atti) che risale al 1998.

Le incoerenze riscontrate nell'alloggio riguardano opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio C.E. prat. N.743/2000 che potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA a sanatoria per accertamento di conformità.

Ai fini dell'applicazione delle oblazioni si presuppone che, verosimilmente, i lavori abusivi siano stati realizzati in epoca precedente all'entrata in vigore della L.R.23/2004.

In questa ipotesi si applica il regime sanzionatorio previsto dall'art.36 del DPR 380/2001 che prevede la corresponsione del contributo sul costo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura minima di € 516.

Si riporta qui di seguito la spesa minima presunta e puramente indicativa per regolarizzare l'immobile e che comprende compensi professionali, rispondenza sismica, sanzioni e diritti di segreteria dovuti al Comune.

Si tratta di un importo ipotizzato in ragione di quanto accertato in questa sede, che potrà essere suscettibile di cambiamenti/aggiornamenti in ragione delle disciplina edilizia-urbanistica vigente al momento della presentazione della sanatoria.

Approfondimenti ed ogni ulteriore spesa necessaria al conseguimento della regolarizzazione, eventuali messe in pristino dei luoghi, se e come necessarie, fatti salvi eventuali diritti di terzi, rimarranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Oneri Totali ipotizzati: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Inquadramento urbanistico:

Strumenti Urbanistici Approvati:	PSC RUE PUG adottato in regime di salvaguardia
In forza della delibera:	Il Consiglio dell'Unione, con la Deliberazione n. 38 del 19/09/2022, ha deciso le controdeduzioni alle osservazioni e ha adottato la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 24/20117 e s. m. i. Permane il regime di salvaguardia previsto dall'art. 12 del D.P.R. 380/2001 e art. 27 della L.R. n. 24/2017 con i contenuti del Piano Urbanistico Vigente (PSC)
Zona omogenea e relative Norme tecniche di attuazione:	AUC- Ambiti urbani consolidati (Art. 4.1.9 delle Norme di Piano); Territorio urbanizzato (Art. 4.1.8 delle Norme di Piano); Territorio urbanizzato al 1985 AUC2 - Sub-ambito consolidato di centralità urbana (Art. 2.2.22) ZONIZZAZIONE ACUSTICA: classe III CENTRO URBANO O QUARTIERE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

I dati sopra riportati sono stati desunti attraverso la consultazione della Cartografia Interattiva dell'Unione Terre e Fiumi effettuata in data 31/10/2022.

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: apparentemente sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: serratura di sicurezza condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e zona cottura materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperita
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: non reperita
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da verificare conformità: non reperita
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: non reperita
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare conformità: non reperita

Impianti (conformità e certificazioni):

Per l'immobile in esame non sono state reperite le dichiarazioni di conformità impiantistiche.

Si precisa che non è possibile rilasciare garanzia del buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici e della loro attuale conformità e che, pertanto, tutti i costi relativi a verifiche ed eventuali dichiarazioni di rispondenza restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750. Viene inoltre compresa la scala interna computata una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale. La valutazione finale viene effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza delle pertinenze esclusive

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P.T-1	sup reale lorda	135,70	1,00	135,70
ripostiglio esterno	sup reale lorda	6,50	0,20	1,30
garage	sup reale lorda	28,00	0,50	14,00
		170,20		151,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1- Anno 2022

Zona: Ambrogio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 810

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale. Il valore unitario adottato tiene conto delle caratteristiche intrinseche della zona, è considerato il taglio dimensionale, la vetustà ed la tipologia costruttiva dell'edificio, nonché le attuali condizioni di conservazione e manutenzione generale.

Considerato che l'andamento del mercato immobiliare resta piuttosto debole per la zona in esame, tenuto conto delle indagini di mercato condotte sul posto ed in base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene prudenziale e giustamente compensativo il valore unitario di € 450,00/mq.

La valutazione finale tiene conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni necessarie,

incombenti per la certificazione energetica, nonchè verifiche ed adeguamenti funzionali o messa a norma degli impianti se necessari.

Si precisa che tutti questi oneri resterebbero a totale carico dell'acquirente.

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

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La valutazione finale si intende effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Ufficio Tecnico del Comune di Copparo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione P.T-1	135,70	€ 450,00	€ 61.065,00
ripostiglio esterno	1,30	€ 450,00	€ 585,00
garage	14,00	€ 450,00	€ 6.300,00
Valore corpo/complessivo intero			€ 67.950,00
Valore della quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà*:			€ 37.372,50

*La quantificazione è riferita alla nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dello 1,25%, come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021) in vigore dal 1° gennaio 2022.

