
Tribunale di Ferrara

Fallimento: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **23-2022**

Giudice Delegato: Dott.**Stefano GIUSBERTI**

Curatore: Dott.**Antonio AGRESTA** tel.0532.790045

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - €.23.302,00

Lotto 2 - €.23.302,00

Lotto 3 - €.36.915,60

Lotto 4 - €.23.302,00

Lotto 5 - €.23.227,20

Lotto 6 - €.20.752,00

Esperto alla stima: **geometra Giorgio Ughi**

Viale Cavour 142

44121 Ferrara (Fe)

tel/fax 0532.211035

geom.giorgio.ughi@gmail.com

giorgio.ughi@geopec.it

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte e posti auto esclusivi

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Fiscaglia sez.B

Intestazione:



Abitazione

foglio **7**, particella **20** subalterno **35**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t/1/2, categoria A/2, classe U, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq.64, escluse aree scoperte mq.61, rendita € 271,14.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **55**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **91**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, rendita € 26,18.

Come da elaborato planimetrico agli atti, spetta agli immobili la comunione:

- del mapp.190 (bene comune non censibile ,area di manovra comune ai mapp.20 e 42);
- del mapp.20/97 (bene comune non censibile, locale autoclave comune al mapp.20 sub. da 35 a 54).
- del mapp.20/98 (bene comune non censibile, aree di verde comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).
- del mapp.20/99 (bene comune non censibile, cortile e spazi di manovra comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).

Confini:

-il sub.35 confina a nord con sub.54, a est con sub.36, a sud e ovest con sub.99; ovvero.

- il sub.55 confina su tutti i lati con sub.99;ovvero.
- il sub.87 confina a nord, est e ovest con sub.99,a sud con sub.88;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e' rappresentata in maniera difforme senza pero' influire sulla rendita catastale.

L'aggiudicatario potra' eseguire l'aggiornamento catastale il cui costo verra' sottratto al valore stimato dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al momento del sopralluogo.

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:

-

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:

-Servitu' attiva di posa e mantenimento in loco di una condotta per lo smaltimento delle acque reflue domestiche con versamento nel Po di Volano e di cui all'atto a rogito del Not.A.Zecchi del 24.11.2010 rep.23123/11327 , registrato a Ferrara il 09.12.2010 al n.7859 ed ivi trascritto il 09.12.2010 al part.13424.

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

(aggiornamenti al 18.03.2023)

4.2.1 Iscrizioni:

-

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara il 03.10.2022 ai nn.18784/13903.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

N.B.: saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali insolute come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria in forza di atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 30.10.2010 rep.92160/8050 registrato a Ferrara il 11.01.2011 al n.267 serie 1T ed ivi trascritto in data 12.01.2011 ai nn.634/406 per acquisto fattone da [REDACTED] Ferrara.

La societa' venditrice, a sua volta, era divenuta proprietaria degli immobili giusto atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 14.07.2005 rep.87611/5804 ,registrato a Ferrara il 02.08.2005 al n.204 ed ivi trascritto il 02.08.2005 al part.9841.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi,il Comune di Fiscaglia ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche inerenti il piu' ampio fabbricato:

-Identificativo : C.E.n.2777/1999.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia/Parere Preventivo.

Per lavori di: Opere di demolizione e ricostruzione dei fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione.

Data presentazione: 08.03.1999 prot.1754.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : C.E.n.2778/1468.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia.

Per lavori di: Interventi di recupero e adeguamento funzionale.

Data presentazione: 08.04.1999 prot.2794.

Data rilascio: 28.07.1999.

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo : D.I.A.n.3455/2007 prot.502/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attivita'.

Per lavori di: Ultimazione lavori e variante di cui alla C.E.2778/1468/'99.

Data presentazione: 16.01.2007 prot.502.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo : D.I.A.n.3455 V1/2009 prot.6210/2009.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attivita'.

Per lavori di: Variante minore in corso d'opera alla D.I.A.3455/07 di completamento della C.E.2778/1468/'99 per realizzazione vano tecnico per alloggio autoclave e realizzazione nicchie per alloggiamento contatori.

Data presentazione: 24.06.2008 prot.6210.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

7.1 Conformità edilizia:

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

-Si rilevano difformità dimensionali e interne; solo alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Inoltre difettano della richiesta di conformità edilizia e agibilità'.

Ad oggi e' possibile regolarizzare a livello edilizio l'unita' immobiliare tramite presentazione di CILA in sanatoria , il cui costo presunto comprensivo dell'intervento di un professionista per studio redazione e presentazione pratica si individua in circa €.4.000,00.

Salvo diversa valutazione , interpretazione e quantificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria -quando e se

presentata.

Descrizione:
abitazione con corte e posti auto esclusivi

Trattasi di abitazione con ingresso indipendente facente parte di un piu' ampio fabbricato ad uso abitativo ricomprendente complessivamente 20 unita'.

Il corpo di fabbrica di forma sostanzialmente rettangolare che si eleva a 4 piani fuori terra presenta strutture verticali in muratura di mattoni;le orizzontali ed inclinate sono in legno e laterizio.

Esternamente i prospetti sono intonacati tinteggiati ,in alcune porzioni ammalorati.

Finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera protetti da scuri in legno verniciato.

Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate,le pavimentazioni in gres o similari;i soffitti sono in legno a vista.

