

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 34/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/09/2023 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Anna Ghedini

Custode Giudiziario: Dott. Antonio Agresta tel. 0532.790045
mail: antonio@studioantonioagresta.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Riva del Po - Sez.Ro Ferrarese:

Intestazione:

[REDACTED]

abitazione

-foglio 21, mapp.491 sub.11

z.c.-,categoria A/2 ,classe ^U,consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.133
-escluse aree scoperte mq.132, R.C. €.497,09.

Come da elaborato planimetrico agli atti, spetta all'unita' immobiliare la comunione:

- del mapp.491/10 (vano scale comune ai subb.11 e 12 del mapp.491);
- del mapp.492 (corte comune a a tutti i subb. dei mapp.4334-491-493);
- del mapp.493/1 (corte comune ai subb.7,11,12 del mapp.491);
- del mapp.493/2 (corte comune ai subb.11 e 12 del mapp.491).

Conformita' catastale:

Si rileva la sostanziale conformita'.

Confini:

L'abitazione confina a nord con mapp.491 sub.12 e vano scale comune, a est con vuoto corte comune , a sud con vuoto Piazza Umberto I°, a ovest con mapp.116;ovvero

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale .

Area urbanistica: residenziale con traffico locale ,buona dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

E' stato esibito contratto di locazione.

In base al titolo visionato e' occupato con contratto di locazione libero (L.431/'98) da [REDACTED]

[REDACTED]

Durata anni 4+4 con decorrenza dal 01/09/2018 e prima scadenza 31/08/2022.

Canone annuo €8.400,00.(ricomprende anche l'immobile di cui al LOTTO 2)

Contratto stipulato il 28.08.2018.

Opponibile alla procedura.

Contratto registrato a Rovigo il 06.12.2018 al n.4069 serie 3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

(aggiornamento al 02.08.2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

-
4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-
4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**
(aggiornamento al 02.08.2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-
4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; trascritto a Ferrara in data
22.12.2022 ai nn. 25163/18470.
Grava anche altri immobili.

- Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; trascritto a Ferrara in data
08.03.2023 ai nn. 4098/3135.
Grava anche altri immobili.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:€.-.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

N.B.:Le spese insolute saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: -

Descrizione parti comuni e millesimi di proprieta' come da atto di provenienza ed elaborato planimetrico agli atti.

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

La Societa' esegutata e' divenuta proprietaria in forza di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Copparo-Unione Terre e Fiumi ha portato a

reperire le seguenti pratiche edilizie:

-Autorizzazione Edilizia n.50781 prot.5702 del 02.11.1981 rilasciato per il rifacimento della copertura senza alterazione delle sagome e delle dimensioni.

Inizio lavori – Fine lavori –

Abitabilità –

-Permesso di costruire n.714/2013 del 26.09.2013 e varianti per la ristrutturazione del fabbricato per ricavo alloggi e pizzeria.

Inizio lavori – Fine lavori : 30.07.2018.

Abitabilità : prodotta S.C.E.A.parziale prot.11485 del 09.08.2018.

Mai rilasciata in quanto come da comunicazione del 11.09.2018 (prodotta in copia nel fascicolo allegati) il Comune richiedeva integrazioni che ad oggi non appaiono esser state prodotte.

N.B.:Sara' a carico dell'aggiudicatario l'onere di produrre la documentazione mancante e/o regolarizzare le anomalie riscontrate;nulla escluso.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune con i luoghi emerge quanto segue:

Si rilevano contenute variazioni alle misure , considerabili - a parere dello scrivente- quali tolleranze ai sensi degli artt.19 bis e/o ter della L.R.23/2004.

Salvo diversa interpretazione dell'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune preposto.

Descrizione: Abitazione

L'immobile in stima consta di appartamento di civile abitazione posto ai piani primo e sottotetto di un piu' ampio fabbricato ricomprensente altra abitazione e una attivita' commerciale al pian terreno.

E' raggiungibile attraverso scala comune ai soli due alloggi.

A tal proposito si evidenzia che le abitazioni seppur con impiantistica indipendente oggi sono locate ad unico soggetto e che le porte di ingresso non sono mai state installate (incombenza e costo che si dovra' far carico l'aggiudicatario).

Ricavato dalla completa ristrutturazione in epoca recente , presenta strutture portanti verticali in muratura di mattoni , orizzontali ed inclinate in legno a vista e laterizio.

Esternamente si presenta con cappotto termico e rasatura a intonachino colorato, finestre in pvc e vetrocamera dotate di scuri in legno verniciato.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite nei servizi igienici e angolo cottura.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato.

La distribuzione planimetrica e' la seguente:

-Piano Primo: ingresso/disimpegno,letto,ripostiglio,bagno ,soggiorno con angolo cottura (in cui e' ubicata la scala a vista che conduce al sottotetto).

-Piano sottotetto: disimpegno, letto, bagno e ripostiglio.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico, gas e climatizzazione.

La caldaia presposta al funzionamento dell'impianto di riscaldamento a batterie radianti , nonche' alla produzione di acqua calda ad uso sanitario e' ubicata a parete del bagno in sottotetto.

Si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq.130,30.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.1°	sup commerciale	82,50	1,00	82,50
Sottotetto	sup commerciale	46,00	0,80	36,80
balcone	sup commerciale	1,80	0,30	0,54
		130,30		119,84

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Le parti comuni dell'edificio e quelle esterne s'intendono ricomprese nel maggior valore a mq. attribuito all'abitazione.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022
Riva del Po
Codice Zona: B2
Fascia/Zona: Centrale/RO
Microzona catastale :2

Tipologia prevalente: Residenziale-abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore (superficie lorda): min € 560,00 - max € 830,00

Valori Borsino Immobiliare
Destinazione d'uso: Residenziale

Tipologia: abitazione in stabili di 1° fascia - qualità superiore alla media di zona

Valore (superficie lorda): min € 813,00 - max € 1.014,00

Tipologia: posti auto scoperti

Valore (superficie lorda): min € 150,00 - max € 199,00

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Abitazione	mq.119,84	€ 1.000,00/mq.	€ 119.840,00
------------	-----------	----------------	--------------

Valore complessivo diritto e quota € 119.840,00

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%) € 17.976,00

Detrazione per locazione in corso (circa 6% del valore) € 7.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potra' certificare l'immobile.

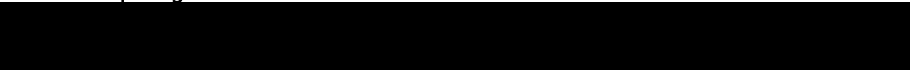
€ 94.864,00

Lotto: 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati di Riva del Po - Sez.Ro Ferrarese:

Intestazione:



abitazione

-foglio 21, mapp.491 sub.12

z.c.-,categoria A/2 ,classe ^U,consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.132
-escluse aree scoperte mq.132, R.C. €.406,71.