Età del beneficiario 68 anni

Tasso di interesse legale vigente 1,25%

Coefficiente moltiplicatore 36 (45% valore usufrutto - 55% valore nuda proprietà)

Valore del diritto di usufrutto **€ 30.577,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	170,20	€ 450,00	€ 37.372,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

€ 5.605,800

Costi minimi ipotizzati per regolarizzazione edilizia-catastale

€ 4.000,00 in quota al 55% - nuda proprietà:

€ 2.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 29.566,20

In cifra arrotondata:

€ 30.000,00

Allegati:

- 1. estratto di mappa;
- 2. n.3 visure catastali;
- 3. n.2 planimetrie catastali;
- 4. ispezioni ipotecarie (n.2 elenchi formalità e n.1 nota);
- 5. atto notaio [REDACTED] del 26/09/1998 rep.35969/18291;
- 6. fascicolo edilizio prot.n.31060/2000;
- 7. doc. fotografica.

Lotto: 002 – ABITAZIONE CON AUTORIMESSA Via Ghiraldi, [REDACTED]

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione di Ambrogio, Via Ghiraldi [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

100/100 d [REDACTED] - Piena ed esclusiva proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di COPPARO (C980) (FE) – Foglio 62

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 100/100,

- **Particella 216 sub.6**, indirizzo Via Ghiraldi [REDACTED] piani T-1°, Comune di Copparo, categoria A/4, classe 2[^], consistenza vani 4,5 della superficie Totale mq.83, rendita € 227,76
Derivante da: AMPLIAMENTO del 29/10/1986 in atti dal 04/08/1988 (n. 25714/1986)
Confini: ragioni del mappale 215 (corte comune) lato ovest, ragioni di alter u.i. del mappale 216 lati nord e sud, ragioni del mapp.510 la corte pertinenziale.
- **Particella 510**, indirizzo Via Ghiraldi, piano T, Comune di Copparo, categoria C/6 classe 2[^], consistenza mq. 25, superficie Totale mq.28, rendita € 104,58
Derivante da: AMPLIAMENTO del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 (n. E00994.1/1998).
Al C.T. del Fg.62 di Copparo la Particella 510 risulta censita ente urbano di mq.74.
Confini: ragioni del mappale 375 lato ovest, ragioni del mappale 214 lato nord, la corte comune lato est Mappale 215 e ragioni del mappale 511 lato sud.
- **Particella 516**, indirizzo Via Ghiraldi, piano T, Comune di Copparo, BCNC di fatto la corte di pertinenza esclusiva dell'alloggio della consistenza catastale; al C.T. del Fg.62 di Copparo la Particella 516 risulta censita ente urbano di mq.47.

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprese eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia.

Si precisa che l'immobile è raggiungibile dalla strada pubblica Via Ghiraldi attraverso il cortile comune identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo al Fg.62 con il Mappale 221 (bene comune non censibile) su cui grava il diritto di transito ed il cortile comune contraddistinto dal mappale 215 (bene comune non censibile), quest'ultimo in comproprietà in ragione di 1/4, così come pervenuto in forza dei titoli di provenienza.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva parziali irregolarità rispetto alla rappresentazione grafica di entrambe le schede, ma si evidenzia che la corte pertinenziale Particella 516 è censita come BCNC. Si segnala inoltre che corte pertinenziale del garage non risulta rappresentata in planimetria (u.i. accatastata in periodo in cui non correva l'obbligo della sua rappresentazione).

Per le ragioni sopra esposte, si consiglia l'aggiornamento al C.F. per esatta rappresentazione planimetrica di entrambe le u.i.

Costi ipotizzati che resteranno a carico dell'aggiudicatario: prestazioni professionali, costi e tributi per Denuncia al C.F. per complessivi € 700,00.

Oneri Totali ipotizzati: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione disposta ai piani terra e primo con adiacente corte esclusiva, oltre un vano autorimessa in separato corpo di fabbrica poco distante.

L'immobile si trova nella località di Ambrogio, servita da piccole attività commerciali e servizi primari, dotata delle principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile, energia elettrica, gas metano, pubblica fognatura, linea telefonica.

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono comodi e facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ufficio postale, servizio bancario

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Copparo a Km.9 circa

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto pubblico extraurbano TPER 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ in qualità di proprietario dell'immobile

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome del proprietario non risultano registrate locazioni riguardanti i beni in esame.