L'unita' immobiliare in stima ha la seguente composizione degli ambienti:

P.T.: ingresso su soggiorno con angolo cottura e scala a vista che disimpegna i diversi piani;

P.1°: disimpegno/vano scale e bagno;

P.2°: vano letto.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

L'unita' e' dotata di impianto di riscaldamento funzionante a batterie radianti; la caldaia di tipo stagno preposta anche al funzionamento dell'acqua calda ad uso sanitario e' ubicata a parete del bagno.

E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Non e' possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica in quanto non allacciate le utenze.

Complessivamente l'immobile versa in scadente stato di manutenzione e conservazione (alcune tracce di umidita' ascendente, scuri e finestre rovinate dall'abbandono ecc. ecc.).

Frontistante l'ingresso ,l'abitazione ha uno scoperto esclusivo recintato ; con accesso dalla corte comune si raggiungono i posti auto scoperti esclusivi.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .93,00 oltre corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.t , 1° e 2°	sup reale lorda	circa mq.68,00	1,00	mq.68,00
Posti auto p.t	sup catastale	25,00	0,20	mq.5,00
L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.				
mq.93,00			mq.73,00	

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) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. . L'incidenza delle parti comuni nonche' della corte esclusiva verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

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 (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) 1° semestre 2022

R/1 :Extraurbana/Zona Rurale e frazioni minori
Microzona catastale:2
Destinazione d'uso: Residenziale

Stato: normale-abitazioni di tipo civile

Valore (superficie lorda):min €.500,00-max €.750,00

Valori Borsino Immobiliare

Zone rurali e frazioni minori

Destinazione d'uso: Residenziale

Valore (superficie lorda):€.612,00

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 P.T,1° e 2° con area cortiliva e posti auto esclusivi	mq.73,00	€ 440,00	€ 32.120,00

L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.

Valore complessivo diritto e quota € 32.120,00

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.D. (min.15%)

€ 4.818,00

Detrazione per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale

€ 4.000,00

8.5 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.

€ 23.302,00

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

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

Lotto: 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte e posti auto esclusivi

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Fiscaglia sez.B

Intestazione:



Abitazione

foglio **7**, particella **20** subalterno **37**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t/1/2, categoria A/2, classe U, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq.61, escluse aree scoperte mq.58, rendita € 271,14.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **57**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **89**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, rendita € 26,18.

Come da elaborato planimetrico agli atti, spetta agli immobili la comunione:

- del mapp.190 (bene comune non censibile ,area di manovra comune ai mapp.20 e 42);
- del mapp.20/97 (bene comune non censibile, locale autoclave comune al mapp.20 sub. da 35 a 54).
- del mapp.20/98 (bene comune non censibile, aree di verde comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).
- del mapp.20/99 (bene comune non censibile, cortile e spazi di manovra comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).

Confini:

-il sub.37 confina a nord con sub.52, a est con sub.38, a sud con sub.99 e ovest con sub.36; ovvero.

- il sub.55 confina su tutti i lati con sub.99;ovvero.
- il sub.89 confina a nord con sub.88, a est e ovest con sub.99,a sud con sub.90;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e' rappresentata in maniera difforme senza pero' influire sulla rendita catastale.

L'aggiudicatario potra' eseguire l'aggiornamento catastale il cui costo verra' sottratto al valore stimato dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al momento del sopralluogo.

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:

-

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:

-Servitu' attiva di posa e mantenimento in loco di una condotta per lo smaltimento delle acque reflue domestiche con versamento nel Po di Volano e di cui all'atto a rogito del Not.A.Zecchi del 24.11.2010 rep.23123/11327 , registrato a Ferrara il 09.12.2010 al n.7859 ed ivi trascritto il 09.12.2010 al part.13424.

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

(aggiornamenti al 18.03.2023)

4.2.1 Iscrizioni:

-

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara il 03.10.2022 ai nn.18784/13903.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

N.B.: saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali insolute come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria in forza di atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 30.10.2010 rep.92160/8050 registrato a Ferrara il 11.01.2011 al n.267 serie 1T ed ivi trascritto in data 12.01.2011 ai nn.634/406 per acquisto fattone da [REDACTED] Ferrara.

La societa' venditrice, a sua volta, era divenuta proprietaria degli immobili giusto atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 14.07.2005 rep.87611/5804 ,registrato a Ferrara il 02.08.2005 al n.204 ed ivi trascritto il 02.08.2005 al part.9841.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi,il Comune di Fiscaglia ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche inerenti il piu' ampio fabbricato:

-Identificativo : C.E.n.2777/1999.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia/Parere Preventivo.

Per lavori di: Opere di demolizione e ricostruzione dei fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione.

Data presentazione: 08.03.1999 prot.1754.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : C.E.n.2778/1468.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia.

Per lavori di: Interventi di recupero e adeguamento funzionale.

Data presentazione: 08.04.1999 prot.2794.

Data rilascio: 28.07.1999.

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo: D.I.A.n.3455/2007 prot.502/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attività'.

Per lavori di: Ultimazione lavori e variante di cui alla C.E.2778/1468/'99.

Data presentazione: 16.01.2007 prot.502.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo: D.I.A.n.3455 V1/2009 prot.6210/2009.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attività'.

Per lavori di: Variante minore in corso d'opera alla D.I.A.3455/07 di completamento della C.E.2778/1468/'99 per realizzazione vano tecnico per alloggio autoclave e realizzazione nicchie per alloggiamento contatori.