Come da elaborato planimetrico agli atti, spetta all'unita' immobiliare la comunione:

- del mapp.491/10 (vano scale comune ai subb.11 e 12 del mapp.491);
- del mapp.492 (corte comune a a tutti i subb. dei mapp.4334-491-493);
- del mapp.493/1 (corte comune ai subb.7,11,12 del mapp.491);
- del mapp.493/2 (corte comune ai subb.11 e 12 del mapp.491).

Conformita' catastale:

Si rileva la sostanziale conformita'.

Confini:

L'abitazione confina a nord con vuoto corte comune, a est con vuoto corte comune , a sud con mapp.491/11 e vano scale comune, a ovest con mapp.116;ovvero

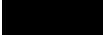
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

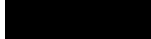
Caratteristiche zona: centrale .

Area urbanistica: residenziale con traffico locale ,buona dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

E' stato esibito contratto di locazione.

In base al titolo visionato e' occupato con contratto di locazione libero (L.431/98) da 



Durata anni 4+4 con decorrenza dal 01/09/2018 e prima scadenza 31/08/2022.

Canone annuo €.8.400,00.(ricomprende anche l'immobile di cui al LOTTO 2)

Contratto stipulato il 28.08.2018.

Opponibile alla procedura.

Contratto registrato a Rovigo il 06.12.2018 al n.4069 serie 3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02.08.2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-
4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-
4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**
(aggiornamento al 02.08.2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-
4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Ferrara in data
22.12.2022 ai nn. 25163/18470.
Grava anche altri immobili.

- Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; trascritto a Ferrara in data
08.03.2023 ai nn. 4098/3135.
Grava anche altri immobili.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-
5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:€.-.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

N.B.:Le spese insolute saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: -

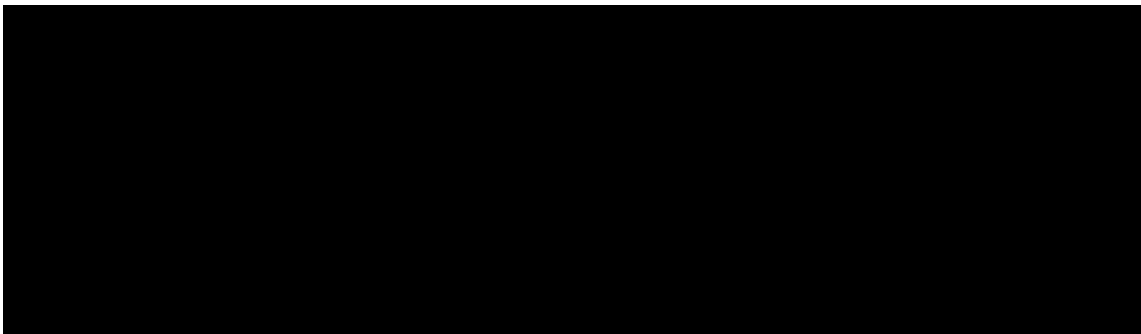
Descrizione parti comuni e millesimi di proprietà come da atto di provenienza ed elaborato planimetrico agli atti.

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

La Societa' esegutata e' divenuta proprietaria in forza di:



7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Copparo-Unione Terre e Fiumi ha portato a reperire le seguenti pratiche edilizie:

-Autorizzazione Edilizia n.50781 prot.5702 del 02.11.1981 rilasciato per lil rifacimento della

copertura senza alterazione delle sagome e delle dimensioni.
Inizio lavori – Fine lavori -
Abitabilità -

-Permesso di costruire n.714/2013 del 26.09.2013 e varianti per la ristrutturazione del fabbricato per ricavo alloggi e pizzeria.

Inizio lavori – Fine lavori : 30.07.2018.

Abitabilità : prodotta S.C.E.A.parziale prot.11485 del 09.08.2018.

Mai rilasciata in quanto come da comunicazione del 11.09.2018 (prodotta in copia nel fascicolo allegati) il Comune richiedeva integrazioni che ad oggi non appaiono esser state prodotte.

N.B.:Sara' a carico dell'aggiudicatario l'onere di produrre la documentazione mancante e/o regolarizzare le anomalie riscontrate;nulla escluso.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune con i luoghi emerge quanto segue:

Si rilevano contenute variazioni alle misure , considerabili - a parere dello scrivente- quali tolleranze ai sensi degli artt.19 bis e/o ter della L.R.23/2004.

Salvo diversa interpretazione dell'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune preposto.

Descrizione: Abitazione

L'immobile in stima consta di appartamento di civile abitazione posto ai piani primo e sottotetto di un piu' ampio fabbricato ricomprensente altra abitazione e una attivita' commerciale al pian terreno.

E' raggiungibile attraverso scala comune ai soli due alloggi.

A tal proposito si evidenzia che le abitazioni seppur con impiantistica indipendente oggi sono locate ad unico soggetto e che le porte di ingresso non sono mai state istallate (incombenza e costo che si dovra' far carico l'aggiudicatario).

Ricavato dalla completa ristrutturazione in epoca recente , presenta strutture portanti verticali in muratura di mattoni , orizzontali ed inclinate in legno a vista e laterizio.

Esternamente si presenta con cappotto termico e rasatura a intonachino colorato, finestre in pvc e vetrocamera dotate di scuri in legno verniciato.

Internamente le pareti sono intonacate e tinte, rivestite nei servizi igienici e angolo cottura.

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato.

La distribuzione planimetrica e' la seguente:

-Piano Primo: ingresso/disimpegno,letto,ripostiglio,bagno ,soggiorno con angolo cottura (in cui e' ubicata la scala a vista che conduce al sottotetto).

-Piano sottotetto: soppalco aperto su soggiorno, bagno e ripostiglio.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico, gas e climatizzazione.

La caldaia preposta al funzionamento dell'impianto di riscaldamento a batterie radianti , nonche' alla produzione di acqua calda ad uso sanitario e' ubicata a parete del bagno in sottotetto.

Si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq.130,00.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.1°	sup commerciale	82,40	1,00	82,40
Sottotetto	sup commerciale	47,60	0,80	38,08
		130,00		120,48

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Le parti comuni dell'edificio e quelle esterne s'intendono ricomprese nel maggior valore a mq. attribuito all'abitazione.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022

Riva del Po

Codice Zona: B2

Fascia/Zona: Centrale/RO

Microzona catastale :2

Tipologia prevalente: Residenziale-abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore (superficie lorda): min €.560,00-max €.830,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Residenziale

Tipologia: abitazione in stabili di 1° fascia-qualità superiore alla media di zona

Valore (superficie lorda): min €.813,00-max €1.014,00

Tipologia: posti auto scoperti

Valore (superficie lorda): min €.150,00-max €199,00

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	mq.120,48	€ 1.000,00/mq.	€ 120.480,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 120.480,00
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%)	€ 18.072,00
Detrazione per locazione in corso (circa 6% del valore)	€ 7.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.	
Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potra' certificare l'immobile.	
	€ 95.408,00

Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 23, mapp.1828 , di ha 00.10.38 , seminativo di cl.3a, R.D. €7,30 R.A. €4,56.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.325, a est con mapp.326,a sud con mapp.1829,a ovest con mapp.325;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di

[REDACTED]
Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-Costituzione di vincolo trascritto a Ferrara il 19.12.2007 ai nn.32214/18742 a favore di

[REDACTED]
Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori:Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni,manufatti,materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla societa' eseguita saranno da smaltire a cura e spese dell' aggiudicatario ; nulla escluso.