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:

Non conosciuti.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non conosciute.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzato, derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
Capitale € 9.657,00
Totale € 25.000,00

Iscritta a Ferrara in data 21/10/2021 al Gen. 18928 Part.2869

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo Foglio 62 Particella 216 sub.6 (abitazione), Particella 510 (garage) e Particella 516 (corte).

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzato, derivante da ATTO ESECUTIVO rep.452 del 16/02/2022 del Tribunale di Ferrara,

Trascritto a Ferrara in data 01/03/2022 ai nn. Gen.3312 Part.2400;

gravante sulla quote di:

1/1 di nuda proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo Foglio 62 Particella 219 sub.4 graffata con la Particella 217 sub.3 (alloggio) e Particella 214 (garage);

1/1 di proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo Foglio 62 Particella 216 sub.6 (abitazione), Particella 510 (garage) e Particella 516 (corte).

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.

Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note, a tutto il 04/11/2022.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: non reperito

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dall'ante ventennio in forza di:

- **SUCCESSIONE** legittima in morte [REDACTED]
[REDACTED] (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Ferrara annotata al n. 79 vol. 673 e ivi trascritta il 20/02/1973 al n. 4429

Reg.gen e al n. 3250 Reg.part. e in rettifica il 24/11/1973 al n. 17258 Reg.gen e al n.11015 Reg.part.);

- ATTO DI DIVISIONE a rogito del Notaio [REDACTED] di Ferrara in data 18/10/1973 di Rep.n. 5687/2521, registrato a Ferrara il 29/10/1973 al n. 4230 e ivi trascritto il 05/11/1973 al n. 16174 Reg.gen e al n. 10227 Reg.part.;
- consolidazione del diritto di usufrutto per la quota di 1/3 un terzo in morte [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

per la proprietà escusiva, **attuale proprietario dal 01/08/2012** in forza di atto di donazione a rogito del Notaio [REDACTED] di Ferrara in data 01/08/2012 di Rep.n. 32443/49968, registrato a Ferrara il 01/08/2012 al n. 4458 serie 1T e trascritto a Ferrara il 02/08/2012 al n. 11819 Reg.gen. e al n. 8158 Reg.part

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con riscontro alla mia istanza di visione atti in modalità digitale prot. n.14779 del 21/07/2022, il SUEI dell'Unione dei Comune Terre e Fiumi ha trasmesso in data 04/10/2022 le pratiche edilizie digitalizzate qui di seguito elencate.

Si precisa che in archivio comunale non risulta reperibile la Licenza edilizia n.90-B del 1974 a nome di [REDACTED] come risulta citata nell'atto di provenienza.

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: demolizione bassocomodo per costruzione garage

Rilascio in data 01/12/1973 al n. di prot. 97/B/UT/73

Abitabilità/agibilità in data 17/04/1974 al n. di prot. 2423/74

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ristrutturazione alloggio e garage

Presentazione in data 11/01/1986 al n. di prot. 3412/86

Rilascio in data 31/03/1993 al n. di prot. 94/B/86

L'importo è stato saldato? SI.

NOTE: Comunicazione di Fine Lavori in data 10/10/2001

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento alloggio

Presentazione in data 30/10/1986 al n. di prot. 16553/86

Rilascio in data 20/11/1992 al n. di prot. 633/B/86

L'importo è stato saldato?

NOTE: Comunicazione di Fine Lavori in data 10/10/2001

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per l'immobile in esame risulta riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, reperita presso l'archivio comunale e con particolare riferimento ai Condoni Edilizi prot.n. 94/B/86 e

prot. 633/B/86.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Inquadramento urbanistico:

Strumenti Urbanistici Approvati:	PSC RUE PUG adottato in regime di salvaguardia
In forza della delibera:	Il Consiglio dell'Unione, con la Deliberazione n. 38 del 19/09/2022, ha deciso le controdeduzioni alle osservazioni e ha adottato la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 24/20117 e s. m. i. Permane il regime di salvaguardia previsto dall'art. 12 del D.P.R. 380/2001 e art. 27 della L.R. n. 24/2017 con i contenuti del Piano Urbanistico Vigente (PSC)
Zona omogenea e relative Norme tecniche di attuazione:	AUC- Ambiti urbani consolidati (Art. 4.1.9 delle Norme di Piano); Territorio urbanizzato (Art. 4.1.8 delle Norme di Piano); Territorio urbanizzato al 1985 AUC2 - Sub-ambito consolidato di centralità urbana (Art. 2.2.22) ZONIZZAZIONE ACUSTICA: classe III CENTRO URBANO O QUARTIERE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