Data presentazione: 24.06.2008 prot.6210.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

7.1 Conformità edilizia:

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

-Si rilevano difformità dimensionali e interne; solo alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Inoltre difettano della richiesta di conformità edilizia e agibilità'.

Ad oggi e' possibile regolarizzare a livello edilizio l'unità immobiliare tramite presentazione di CILA in sanatoria , il cui costo presunto comprensivo dell'intervento di un professionista per studio redazione e presentazione pratica si individua in circa €.4.000,00.

Salvo diversa valutazione , interpretazione e quantificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria -quando e se

presentata.

Descrizione:
abitazione con corte e posti auto esclusivi

Trattasi di abitazione con ingresso indipendente facente parte di un piu' ampio fabbricato ad uso abitativo ricomprendente complessivamente 20 unita'.

Il corpo di fabbrica di forma sostanzialmente rettangolare che si eleva a 4 piani fuori terra presenta strutture verticali in muratura di mattoni;le orizzontali ed inclinate sono in legno e laterizio.

Esternamente i prospetti sono intonacati tinteggiati ,in alcune porzioni ammalorati.

Finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera protetti da scuri in legno verniciato.

Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate,le pavimentazioni in gres o similari;i soffitti sono in legno a vista.

L'unita' immobiliare in stima ha la seguente composizione degli ambienti:

P.T.: ingresso su soggiorno con angolo cottura e scala a vista che disimpegna i diversi piani;

P.1°: disimpegno/vano scale e bagno;

P.2°: vano letto.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

L'unita' e' dotata di impianto di riscaldamento funzionante a batterie radianti; la caldaia di tipo stagno preposta anche al funzionamento dell'acqua calda ad uso sanitario e' ubicata a parete del bagno.

E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Non e' possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica in quanto non allacciate le utenze.

Complessivamente l'immobile versa in scadente stato di manutenzione e conservazione (alcune tracce di umidita' ascendente, scuri e finestre rovinate dall'abbandono ecc. ecc.).

Frontistante l'ingresso ,l'abitazione ha uno scoperto esclusivo recintato ; con accesso dalla corte comune si raggiungono i posti auto scoperti esclusivi.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .93,00 oltre corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.t , 1° e 2°	sup reale lorda	circa mq.68,00	1,00	mq.68,00
Posti auto p.t	sup catastale	25,00	0,20	mq.5,00
L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.				
mq.93,00			mq.73,00	

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) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. . L'incidenza delle parti comuni nonche' della corte esclusiva verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

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 (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) 1° semestre 2022

R/1 :Extraurbana/Zona Rurale e frazioni minori
Microzona catastale:2
Destinazione d'uso: Residenziale

Stato: normale-abitazioni di tipo civile

Valore (superficie lorda):min €.500,00-max €.750,00

Valori Borsino Immobiliare

Zone rurali e frazioni minori

Destinazione d'uso: Residenziale

Valore (superficie lorda):€.612,00

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 P.T,1° e 2° con area cortiliva e posti auto esclusivi	mq.73,00	€ 440,00	€ 32.120,00

L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.

Valore complessivo diritto e quota € 32.120,00

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.D. (min.15%)

€ 4.818,00

Detrazione per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale

€ 4.000,00

8.5 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.

€ 23.302,00

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

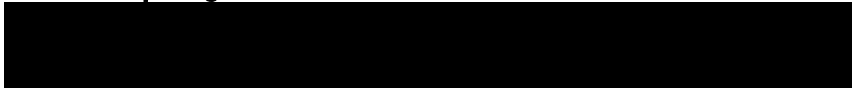
Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potra' certificare l'immobile.

Lotto: 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte e posti auto esclusivi

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Fiscaglia sez.B

Intestazione:



Abitazione

foglio **7**, particella **20** subalterno **39**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t/1/2, categoria A/2, classe U, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq.94, escluse aree scoperte mq.90, rendita € 379,60.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **59**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **60**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **87**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, rendita € 26,18.

Come da elaborato planimetrico agli atti, spetta agli immobili la comunione:

- del mapp.190 (bene comune non censibile ,area di manovra comune ai mapp.20 e 42);
- del mapp.20/97 (bene comune non censibile, locale autoclave comune al mapp.20 sub. da 35 a 54).
- del mapp.20/98 (bene comune non censibile, aree di verde comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).
- del mapp.20/99 (bene comune non censibile, cortile e spazi di manovra comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).

Confini:

- il sub.39 confina a nord con sub.49 e 50, a est con sub.40, a sud con sub.99 e ovest con sub.38;ovvero.
- il sub.59 confina a nord, ovest e sud con sub.99, a est con sub.60;ovvero.
- il sub.60 confina a nord, est e sud con sub.99, a ovest con sub.59;ovvero.
- il sub.87 confina a nord, est e ovest con sub.99, a sud con sub.88;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e' rappresentata in maniera difforme senza pero' influire sulla rendita catastale.

L'aggiudicatario potra' eseguire l'aggiornamento catastale il cui costo verra' sottratto al valore stimato dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al momento del sopralluogo.

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:

-

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:

- Servitu' attiva di posa e mantenimento in loco di una condotta per lo smaltimento delle acque reflue domestiche con versamento nel Po di Volano e di cui all'atto a rogito del Not.A.Zecchi del 24.11.2010 rep.23123/11327 , registrato a Ferrara il 09.12.2010 al n.7859 ed ivi trascritto il 09.12.2010 al part.13424.

