

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVese E
IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA

contro:

N° Gen. Rep. 46/2023

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

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO
Fabbricato residenziale
con garage e corte esclusiva

Quota di proprietà 1/1
Comune di Argenta (FE)
Via Firenze 15

Esperto alla stima: Geom. Luca Peverè

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

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

Telefono/fax: 0532740431

Email: info@studiopevere.com

Pec: luca.pevere@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: fabbricato residenziale con garage e corte esclusiva in Argenta (FE) via Firenze 15 (FE)
cap. 44011

Lotto: UNICO

Intestato a:

[REDACTED]

Immobili:

Catasto dei Fabbricati comune di ARGENTA (FE)

<u>Abitazione</u>	foglio 110	particella 1903	sub 1
<u>Garage</u>	foglio 110	particella 1903	sub 2
<u>Corte</u>	foglio 110	particella 19035	sub 3

2. STATO DI POSSESSO

Occupato dal proprietario e dai suoi familiari

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: SI

4. COMPROPRIETARI: NO

5. MISURE PENALI: NO

6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI

7. PREZZO

Prezzo STIMATO per la quota 1/1 :	€ 170.000,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€ -25.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ <u>-8.000,00</u>

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1 € **136.500,00**

**Fabbricato residenziale con garage e corte esclusiva
in Argenta (FE), Via Firenze 15**

Lotto: UNICO – FABBRICATO RESIDENZIALE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

FABBRICATO RESIDENZIALE CON GARAGE E CORTE ESCLUSIVA

Immobili: in Argenta (FE) Via Firenze 15 cap. 44011

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

ABITAZIONE - Catasto fabbricati di Argenta (FE), foglio 110, particella 1903, subalterno 1

- indirizzo Via Firenze 15, Piano T-1, Comune Argenta (A393)
- categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 140 mq, rendita € 929,62

Derivante da:

- variazione del 04/05/1985 in atti dal 27/04/1998 FRZ CLS (n. 201.1/1985)
- scheda catastale n. 13422 presentata il 01/01/1985

GARAGE - Catasto fabbricati di Argenta (FE), foglio 110, particella 1903, subalterno 2

- indirizzo Via Firenze 15, Piano T-1, Comune Argenta (A393)
- categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 79,02

Derivante da:

- variazione del 04/05/1985 in atti dal 27/04/1998 FRZ CLS (n. 201.1/1985)
- scheda catastale n. 13423 presentata il 01/01/1985

B.C.N.C. CORTE COMUNE

Catasto fabbricati di Argenta (FE), foglio 110, particella 1903, subalterno 3

- elaborato planimetrico del 01/01/1985

L'unità immobiliare è utilità comune di:

Foglio 110 Particella 1903 Subalterno 1 (abitazione)

Foglio 110 Particella 1903 Subalterno 2 (garage)

Confini: l'intero complesso confina a nord con pubblica via Napoli, ad est con pubblica via Firenze, a sud con corte residenziale mappale 1769 e ad ovest con area verde mappale 1998; ovvero.

Identificato al catasto terreni:

Comune di Argenta (FE), foglio 110 mappale 1903, ente urbano di 447 mq.

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo del 12 dicembre 2023, è stata confrontata la documentazione catastale con lo stato dei luoghi e sono emerse alcune difformità:

Catasto terreni:

- nell'estratto di mappa manca la rappresentazione del fabbricato accessorio posto sulla corte tra l'abitazione e il confine ovest.

Catasto fabbricati:

Scheda catastale ABITAZIONE

Al piano terra:

- i locali cucina e ripostiglio sono stati uniti formando un unico ambiente ad uso soggiorno
- la c. termica è stata trasformata in cucina

Al primo piano:

- sopra il vano scala è stato realizzato un soppalco ad uso ripostiglio

Scheda catastale GARAGE

- il locale garage è stato trasformato in sala da pranzo e la porta di ingresso è stata tamponata riducendo la larghezza.

Regolarizzabili mediante:

- catasto terreni: realizzazione di tipo mappale per la corretta rappresentazione grafica del fabbricato accessorio;
- catasto fabbricati: si dovrà redigere una pratica Docfa con la redazione delle nuove schede catastali aggiornata dell'abitazione e del garage.

Spesa minima per l'aggiornamento catastale stimato in circa: € 2.000,00

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

PARTI COMUNI

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

PATTI

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

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato indipendente su quattro lati composto da un'unità abitativa e garage, con corte esclusiva circostante.