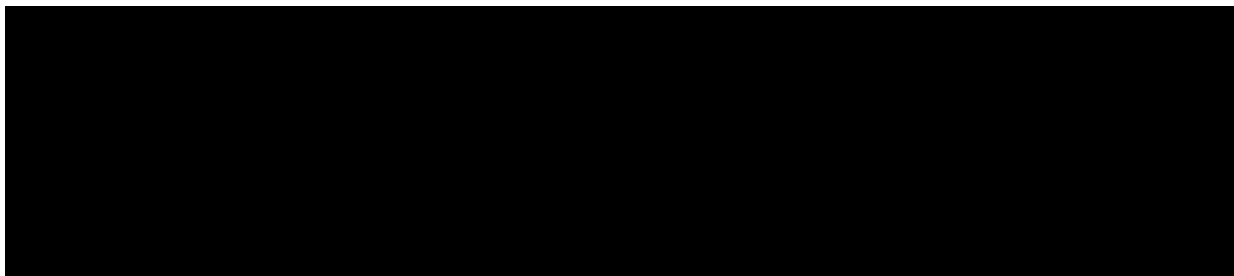
N.B.:

L'aggiudicatario acquista il lotto secondo la superficie catastale che puo' non coincidere con la rilevata.

Inoltre deve essere a conoscenza che rispetto gli indici esposti nella variante al piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzata con permesso di costruire n.207/2014 prot.8798 del 25.03.2015 gli stessi dovranno essere ricalcolati eventualmente sulla scorta delle superfici effettive e al netto di cessioni di capacita' edificatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda

Descrizione: Terreno

Trattasi di terreno ineditato di forma sostanzialmente trapezoidale avente accesso diretto dalla Via del Grano.

E' parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Gli elaborati sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

E' pianeggiante, incolto , recintato su due lati e dotato della predisposizione/allacci all'urbanizzazione eseguita.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq.1.038.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno edificabile	sup catastale	1.038	1,00	1.038
		1.038		1.038

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione , consistenza , conformazione e qualita'. Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico , informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.1.038	€ 60,00/mq.	€ 62.280,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 62.280,00

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%)

€ 9.342,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 52.938,00

Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:



-foglio 23, mapp.1829 , di ha 00.09.38 , seminativo di cl.3a, R.D. €.6,60 R.A. €.4,12.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.1828, a est con mapp.326,a sud con mapp.1830,a ovest con mapp.325;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-Costituzione di vincolo trascritto a Ferrara il 19.12.2007 ai nn.32214/18742 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori:Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni,manufatti,materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla societa' esecutata saranno da smaltire a cura e spese dell' aggiudicatario ; nulla escluso.

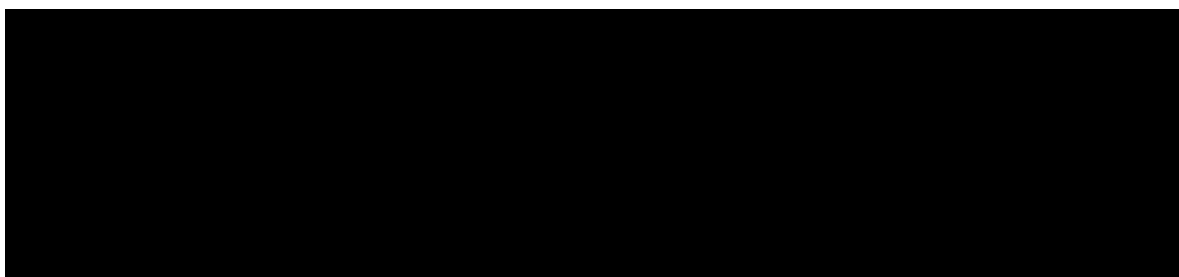
N.B.:

L'aggiudicatario acquista il lotto secondo la superficie catastale che puo' non coincidere con la rilevata.

Inoltre deve essere a conoscenza che rispetto gli indici esposti nella variante al piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzata con permesso di costruire n.207/2014 prot.8798 del 25.03.2015 gli stessi dovranno essere ricalcolati eventualmente sulla scorta delle superfici effettive e al netto di cessioni di capacita' edificatoria.

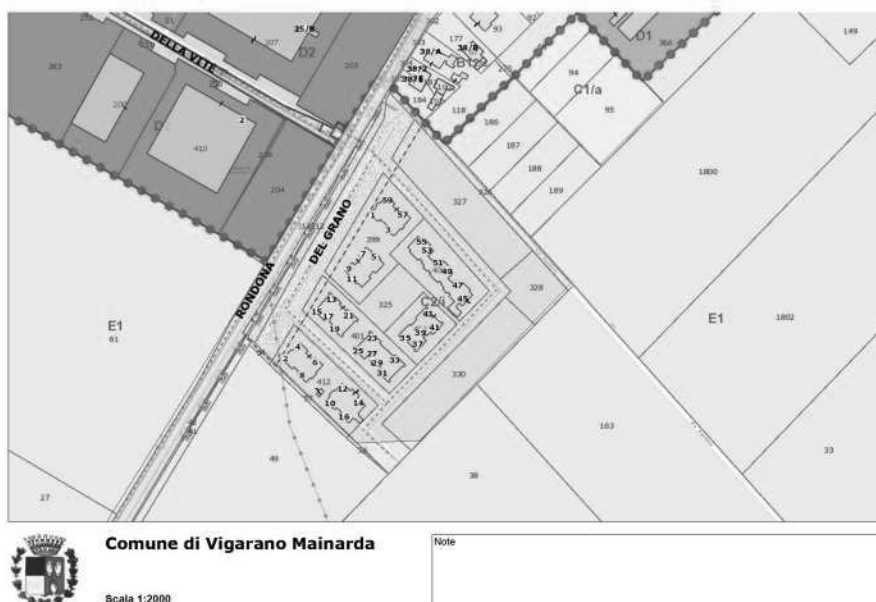
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda prodotto in copia nel Fascicolo Allegati: (vedi stralcio tavola PRG vigente)



Descrizione: Terreno

Trattasi di terreno ineditato di forma sostanzialmente rettangolare avente accesso diretto dalla Via del Grano.

E' parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con

Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Gli elaborati sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

E' pianeggiante, incolto , recintato su due lati e dotato della predisposizione/allacci all'urbanizzazione eseguita.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq.938.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno edificabile	sup catastale	938	1,00	938
		938		938

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione , consistenza , conformazione e qualita'. Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico , informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.938	€ 60,00/mq.	€ 56.280,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 56.280,00

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%)

€ 8.442,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 47.838,00

Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:



-foglio 23, mapp.1830 , di ha 00.09.38 , seminativo di cl.3a, R.D. €.6,60 R.A. €.4,12.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.1829, a est con mapp.326,a sud con mapp.328,a ovest con mapp.325;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-Costituzione di vincolo trascritto a Ferrara il 19.12.2007 ai nn.32214/18742 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori:Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni,manufatti,materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla societa' eseguita saranno da smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario ; nulla escluso.

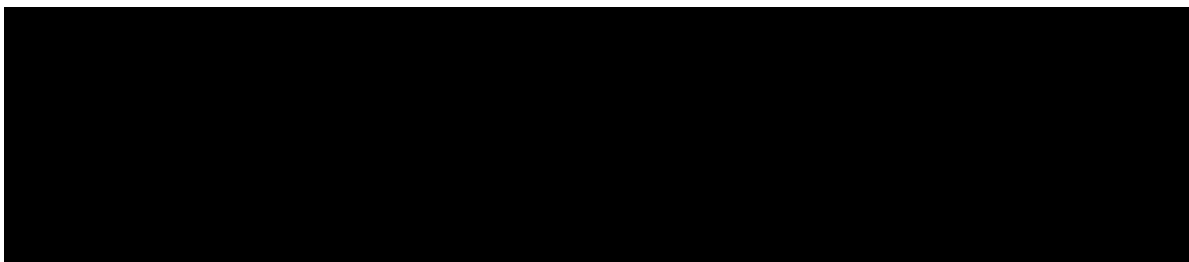
N.B.:

L'aggiudicatario acquista il lotto secondo la superficie catastale che puo' non coincidere con la rilevata.

Inoltre deve essere a conoscenza che rispetto gli indici esposti nella variante al piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzata con permesso di costruire n.207/2014 prot.8798 del 25.03.2015 gli stessi dovranno essere ricalcolati eventualmente sulla scorta delle superfici effettive e al netto di cessioni di capacita' edificatoria.

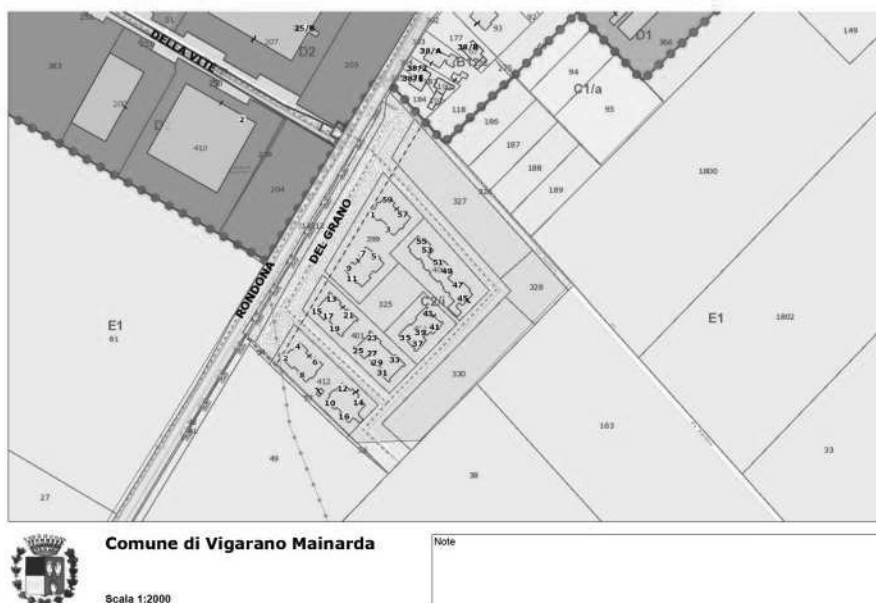
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda prodotto in copia nel Fascicolo Allegati: (vedi stralcio tavola PRG vigente)



Descrizione: Terreno

Trattasi di terreno ineditato di forma sostanzialmente rettangolare avente accesso diretto dalla Via del Grano.

E' parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Gli elaborati sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

E' pianeggiante, incolto , recintato su due lati e dotato della predisposizione/allacci all'urbanizzazione eseguita.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq.938.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno edificabile	sup catastale	938	1,00	938
		938		938

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione , consistenza , conformazione e qualita'. Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico , informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.938	€ 60,00/mq.	€ 56.280,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 56.280,00

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%)

€ 8.442,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 47.838,00

Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 23, mapp.328 , di ha 00.10.33 , seminativo di cl.3a, R.D. €7,27 R.A. €4,53.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.1830, a est con mapp.326,a sud con mapp.163 e 1831,a ovest con mapp.325;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di
[REDACTED]
Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-Costituzione di vincolo trascritto a Ferrara il 19.12.2007 ai nn.32214/18742 a favore di
[REDACTED]
Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ferrara il 11.05.2010 ai nn.9376/5598 a

[REDACTED]
Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Preliminare di compravendita trascritto a Ferrara il 21.03.2019 ai nn.4952/3514 a

[REDACTED]
prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

[REDACTED]
Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

[REDACTED]
Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori: Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza; da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni, manufatti, materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla società esecutata saranno da smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario; nulla escluso.

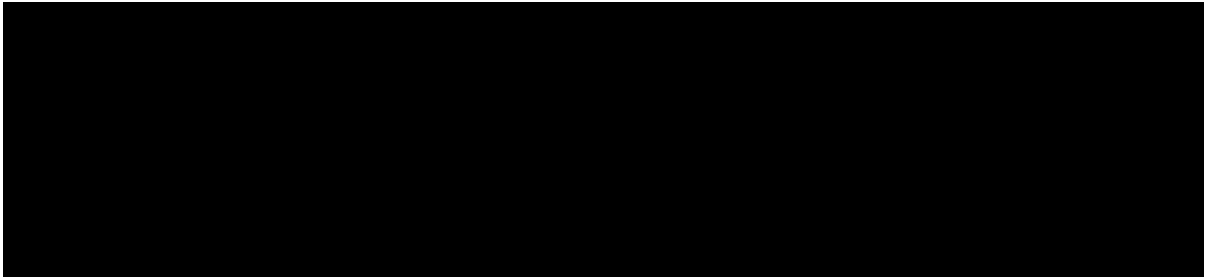
N.B.:

L'aggiudicatario acquista il lotto secondo la superficie catastale che può non coincidere con la rilevata.

Inoltre deve essere a conoscenza che rispetto gli indici esposti nella variante al piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzata con permesso di costruire n.207/2014 prot.8798 del 25.03.2015 gli stessi dovranno essere ricalcolati eventualmente sulla scorta delle superfici effettive e al netto di cessioni di capacità edificatoria.