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

(aggiornamenti al 18.03.2023)

4.2.1 Iscrizioni:

-

4.2.2 Trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara il 03.10.2022 ai nn.18784/13903.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

N.B.: saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali insolute come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria in forza di atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 30.10.2010 rep.92160/8050 registrato a Ferrara il 11.01.2011 al n.267 serie 1T ed ivi trascritto in data 12.01.2011 ai nn.634/406 per acquisto fattone da [REDACTED] con sede in Ferrara.

La societa' venditrice, a sua volta, era divenuta proprietaria degli immobili giusto atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 14.07.2005 rep.87611/5804 ,registrato a Ferrara il 02.08.2005 al n.204 ed ivi trascritto il 02.08.2005 al part.9841.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi,il Comune di Fiscaglia ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche inerenti il piu' ampio fabbricato:

-**Identificativo** : C.E.n.2777/1999.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia/Parere Preventivo.

Per lavori di: Opere di demolizione e ricostruzione dei fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione.

Data presentazione: 08.03.1999 prot.1754.

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita': -

-**Identificativo** : C.E.n.2778/1468.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia.

Per lavori di: Interventi di recupero e adeguamento funzionale.

Data presentazione: 08.04.1999 prot.2794.

Data rilascio: 28.07.1999.

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo : D.I.A.n.3455/2007 prot.502/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attivita'.

Per lavori di: Ultimazione lavori e variante di cui alla C.E.2778/1468/'99.

Data presentazione: 16.01.2007 prot.502.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo : D.I.A.n.3455 V1/2009 prot.6210/2009.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attivita'.

Per lavori di: Variante minore in corso d'opera alla D.I.A.3455/07 di completamento della C.E.2778/1468/'99 per realizzazione vano tecnico per alloggio autoclave e realizzazione nicchie per alloggiamento contatori.

Data presentazione: 24.06.2008 prot.6210.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

In data 30.06.2009 con prot.6396 e' stato richiesto certificato di conformita' edilizia e agibilita'. I frontespizi delle dichiarazioni di conformita' sono prodotte in copia negli allegati.

7.1 Conformità edilizia:

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

-Si rilevano difformita' dimensionali e interne; solo alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Ad oggi e' possibile regolarizzare a livello edilizio l'unita' immobiliare tramite presentazione di CILA in sanatoria , il cui costo presunto comprensivo dell'intervento di un professionista per studio redazione e presentazione pratica

si individua in circa €.4.000,00.

Salvo diversa valutazione , interpretazione e quantificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria -quando e se presentata.

Descrizione:
abitazione con corte e posti auto esclusivi

Trattasi di abitazione con ingresso indipendente facente parte di un piu' ampio fabbricato ad uso abitativo ricomprendente complessivamente 20 unita'.

Il corpo di fabbrica di forma sostanzialmente rettangolare che si eleva a 4 piani fuori terra presenta strutture verticali in muratura di mattoni;le orizzontali ed inclinate sono in legno e laterizio.

Esternamente i prospetti sono intonacati tinteggiati ,in alcune porzioni ammalorati.

Finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera protetti da scuri in legno verniciato.

Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate,le pavimentazioni in gres o similari;i soffitti sono in legno a vista.

L'unita' immobiliare in stima ha la seguente composizione degli ambienti:

P.T.: ingresso su vano scale e rip.,soggiorno con angolo cottura;

P.1°: disimpegno/vano scale camera e bagno;

P.2°: disimpegno/vano scale e vano letto.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

L'unita' e' dotata di impianto di riscaldamento funzionante a batterie radianti; la caldaia di tipo stagno preposta anche al funzionamento dell'acqua calda ad uso sanitario e' ubicata a parete del bagno.

E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Non e' possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica in quanto non allacciate le utenze.

Complessivamente l'immobile versa in scadente stato di manutenzione e conservazione (alcune tracce di umidita' ascendente, scuri e finestre rovinate dall'abbandono ecc. ecc.).

Frontistante l'ingresso ,l'abitazione ha uno scoperto esclusivo recintato ; con accesso dalla corte comune si raggiungono i posti auto scoperti esclusivi.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .139,00 oltre corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.t , 1° e 2°	sup reale lorda	circa mq.102,00	1,00	mq.102,00
Posti auto p.t	sup catastale	37,00	0,20	mq.7,40
mq.139,00				mq.109,40

L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.

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) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. L'incidenza delle parti comuni nonche' della corte esclusiva verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

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 (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) 1° semestre 2022

R/1 :Extraurbana/Zona Rurale e frazioni minori
Microzona catastale:2
Destinazione d'uso: Residenziale

Stato: normale-abitazioni di tipo civile

Valore (superficie lorda):min €.500,00-max €.750,00

Valori Borsino Immobiliare

Zone rurali e frazioni minori

Destinazione d'uso: Residenziale

Valore (superficie lorda):€.612,00

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 P.T,1° e 2° con area cortiliva e posti auto esclusivi	mq.109,40	€ 440,00	€ 48.136,00

L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.

Valore complessivo diritto e quota € 48.136,00

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.D. (min.15%)

€ 7.220,40

Detrazione per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale

€ 4.000,00

8.5 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.

€ 36.915,60

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

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

Lotto: 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte e posti auto esclusivi

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Fiscaglia sez.B

Intestazione:



Abitazione

foglio **7**, particella **20** subalterno **44**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t/1/2, categoria A/2, classe U, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq.65, escluse aree scoperte mq.62, rendita € 271,14.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **65**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **92**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.13, rendita € 26,18.

Come da elaborato planimetrico agli atti, spetta agli immobili la comunione:

- del mapp.190 (bene comune non censibile ,area di manovra comune ai mapp.20 e 42);
- del mapp.20/97 (bene comune non censibile, locale autoclave comune al mapp.20 sub. da 35 a 54).
- del mapp.20/98 (bene comune non censibile, aree di verde comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).
- del mapp.20/99 (bene comune non censibile, cortile e spazi di manovra comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).

Confini:

-il sub.44 confina a nord con sub.45, a est e sud con sub.99, a ovest con sub.43;ovvero.

- il sub.65 confina su tutti i lati con sub.99;ovvero.
- il sub.92 confina a nord con sub.93, est ,sud e ovest con sub.99;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e' rappresentata in maniera difforme senza pero' influire sulla rendita catastale.

L'aggiudicatario potra' eseguire l'aggiornamento catastale il cui costo verra' sottratto al valore stimato dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al momento del sopralluogo.

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:

-

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:

-Servitu' attiva di posa e mantenimento in loco di una condotta per lo smaltimento delle acque reflue domestiche con versamento nel Po di Volano e di cui all'atto a rogito del Not.A.Zecchi del 24.11.2010 rep.23123/11327 , registrato a Ferrara il 09.12.2010 al n.7859 ed ivi trascritto il 09.12.2010 al part.13424.

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

(aggiornamenti al 18.03.2023)

4.2.1 Iscrizioni:

-

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara il 03.10.2022 ai nn.18784/13903.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

N.B.: saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali insolute come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria in forza di atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 30.10.2010 rep.92160/8050 registrato a Ferrara il 11.01.2011 al n.267 serie 1T ed ivi trascritto in data 12.01.2011 ai nn.634/406 per acquisto fattone da [REDACTED] con sede in Ferrara.

La societa' venditrice, a sua volta, era divenuta proprietaria degli immobili giusto atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 14.07.2005 rep.87611/5804 ,registrato a Ferrara il 02.08.2005 al n.204 ed ivi trascritto il 02.08.2005 al part.9841.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi,il Comune di Fiscaglia ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche inerenti il piu' ampio fabbricato:

-Identificativo : C.E.n.2777/1999.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia/Parere Preventivo.

Per lavori di: Opere di demolizione e ricostruzione dei fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione.

Data presentazione: 08.03.1999 prot.1754.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : C.E.n.2778/1468.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia.

Per lavori di: Interventi di recupero e adeguamento funzionale.

Data presentazione: 08.04.1999 prot.2794.

Data rilascio: 28.07.1999.

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo: D.I.A.n.3455/2007 prot.502/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attività'.

Per lavori di: Ultimazione lavori e variante di cui alla C.E.2778/1468/99.

Data presentazione: 16.01.2007 prot.502.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo: D.I.A.n.3455 V1/2009 prot.6210/2009.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attività'.

Per lavori di: Variante minore in corso d'opera alla D.I.A.3455/07 di completamento della C.E.2778/1468/99 per realizzazione vano tecnico per alloggio autoclave e realizzazione nicchie per alloggiamento contatori.

Data presentazione: 24.06.2008 prot.6210.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

In data 30.06.2009 con prot.6396 e' stato richiesto certificato di conformita' edilizia e agibilita'.

I frontespizi delle dichiarazioni di conformita' sono prodotte in copia negli allegati.

7.1 Conformità edilizia:

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

-Si rilevano difformità dimensionali e interne; solo alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Ad oggi e' possibile regolarizzare a livello edilizio l'unita' immobiliare tramite presentazione di CILA in sanatoria , il cui costo presunto comprensivo dell'intervento di un professionista per studio redazione e presentazione pratica si individua in circa €.4.000,00.

Salvo diversa valutazione , interpretazione e quantificazione dell'Ufficio Tecnico

Comunale competente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria -quando e se presentata.

Descrizione:

abitazione con corte e posti auto esclusivi

Trattasi di abitazione con ingresso indipendente facente parte di un piu' ampio fabbricato ad uso abitativo ricomprendente complessivamente 20 unita'.

Il corpo di fabbrica di forma sostanzialmente rettangolare che si eleva a 4 piani fuori terra presenta strutture verticali in muratura di mattoni;le orizzontali ed inclinate sono in legno e laterizio.

Esternamente i prospetti sono intonacati tinteggiati ,in alcune porzioni ammalorati.

Finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera protetti da scuri in legno verniciato.

Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate,le pavimentazioni in gres o similari;i soffitti sono in legno a vista.

L'unita' immobiliare in stima ha la seguente composizione degli ambienti:

P.T.: ingresso su soggiorno con angolo cottura e scala a vista che disimpegna i diversi piani;

P.1°: disimpegno/vano scale e bagno;

P.2°: vano letto.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

L'unita' e' dotata di impianto di riscaldamento funzionante a batterie radianti; la caldaia di tipo stagno preposta anche al funzionamento dell'acqua calda ad uso sanitario e' ubicata a parete del bagno.

E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Non e' possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica in quanto non allacciate le utenze.

Complessivamente l'immobile versa in scadente stato di manutenzione e conservazione (alcune tracce di umidita' ascendente, scuri e finestre rovinate dall'abbandono ecc. ecc.).