Il fabbricato è ubicato nella zona a nord del paese, prevalentemente residenziale, distante circa 1 km dal centro di Argenta.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i servizi primari.

La zona è servita dalla linea linea 344 bus pubblica, che collega città di Ferrara.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVese E IMOLESE
SOCIETA' COOPERATIVA

Contro: [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] con sede ad
Argenta (FE) c.f. 01610170381

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: € 342.000,00 - Importo capitale: € 190.000,00

A rogito di Notaio PALMIERI STEFANIA di Ravenna in data 25/07/2008 rep. 20115/2700

Iscritta a Ferrara in data 01/08/2008 al n. di reg. gen. 17740 e reg. part. 3545

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED] identificati al catasto dei fabbricati del comune Argenta al foglio 110 mappale 1903 sub. 1 e 2 e catasto terreni foglio 110 mappale 1903.

- IPOTECA GIUDIZIALE

A favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 60.000,00 - Importo capitale: € 48.343,61

A rogito di TRIBUNALE DI RAVENNA in data 18/07/2022 rep. 738

Iscritta a Ferrara in data 28/11/2022 al n. di **reg. gen. 23042 e reg. part. 3598**

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED] identificati al catasto dei fabbricati del comune Argenta al foglio 110 mappale 1903 sub. 1 e 2 e catasto terreni foglio 110 mappale 1903.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro: [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 03/04/2023 al rep.n. 718

Trascritto a Ferrara in data 08/05/2023 al n. di **reg. gen. 8309 e reg. part. 6430**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. [REDACTED], identificati al catasto dei fabbricati del comune Argenta al foglio 110 mappale 1903 sub. 1 e 2 e catasto terreni foglio 110 mappale 1903.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

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

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: ==

Indice di prestazione energetica: ==

Note Indice di prestazione energetica: ==

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 31/03/1988 al 17/06/1998 (ante ventennio)

██████████ nato ad Argenta (FE) il ██████████

██████████ nata ad Ostellato (FE) il ██████████

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio COLOMBO BIGNOZZI di Argenta (FE), in data 31/03/1988, rep. n. 66129/21079; registrato a Portomaggiore (FE) in data 12/04/1988 al n. 154 e trascritto a Ferrara, in data 10/05/1988, al n. di reg. part. 4612, reg. gen. 6847.

Dal 17/06/1998 al 2004

██████████ nato ad Argenta (FE) ██████████ per la quota di 1/4

██████████ nata ad Ostellato (FE) il ██████████ per la quota di 3/4

In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di MONTANARI GIULIO in data 17/06/1998 Registrata a Portomaggiore il 11/05/2001 al n. 100/232

Trascritta a FERRARA in data 28/05/2001 di reg. gen. 10190 part. n. 6043

NON risuta trascritta accettazione tacita di eredità

Dal 02/08/2004 al oggi

██████████ nato ad Argenta (FE) ██████████ per la quota di 3/4

In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di ██████████ in data 02/08/2004

Registrata a Portomaggiore il 03/05/2006 al n. 37/266

Trascritta a FERRARA in data 11/11/2006 di reg. gen. 30512 part. n. 19008

██████████ nato ad Argenta ██████████ per la quota di 3/4

In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di ██████████ in data 02/08/2004

Registrata a Portomaggiore il 03/05/2006 al n. 37/266

Trascritta a FERRARA in data 25/06/2008 di reg. gen. 14251 part. n. 8541

NON risuta trascritta accettazione tacita di eredità

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: LICENZA EDILIZIA N. 1679/1968 PROT. 7380 DEL 13/02/1968

Intestazione: ██████████

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Licenza edilizia prot. 1679

Rilasciata il 15/03/1968

Pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 1591/1980 PROT. 12852 DEL 1/03/1980

Intestazione: ████████████████████

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Concessione edilizia prot. 1591

Rilasciata il 3/06/1980

Pratica: CONCESSIONE A SANATORIA n.prog. 0111584301/1985 prot. 13857

Intestazione: ████████████████████

Per lavori: ristrutturazione parziale di abitazione al p. terra e modifiche di prospetto

Concessione rilasciata il 02/10/1987 prot. 13857

7.1 Conformità edilizia:

Confrontando la documentazione tecnico-amministrativa, con lo stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti irregolarità:

piano terra:

- i locali cucina e ripostiglio sono stati uniti formando un unico ambiente ad uso soggiorno
- la c. termica è stata trasformata in cucina
- il locale garage è stato trasformato in sala da pranzo e la porta di ingresso è stata tamponata riducendo la larghezza.