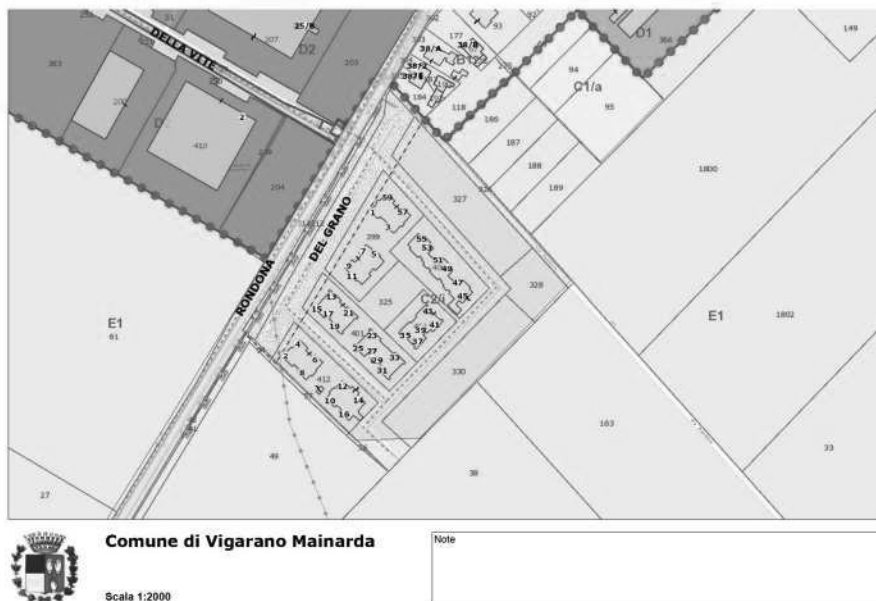
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda prodotto in copia nel Fascicolo Allegati: (vedi stralcio tavola PRG vigente)



Descrizione: Terreno

Trattasi di terreno ineditato di forma sostanzialmente rettangolare avente accesso diretto dalla Via del Grano.

E' parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Gli elaborati sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

E' pianeggiante, incolto , recintato su due lati e dotato della predisposizione/allacci all'urbanizzazione eseguita.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq.1.033.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno edificabile	sup catastale	1.033	1,00	1.033
		1.033		1.033

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione , consistenza , conformazione e qualita'. Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico , informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.1.033	€ 60,00/mq.	€ 61.980,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 61.980,00

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%)

€ 9.297,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 52.683,00

Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 23, mapp.1831 , di ha 00.07.02 , seminativo di cl.3a, R.D. €.4,94 R.A. €.3,08.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.328 , a est con mapp.163,a sud con mapp.1832,a ovest con mapp.325;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-Costituzione di vincolo trascritto a Ferrara il 19.12.2007 ai nn.32214/18742 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori:Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni,manufatti,materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla societa' eseguita saranno da smaltire a cura e spese dell' aggiudicatario ; nulla escluso.

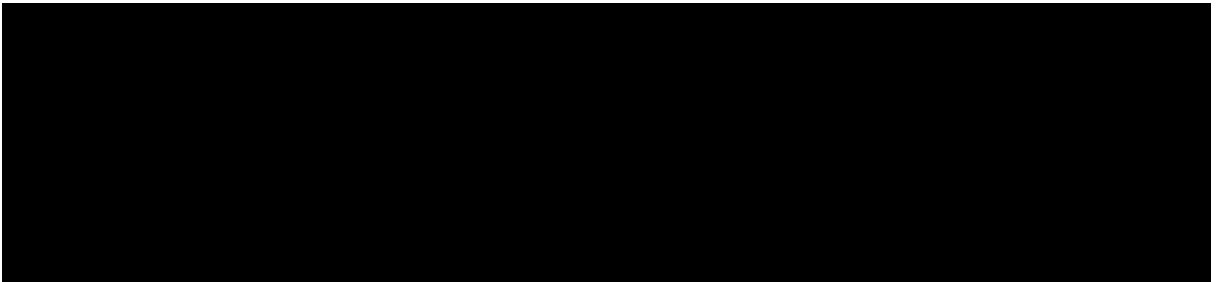
N.B.:

L'aggiudicatario acquista il lotto secondo la superficie catastale che puo' non coincidere con la rilevata.

Inoltre deve essere a conoscenza che rispetto gli indici esposti nella variante al piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzata con permesso di costruire n.207/2014 prot.8798 del 25.03.2015 gli stessi dovranno essere ricalcolati eventualmente sulla scorta delle superfici effettive e al netto di cessioni di capacita' edificatoria.

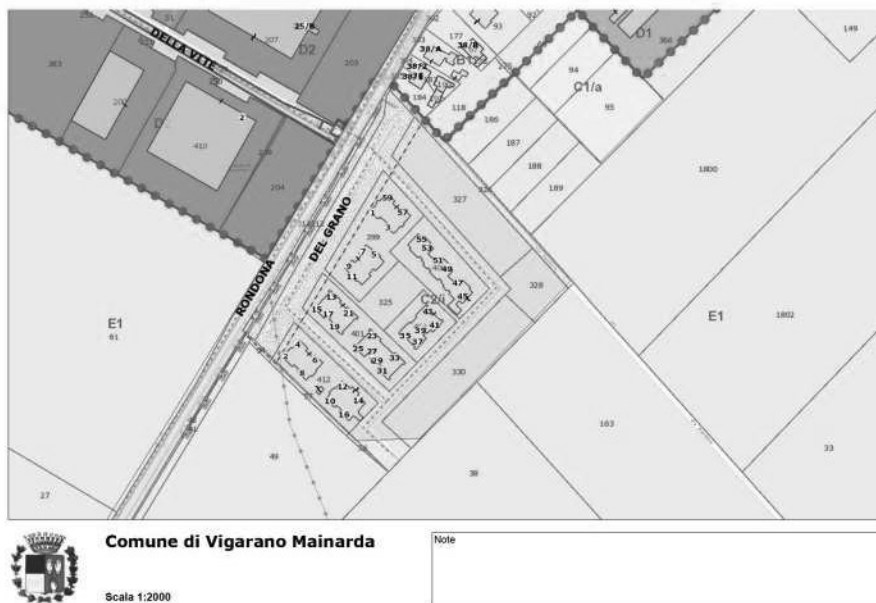
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda prodotto in copia nel Fascicolo Allegati: (vedi stralcio tavola PRG vigente)



Descrizione: Terreno

Trattasi di terreno ineditato di forma sostanzialmente rettangolare avente accesso diretto dalla Via del Grano.

E' parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Gli elaborati sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

E' pianeggiante, incolto , recintato su due lati e dotato della predisposizione/allacci all'urbanizzazione eseguita.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq.702.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno edificabile	sup catastale	702	1,00	702
			702	702

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione , consistenza , conformazione e qualita'. Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico , informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.702	€ 60,00/mq.	€ 42.120,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 42.120,00

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%)

€ 6.318,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 35.802,00

Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:



-foglio 23, mapp.1832 , di ha 00.07.02 , seminativo di cl.3a, R.D. €.4,94 R.A. €.3,08.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.1831 , a est con mapp.163 e 38 ,a sud con mapp.1833,a ovest con mapp.325;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-Costituzione di vincolo trascritto a Ferrara il 19.12.2007 ai nn.32214/18742 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori:Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni,manufatti,materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla societa' esecutata saranno da smaltire a cura e spese dell' aggiudicatario ; nulla escluso.

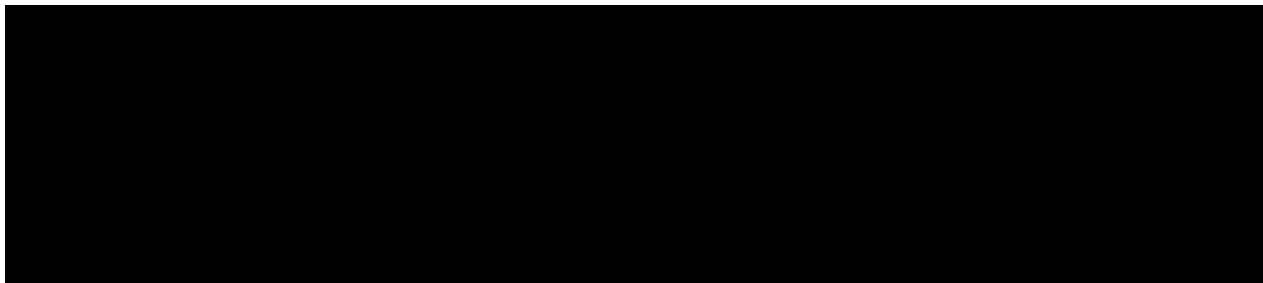
N.B.:

L'aggiudicatario acquista il lotto secondo la superficie catastale che puo' non coincidere con la rilevata.

Inoltre deve essere a conoscenza che rispetto gli indici esposti nella variante al piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzata con permesso di costruire n.207/2014 prot.8798 del 25.03.2015 gli stessi dovranno essere ricalcolati eventualmente sulla scorta delle superfici effettive e al netto di cessioni di capacita' edificatoria.

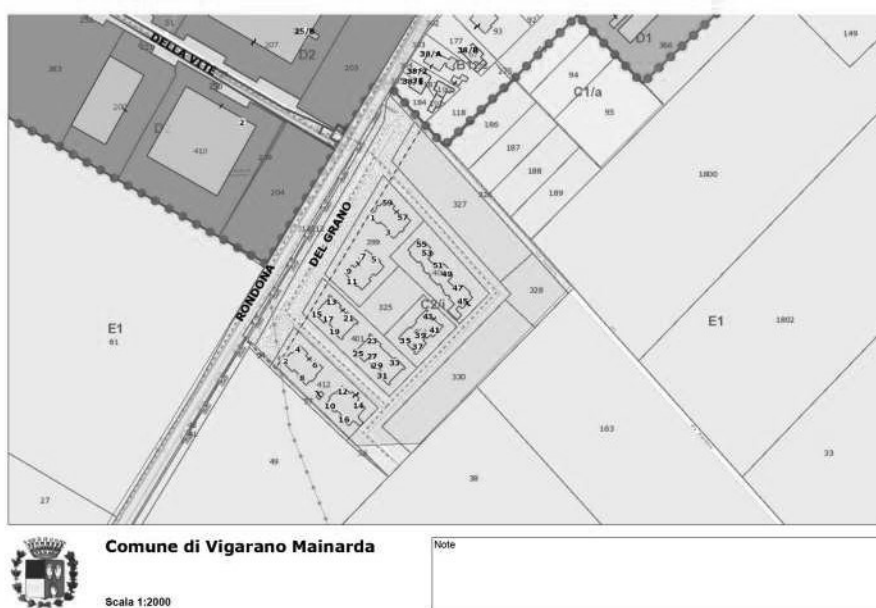
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda prodotto in copia nel Fascicolo Allegati: (vedi stralcio tavola PRG vigente)



Descrizione: Terreno

Trattasi di terreno ineditato di forma sostanzialmente rettangolare avente accesso diretto dalla Via del Grano.

E' parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Gli elaborati sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

E' pianeggiante, incolto, recintato su due lati e dotato della predisposizione/allacci all'urbanizzazione eseguita.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq.702.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno edificabile	sup catastale	702	1,00	702
		702		702

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione , consistenza , conformazione e qualita'. Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico , informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.702	€ 60,00/mq.	€ 42.120,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 42.120,00

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%)

€ 6.318,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 35.802,00

Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:



-foglio 23, mapp.1833 , di ha 00.07.02 , seminativo di cl.3a, R.D. €4,94 R.A. €3,08.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.1832 , a est con mapp. 38 ,a sud con mapp.1834,a ovest con mapp.325;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-Costituzione di vincolo trascritto a Ferrara il 19.12.2007 ai nn.32214/18742 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori:Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni,manufatti,materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla societa' esecutata saranno da smaltire a cura e spese dell' aggiudicatario ; nulla escluso.

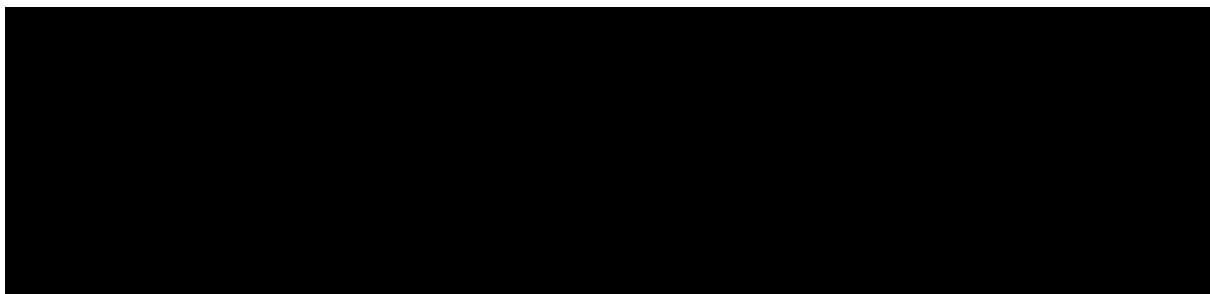
N.B.:

L'aggiudicatario acquista il lotto secondo la superficie catastale che puo' non coincidere con la rilevata.

Inoltre deve essere a conoscenza che rispetto gli indici esposti nella variante al piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzata con permesso di costruire n.207/2014 prot.8798 del 25.03.2015 gli stessi dovranno essere ricalcolati eventualmente sulla scorta delle superfici effettive e al netto di cessioni di capacita' edificatoria.