Frontistante l'ingresso ,l'abitazione ha uno scoperto esclusivo recintato ; con accesso dalla corte comune si raggiungono i posti auto scoperti esclusivi.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .93,00 oltre corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.t , 1° e 2°	sup reale lorda	circa mq.68,00	1,00	mq.68,00
Posti auto p.t	sup catastale	25,00	0,20	mq.5,00
L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.				
mq.93,00			mq.73,00	

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) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. . L'incidenza delle parti comuni nonche' della corte esclusiva verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

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 (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) 1° semestre 2022

R/1 :Extraurbana/Zona Rurale e frazioni minori
 Microzona catastale:2
 Destinazione d'uso: Residenziale

Stato: normale-abitazioni di tipo civile

Valore (superficie lorda):min €.500,00-max €.750,00

Valori Borsino Immobiliare

Zone rurali e frazioni minori
Destinazione d'uso: Residenziale

Valore (superficie lorda):€.612,00

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 P.T,1° e 2° con area cortiliva e posti auto esclusivi	mq.73,00	€ 440,00	€ 32.120,00

L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.

Valore complessivo diritto e quota € 32.120,00

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.D. (min.15%)

€ 4.818,00

Detrazione per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale

€ 4.000,00

8.5 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.

€ 23.302,00

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

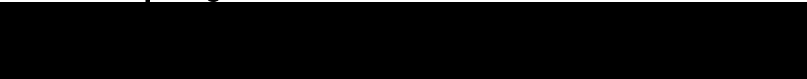
Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adeguamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potra' certificare l'immobile.

Lotto: 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte e posti auto esclusivi

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Fiscaglia sez.B

Intestazione:



Abitazione

foglio **7**, particella **20** subalterno **47**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t/1/2, categoria A/2, classe U, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq.61, escluse aree scoperte mq.58, rendita € 271,14.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **68**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **79**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Come da elaborato planimetrico agli atti, spetta agli immobili la comunione:

- del mapp.190 (bene comune non censibile ,area di manovra comune ai mapp.20 e 42);
- del mapp.20/97 (bene comune non censibile, locale autoclave comune al mapp.20 sub. da 35 a 54).
- del mapp.20/98 (bene comune non censibile, aree di verde comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).
- del mapp.20/99 (bene comune non censibile, cortile e spazi di manovra comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).

Confini:

-il sub.47 confina a nord con sub.99, a est con sub.46, a sud con sub.24 , a ovest con sub.48;ovvero.

- il sub.68 confina su tutti i lati con sub.99;ovvero.
- il sub.79 confina a nord e sud con sub.99, a est con sub.78, a ovest con sub.80;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e' rappresentata in maniera difforme senza pero' influire sulla rendita catastale.

L'aggiudicatario potra' eseguire l'aggiornamento catastale il cui costo verra' sottratto al valore stimato dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al momento del sopralluogo.

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:

-

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:

-Servitu' attiva di posa e mantenimento in loco di una condotta per lo smaltimento delle acque reflue domestiche con versamento nel Po di Volano e di cui all'atto a rogito del Not.A.Zecchi del 24.11.2010 rep.23123/11327 , registrato a Ferrara il 09.12.2010 al n.7859 ed ivi trascritto il 09.12.2010 al part.13424.

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

(aggiornamenti al 18.03.2023)

4.2.1 Iscrizioni:

-

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara il 03.10.2022 ai nn.18784/13903.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

N.B.: saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali insolute come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria in forza di atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 30.10.2010 rep.92160/8050 registrato a Ferrara il 11.01.2011 al n.267 serie 1T ed ivi trascritto in data 12.01.2011 ai nn.634/406 per acquisto fattone da [REDACTED] con sede in Ferrara.

La societa' venditrice, a sua volta, era divenuta proprietaria degli immobili giusto atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 14.07.2005 rep.87611/5804 ,registrato a Ferrara il 02.08.2005 al n.204 ed ivi trascritto il 02.08.2005 al part.9841.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi,il Comune di Fiscaglia ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche inerenti il piu' ampio fabbricato:

-Identificativo : C.E.n.2777/1999.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia/Parere Preventivo.

Per lavori di: Opere di demolizione e ricostruzione dei fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione.

Data presentazione: 08.03.1999 prot.1754.

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita': -

-Identificativo : C.E.n.2778/1468.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia.

Per lavori di: Interventi di recupero e adeguamento funzionale.

Data presentazione: 08.04.1999 prot.2794.

Data rilascio: 28.07.1999.

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo: D.I.A.n.3455/2007 prot.502/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attività'.

Per lavori di: Ultimazione lavori e variante di cui alla C.E.2778/1468/'99.

Data presentazione: 16.01.2007 prot.502.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo: D.I.A.n.3455 V1/2009 prot.6210/2009.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attività'.

Per lavori di: Variante minore in corso d'opera alla D.I.A.3455/07 di completamento della C.E.2778/1468/'99 per realizzazione vano tecnico per alloggio autoclave e realizzazione nicchie per alloggiamento contatori.

Data presentazione: 24.06.2008 prot.6210.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

In data 30.06.2009 con prot.6396 e' stato richiesto certificato di conformita' edilizia e agibilita'.

I frontespizi delle dichiarazioni di conformita' sono prodotte in copia negli allegati.

7.1 Conformità edilizia:

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

-Si rilevano difformita' dimensionali e interne; solo alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Ad oggi e' possibile regolarizzare a livello edilizio l'unita' immobiliare tramite presentazione di CILA in sanatoria , il cui costo presunto comprensivo dell'intervento di un professionista per studio redazione e presentazione pratica si individua in circa €.4.000,00.