I dati sopra riportati sono stati desunti attraverso la consultazione della Cartografia Interattiva dell'Unione Terre e Fiumi effettuata in data 31/10/2022.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Porzione di fabbricato per uso civile abitazione disposta su due piani fuori terra, libera su due lati e dotata di scoperto esclusivo retrostante l'edificio di estensione di mq.74 catastali (non interamente recintato). La proprietà è raggiungibile dalla Via Ghiraldi attraverso la corte comune condivisa con altri edifici residenziali; in particolare si tratta della corte distinta dal Mappale 221 (bene comune non censibile) su cui grava il diritto di transito ed il cortile comune contraddistinto dal Mappale 215 (bene comune non censibile), quest'ultimo in comproprietà in ragione di 1/4, così come pervenuto in forza dei titoli di provenienza. L'alloggio comprende un ingresso di mq.6,50 circa, un vano pranzo di mq.16,40 circa, una cucina di mq.9,50 dotata di retro collegato al cortile, un sottoscala attraverso il quale si raggiunge un bagno di mq.4,70; gli ambienti presentano un'altezza utile di m.2,60-265. Al piano primo è presente una camera letto di mq.19 circa con altezza m.2,83, oltre il disimpegno/vano scala. In separato corpo di fabbrica poco distante è presente il vano autorimessa con Hm 3,05 dotato di un locale ripostiglio retrostante, attraverso il quale si raggiunge un piccolo scoperto pertinenziale. Si precisa che eventuali accertamenti, rilievi ed oneri connessi alla verifica dei confini dell'area di proprietà restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 d [REDACTED] Piena proprietà

Superficie lorda complessiva di circa mq **126,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: al sopralluogo la porzione di immobile in esame è apparsa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione generale; finiture e dotazioni impiantistiche sono datate e obsolete; il soleggiamento avviene attraverso le pareti esterne esposte sui due lati liberi est-ovest.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno e ferro ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti . Presenti doppi infissi in alluminio-vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da verificare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco parzialmente tinteggiato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: doppio infisso in alluminio-vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e zona cottura materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperita
-----------	---

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **non reperita**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da verificare** conformità: **non reperita**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non reperita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da verificare** conformità: **non reperita****Impianti (conformità e certificazioni)****Note generali impianti:**

Per l'immobile non sono state reperite le dichiarazioni di conformità impiantistiche.

Si precisa che non è possibile rilasciare garanzia del buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici e della loro attuale conformità e che, pertanto, tutti i costi relativi a verifiche ed eventuali dichiarazioni di rispondenza restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750. Viene inoltre compresa la scala interna computata una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale. La valutazione finale viene effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza delle pertinenze esclusive

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P.T-1	sup reale lorda	99,00	1,00	99,00
garage	sup reale lorda	27,00	0,50	13,50
		126,00		112,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1- Anno 2022

Zona: Cesta

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 670

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale. Il valore unitario adottato tiene conto delle caratteristiche intrinseche della zona, del taglio dimensionale, di vetustà, tipologia costruttiva dell'edificio e attuali condizioni di conservazione e manutenzione generale, nonché della dotazione dello scoperto pertinenziale.

Considerato che l'andamento del mercato immobiliare resta piuttosto debole per la zona in esame, tenuto conto delle indagini di mercato condotte sul posto ed in base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo il valore unitario di € 350,00/mq.

La valutazione finale tiene conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni necessarie, incombenti per la certificazione energetica, nonché verifiche ed adeguamenti funzionali o messa a norma degli impianti se necessari.

Si precisa che tutti questi oneri resterebbero a totale carico dell'acquirente.

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

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La valutazione finale si intende effettuata a corpo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Ufficio Tecnico del Comune di Copparo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione P.T-1	99,00	€ 350,00	€ 34.650,00
garage	13,50	€ 350,00	€ 4.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.375,00
Valore corpo			€ 39.375,00
Valore complessivo intero			€ 39.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.375,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	112,50	€ 39.375,00	€ 39.375,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

€ 5.906,25

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 32.768,75

In cifra arrotondata:

€ 33.000,00

Allegati:

- 1. estratto di mappa;
- 2. n.3 visure catastali;
- 3. n.2 planimetrie catastali;
- 4. ispezioni ipotecarie (n.2 elenchi formalità e n.3 note);
- 5. atto donazione notaio [REDACTED] del 01/08/2012 rep.32443;
- 6. Condoni edilizi prot. n.3412/1986 e prot. n.16553/1986;
- 7. doc. fotografica.

Data, 10-11-2022

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli