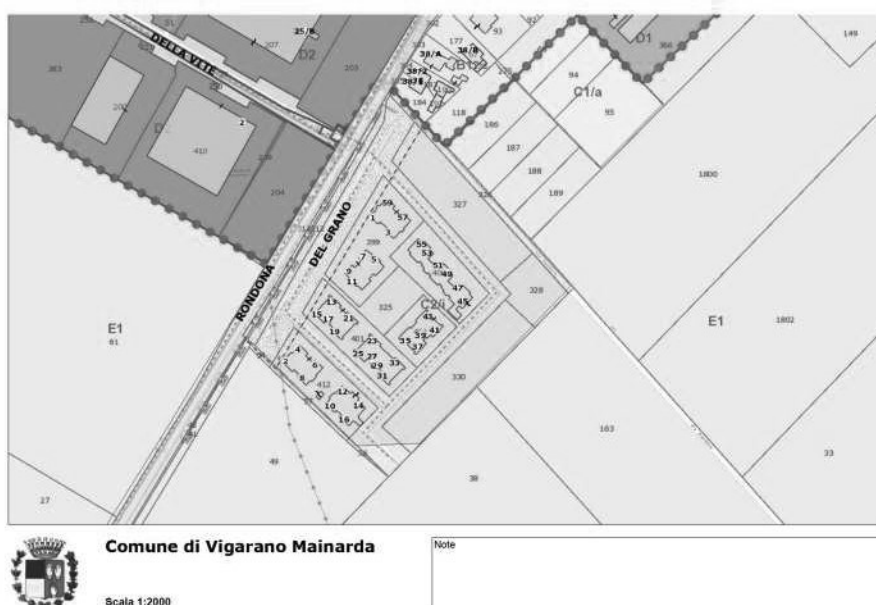
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda prodotto in copia nel Fascicolo Allegati: (vedi stralcio tavola PRG vigente)



Descrizione: Terreno

Trattasi di terreno ineditato di forma sostanzialmente rettangolare avente accesso diretto dalla Via del Grano.

E' parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Gli elaborati sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

E' pianeggiante, incolto, recintato su due lati e dotato della predisposizione/allacci all'urbanizzazione eseguita.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq.702.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
--------------	-----------	-----	--------	----------------------------

Terreno edificabile	sup catastale	702	1,00	702
		702		702

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione , consistenza , conformazione e qualità'. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico , informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.702	€ 60,00/mq.	€ 42.120,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 42.120,00

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%)

€ 6.318,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 35.802,00

Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

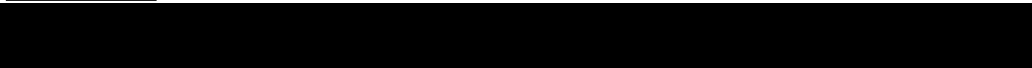
Terreno edificabile

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:



-foglio 23, mapp.1834 , di ha 00.07.02 , seminativo di cl.3a, R.D. €.4,94 R.A. €.3,08.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.1833 , a est con mapp. 38 ,a sud e ovest con mapp.325;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Costituzione di vincolo trascritto a Ferrara il 19.12.2007 ai nn.32214/18742 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)**

4.2.1 Iscrizioni:

-

4.2.2 Pignoramenti:

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori:Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni,manufatti,materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla societa' eseguita saranno da smaltire a cura e spese dell' aggiudicatario ; nulla escluso.

N.B.:

L'aggiudicatario acquista il lotto secondo la superficie catastale che puo' non coincidere con la rilevata.

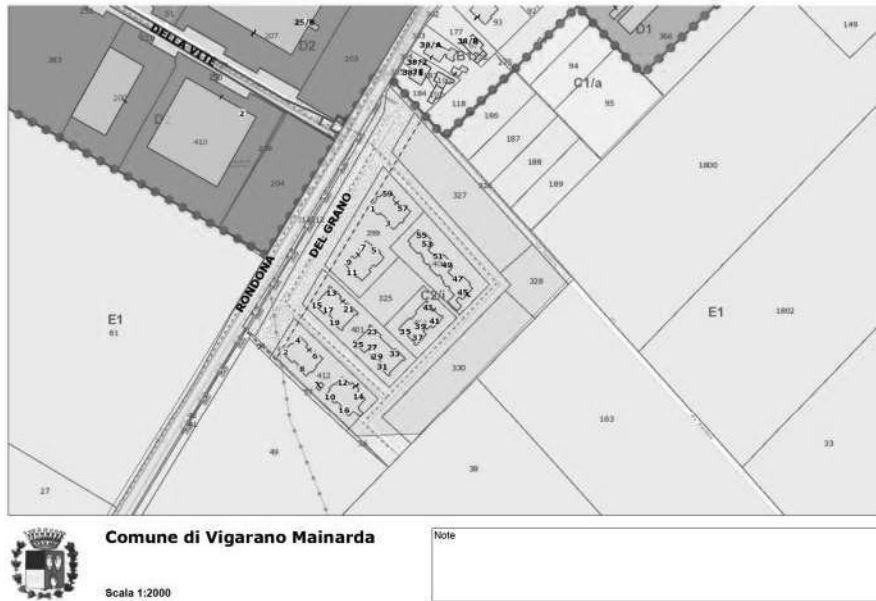
Inoltre deve essere a conoscenza che rispetto gli indici esposti nella variante al piano particolareggiato di iniziativa privata autorizzata con permesso di costruire n.207/2014 prot.8798 del 25.03.2015 gli stessi dovranno essere ricalcolati eventualmente sulla scorta delle superfici effettive e al netto di cessioni di capacita' edificatoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda prodotto in copia nel Fascicolo Allegati: (vedi stralcio tavola PRG vigente)



Descrizione: Terreno

Trattasi di terreno ineditato di forma sostanzialmente rettangolare avente accesso diretto dalla Via del Grano.

E' parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Gli elaborati sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

E' pianeggiante, incolto, recintato su due lati e dotato della predisposizione/allacci all'urbanizzazione eseguita.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq.702.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno edificabile	sup catastale	702	1,00	702

702

702

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione , consistenza , conformazione e qualita'. Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico , informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	mq.702	€ 60,00/mq.	€ 42.120,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 42.120,00

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%)

€ 6.318,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 35.802,00

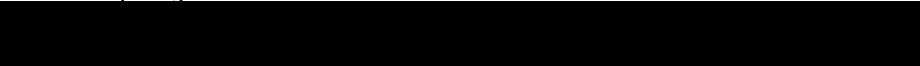
Immobile in Vigarano Mainarda,loc.Vigarano Pieve
Via del Grano s.n.c.