Salvo diversa valutazione , interpretazione e quantificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria -quando e se

presentata.

Descrizione:
abitazione con corte e posti auto esclusivi

Trattasi di abitazione con ingresso indipendente facente parte di un piu' ampio fabbricato ad uso abitativo ricomprendente complessivamente 20 unita'.

Il corpo di fabbrica di forma sostanzialmente rettangolare che si eleva a 4 piani fuori terra presenta strutture verticali in muratura di mattoni;le orizzontali ed inclinate sono in legno e laterizio.

Esternamente i prospetti sono intonacati tinteggiati ,in alcune porzioni ammalorati.

Finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera protetti da scuri in legno verniciato.

Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate,le pavimentazioni in gres o similari;i soffitti sono in legno a vista.

L'unita' immobiliare in stima ha la seguente composizione degli ambienti:

P.T.: ingresso su soggiorno con angolo cottura e scala a vista che disimpegna i diversi piani;

P.1°: disimpegno/vano scale e bagno;

P.2°: vano letto.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

L'unita' e' dotata di impianto di riscaldamento funzionante a batterie radianti; la caldaia di tipo stagno preposta anche al funzionamento dell'acqua calda ad uso sanitario e' ubicata a parete del bagno.

E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Non e' possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica in quanto non allacciate le utenze.

Complessivamente l'immobile versa in scadente stato di manutenzione e conservazione (alcune tracce di umidita' ascendente, scuri e finestre rovinate dall'abbandono ecc. ecc.).

Frontistante l'ingresso ,l'abitazione ha uno scoperto esclusivo recintato ; con accesso dalla carte comune si raggiungono i posti auto scoperti esclusivi.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .92,00 oltre corte esclusiva.

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

Abitazione p.t , 1° e 2°	sup reale lorda	circa mq.68,00	1,00	mq.68,00
Posti auto p.t	sup catastale	24,00	0,20	mq.4,80
L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.				
mq.92,00			mq.72,80	

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) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. . L'incidenza delle parti comuni nonche' della corte esclusiva verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

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 (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) 1° semestre 2022

R/1 :Extraurbana/Zona Rurale e frazioni minori

Microzona catastale:2

Destinazione d'uso: Residenziale

Stato: normale-abitazioni di tipo civile

Valore (superficie lorda):min €.500,00-max €.750,00

Valori Borsino Immobiliare

Zone rurali e frazioni minori
Destinazione d'uso: Residenziale
Valore (superficie lorda):€.612,00

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 P.T,1° e 2° con area cortiliva e posti auto esclusivi	mq.72,80	€ 440,00	€ 32.032,00

L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.

Valore complessivo diritto e quota € 32.032,00

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.D. (min.15%) € 4.804,80
Detrazione per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale € 4.000,00

8.5 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. € 23.227,20

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

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

Lotto: 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte e posti auto esclusivi

Quota e tipologia del diritto



Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Fiscaglia sez.B

Intestazione:



Abitazione

foglio **7**, particella **20** subalterno **53**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t/1/2, categoria A/2, classe U, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq.61, escluse aree scoperte mq.58, rendita € 271,14.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **75**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Posto auto

foglio **7**, particella **20** subalterno **85**, indirizzo via Travaglio c.m., piano t, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.12, rendita € 24,17.

Come da elaborato planimetrico agli atti, spetta agli immobili la comunione:

- del mapp.190 (bene comune non censibile ,area di manovra comune ai mapp.20 e 42);
- del mapp.20/97 (bene comune non censibile, locale autoclave comune al mapp.20 sub. da 35 a 54).
- del mapp.20/98 (bene comune non censibile, aree di verde comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).
- del mapp.20/99 (bene comune non censibile, cortile e spazi di manovra comuni al mapp.20 sub. da 35 a 96).

Confini:

-il sub.35 confina a nord con sub.54, a est con sub.36, a sud e ovest con sub.99; ovvero.

- il sub.55 confina su tutti i lati con sub.99;ovvero.
- il sub.87 confina a nord, est e ovest con sub.99,a sud con sub.88;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e' rappresentata in maniera difforme senza pero' influire sulla rendita catastale.

L'aggiudicatario potra' eseguire l'aggiornamento catastale il cui costo verra' sottratto al valore stimato dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero al momento del sopralluogo.

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:

-

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:

-Servitu' attiva di posa e mantenimento in loco di una condotta per lo smaltimento delle acque reflue domestiche con versamento nel Po di Volano e di cui all'atto a rogito del Not.A.Zecchi del 24.11.2010 rep.23123/11327 , registrato a Ferrara il 09.12.2010 al n.7859 ed ivi trascritto il 09.12.2010 al part.13424.

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

(aggiornamenti al 18.03.2023)

4.2.1 Iscrizioni:

-

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara il 03.10.2022 ai nn.18784/13903.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

N.B.: saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali insolute come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietaria in forza di atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 30.10.2010 rep.92160/8050 registrato a Ferrara il 11.01.2011 al n.267 serie 1T ed ivi trascritto in data 12.01.2011 ai nn.634/406 per acquisto fattone da [REDACTED] con sede in Ferrara.

La societa' venditrice, a sua volta, era divenuta proprietaria degli immobili giusto atto di compravendita a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 14.07.2005 rep.87611/5804 ,registrato a Ferrara il 02.08.2005 al n.204 ed ivi trascritto il 02.08.2005 al part.9841.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi,il Comune di Fiscaglia ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche inerenti il piu' ampio fabbricato:

-Identificativo : C.E.n.2777/1999.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia/Parere Preventivo.

Per lavori di: Opere di demolizione e ricostruzione dei fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione.

Data presentazione: 08.03.1999 prot.1754.

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita' : -

-Identificativo : C.E.n.2778/1468.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione edilizia.

Per lavori di: Interventi di recupero e adeguamento funzionale.

Data presentazione: 08.04.1999 prot.2794.

Data rilascio: 28.07.1999.

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo: D.I.A.n.3455/2007 prot.502/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attività'.

Per lavori di: Ultimazione lavori e variante di cui alla C.E.2778/1468/'99.

Data presentazione: 16.01.2007 prot.502.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

Identificativo: D.I.A.n.3455 V1/2009 prot.6210/2009.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di inizio attività'.

Per lavori di: Variante minore in corso d'opera alla D.I.A.3455/07 di completamento della C.E.2778/1468/'99 per realizzazione vano tecnico per alloggio autoclave e realizzazione nicchie per alloggiamento contatori.

Data presentazione: 24.06.2008 prot.6210.

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

In data 30.06.2009 con prot.6396 e' stato richiesto certificato di conformita' edilizia e agibilita'.

I frontespizi delle dichiarazioni di conformita' sono prodotte in copia negli allegati.

7.1 Conformità edilizia:

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

-Si rilevano difformita' dimensionali e interne; solo alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della Legge Regionale 23/2004.

Ad oggi e' possibile regolarizzare a livello edilizio l'unita' immobiliare tramite presentazione di CILA in sanatoria , il cui costo presunto comprensivo dell'intervento di un professionista per studio redazione e presentazione pratica si individua in circa €.4.000,00.

Salvo diversa valutazione , interpretazione e quantificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria -quando e se

presentata.

Descrizione:
abitazione con corte e posti auto esclusivi

Trattasi di abitazione con ingresso indipendente facente parte di un piu' ampio fabbricato ad uso abitativo ricomprendente complessivamente 20 unita'.

Il corpo di fabbrica di forma sostanzialmente rettangolare che si eleva a 4 piani fuori terra presenta strutture verticali in muratura di mattoni;le orizzontali ed inclinate sono in legno e laterizio.

Esternamente i prospetti sono intonacati tinteggiati ,in alcune porzioni ammalorati.

Finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera protetti da scuri in legno verniciato.

Internamente le murature sono intonacate e tinteggiate,le pavimentazioni in gres o similari;i soffitti sono in legno a vista.

L'unita' immobiliare in stima ha la seguente composizione degli ambienti:

P.T.: ingresso su soggiorno con angolo cottura e scala a vista che disimpegna i diversi piani;

P.1°: disimpegno/vano scale e bagno;

P.2°: vano letto.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

L'unita' e' dotata di impianto di riscaldamento funzionante a batterie radianti; la caldaia preposta anche al funzionamento dell'acqua calda ad uso sanitario gia' ubicata a parete del bagno risulta rimossa e mancante.

E' presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Non e' possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica in quanto non allacciate le utenze.

Complessivamente l'immobile versa in scadente stato di manutenzione e conservazione (alcune tracce di umidita' ascendente, scuri e finestre rovinate dall'abbandono ecc. ecc.).

Frontistante l'ingresso ,l'abitazione ha uno scoperto esclusivo recintato ; con accesso dalla corte comune si raggiungono i posti auto scoperti esclusivi.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .92,00 oltre corte esclusiva.

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

Abitazione p.t , 1° e 2°	sup reale lorda	circa mq.68,00	1,00	mq.68,00
Posti auto p.t	sup catastale	24,00	0,20	mq.4,80
L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.				
mq.92,00			mq.72,80	

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) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. . L'incidenza delle parti comuni nonche' della corte esclusiva verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

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 (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) 1° semestre 2022

R/1 :Extraurbana/Zona Rurale e frazioni minori

Microzona catastale:2

Destinazione d'uso: Residenziale

Stato: normale-abitazioni di tipo civile

Valore (superficie lorda):min €.500,00-max €.750,00

Valori Borsino Immobiliare

Zone rurali e frazioni minori
Destinazione d'uso: Residenziale
Valore (superficie lorda):€.612,00

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 P.T,1° e 2° con area cortiliva e posti auto esclusivi	mq.72,80	€ 400,00	€ 29.120,00

L'incidenza dell'area cortiliva esclusiva nonche' di quella comune e' ricompresa nel maggior valore a mq. stimato di abitazione e posti auto.

Valore complessivo diritto e quota € 29.120,00

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.D. (min.15%)

€ 4.368,00

Detrazione per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale

€ 4.000,00

8.5 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.

€ 20.752,00

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

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

Qualora la procedura optasse per la vendita in blocco (unico lotto) , si ritiene opportuno operare una ulteriore detrazione pari a circa il 25% del valore complessivo,da cui:

Valore stimato del Lotto 1+2+3+4+5+6 (al netto delle detrazioni - come da perizia-):

€. 150.800,80 - 25% = €.113.100,60

Valore stimato arrotondato in €.**113.000,00**

Ferrara 3 aprile 2023

L'Esperto alla stima



Allegati:

-documentazione fotografica e planimetria dimostrativa di ciascun lotto immobiliare (da 1 a 6).

In documento a parte:fascicolo allegati