Lotto: 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Aree per verde pubblico attrezzato, strade e marciapiedi, parcheggi

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Terreni di Vigarano Mainarda:

Intestazione:



-foglio 23, mapp.325 , di ha 00.82.76 , seminativo di cl.3a, R.D. €58,21 R.A. €36,33.

-foglio 22, mapp.54 , di ha 00.00.34 , seminativo di cl.2a, R.D. €0,34 R.A. €0,18.

Derivante da tipo mappale e frazionamento n.FE0060192 del 26.07.2023 (parte dell'originario mapp. 327 del foglio 23)

Confini in un sol corpo:

molteplici, vedere estratto di mappa catastale;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: agricola, artigianale e residenziale a traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Trattandosi di aree per verde pubblico attrezzato, strade e marciapiedi, parcheggi facenti parte di un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata - in parte già edificato - gli stessi sono assoggettati all'uso pubblico e dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Vigarano Mainarda come da Convenzione Edilizia stipulata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenzione Edilizia trascritta a Ferrara il 13.12.2005 ai nn.28515/14995 a favore di

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 02/08/2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22.12.2022 ai nn.25163/18470 a

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08.03.2023 ai nn.4098/3135 a favore

Grava anche altri beni.

La nota di trascrizione e' prodotta in copia nel fascicolo allegati.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinente.

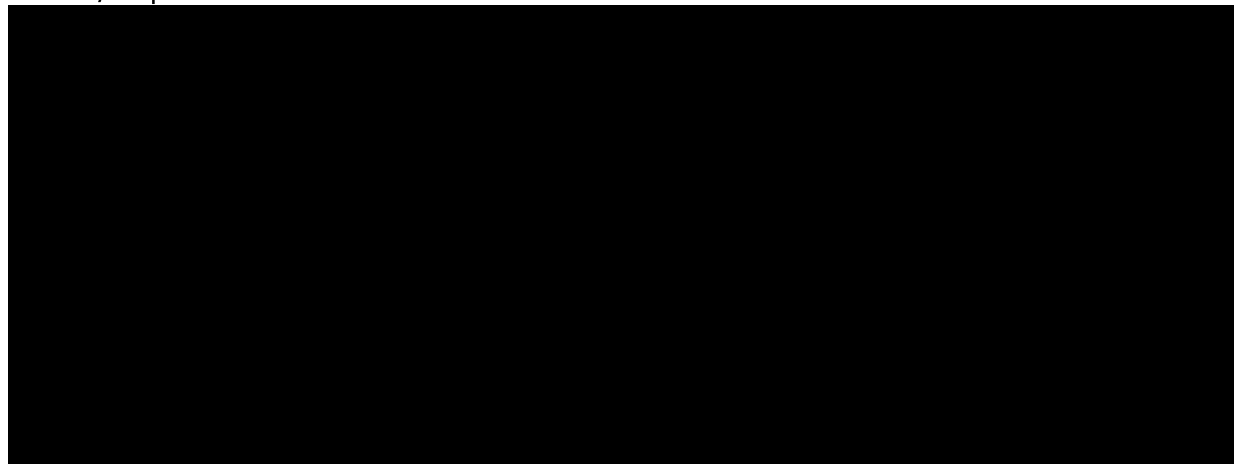
Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Avvertenze ulteriori:Non sono state condotte indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Le recinzioni,manufatti,materiali di cantiere anche rottami che dovessero essere presenti sul lotto se non ritirate dalla societa' eseguita saranno da smaltire a cura e spese dell' aggiudicatario ; nulla escluso.

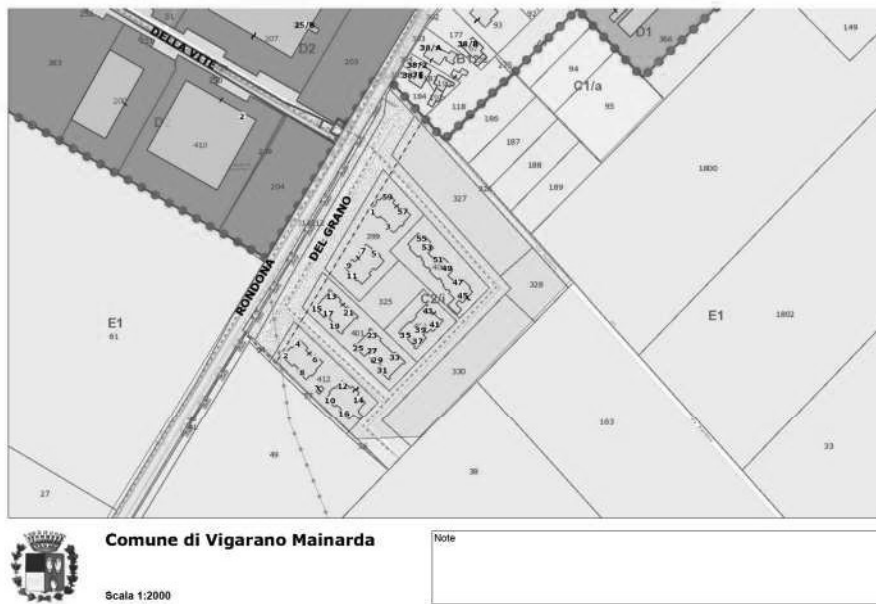
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda prodotto in copia nel Fascicolo Allegati: (vedi stralcio tavola PRG vigente)



Descrizione: Terreno

Trattasi di aree per verde pubblico attrezzato, strade e marciapiedi, parcheggi relativi all'insediamento residenziale di Via del Grano.

Rappresentano gli standard (da cedere gratuitamente al Comune di Vigarano Mainarda in conformita' alla Convenzione Edilizia Stipulata) di un piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2005 e realizzato con Permesso di Costruire n.185/05 prot.15780 del 21.12.2005 e successive varianti.

Ad oggi non risultano collaudati.

L'onere ed ogni incombenza e' a carico dell'aggiudicatario.

Gli elaborati del P.P.I.P. sono prodotti in copia nel fascicolo allegati.

Sviluppano una superficie catastale complessiva di mq.8380.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Aree per verde pubblico attrezzato, strade e marciapiedi, parcheggi	sup catastale	8380	1,00	8380
		8380		8380

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, conformazione e qualita'. Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle

caratteristiche proprie del bene.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico, informazioni assunte da tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona, pubblicazione comunale della valutazione commerciale dei terreni di cui alla determina comunale n. 219 del 7.6.2023;

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Aree per verde pubblico attrezzato, strade e marciapiedi, parcheggi facenti parte di un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata – da cedere gratuitamente al Comune di Vigarano Mainarda-	mq.8380	-	€ 1,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 1,00

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%)

€ 0,15

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 0,85

Ferrara 11 agosto 2023

L'Esperto alla stima



Allegati: _____ -documentazione fotografica lotto 1-2-da 3 a 10-11.
_____ -planimetria dimostrativa dell' immobile lotto 1-2-da 3 a 10-11.

In documento a parte:fascicolo allegati