Si evidenzia che il locale trasformato non ha il rapporto di illuminazione e aerazione minimo previsto per un locale abitativo.

Primo piano:

- sopra il vano scala è stato realizzato un soppalco ad uso ripostiglio
- il locale garage è stato trasformato in sala da pranzo e la porta di ingresso è stata tamponata riducendo la larghezza.

Corte:

sulla corte esterna è stata realizzata una casetta in legno con una superficie coperta maggiore di 16 mq.

In aderenza al fabbricato sono presenti due piccole strutture in legno ad uso ripostiglio.

La trasformazione del locale garage a superficie utile dell'abitabile è in funzione dell'epoca di realizzazione dell'abuso e in ogni caso non può essere considerato ambiente abitabile in quanto il rapporto di illuminazione e ventilazione non rispettano i requisiti minimi previsti dal regolamento d'igiene.

Per questo ambiente si prevede il ripristino del locale ad uso garage con la riapertura della porta.

Per le restanti modifiche interne della zona abitativa si potrà eseguire una sanatoria.

Per quanto riguarda i manufatti sulla corte esterna, il regolamento edilizio (PUG 2022) del comune di Portomaggiore - Unione Valli e Delizie, prevede casette in legno, realizzate in edilizia libera con superficie coperta non superiore a 6 mq e con altezza massima di 2.50 m, per unità immobiliare.

Per quanto riguarda di due corpi realizzati in aderenza al fabbricato, uno deve essere demolito.

Per la casetta in legno tra il fabbricato abitazione e il confine ovest, il regolamento edilizio prevede in edilizia libera, la realizzazione di gazebo con superficie massimo 16 mq e con altezza massima di 3.00, con struttura autoportante e priva di tamponamento e copertura leggera.

Il fabbricato realizzato ha una superficie coperta superiore ai 16 mq ed è tamponato perimetrale.

Per rispettare il regolamento deve essere ridotto di dimensioni e rimosso il tamponamento laterale.

Spesa totale presunta per i ripristini e la sanatoria delle opere in difformità ammonta ad € 6.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note sulla conformità

Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio comunale.

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

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

La sanabilità è legata anche all'epoca di realizzazione dell'opera, pertanto si dovrà verificare le norme dello strumento urbanistico in vigore al momento dell'abuso.

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

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

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

7.2 Inquadramento urbanistico:

Lo strumento urbanistico approvato:

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

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

Descrizione:
FABBRICATO RESIDENZIALE CON GARAGE E CORTE ESCLUSIVA
di cui al punto "A"

Il complesso in oggetto è composto da un fabbricato residenziale monofamiliare disposto su due piani con annesso garage e corte esclusiva circostante di circa 450 mq comprensiva del fabbricato. Il fabbricato abitativo è stato realizzato nel 1968 e ampliato nel 1980.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in muratura intonacata, solai in laterizio e copertura a falda sempre con struttura in laterizio con manto in tegole in cotto tipo marsigliesi.

L'unità abitativa è così composta, al piano terra; ingresso, soggiorno, camera di sgombero, piccolo wc/ripostiglio e angolo cucina, comunicante con il locale garage ad uso soggiorno. Attraverso una scala interna a doppia rampa, si accede al primo piano, composto da tre camere da letto e due bagni. Sopra il vano scala è stato realizzato un piccolo soppalco ad uso ripostiglio.

Altezza dei locali al piano terra 2.70 mt e al primo piano 3.00 mt.

Finiture

Le pareti esterne ed interne sono realizzate in muratura intona; una parte della finitura esterna del fabbricato è in muratura a vista; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le porte interne sono legno tamburate di colore marrone.

I bagni hanno una pavimentazione e un rivestimento in ceramica, e sono dotati degli accessori principali: lavabo, bidet, wc e doccia/vasca. I bagni sono dotati di finestra per l'illuminazione e la ventilazione.

Le finestre e le porte finestre sono in legno con piccola vetrocamera con oscurante in avvolgibile di pvc.

La scala di accesso al primo piano è stata realizzata con struttura in cemento con gradini e alzata rivestiti in marmo e ringhiera in legno.

Impianti

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano integrata con una stufa a pellet, mentre l'acqua calda viene generata solo dalla caldaia a gas. Elementi radianti in ghisa e acciaio e termoarredi nei bagni.

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

Si rileva un impianto di condizionamento non funzionante.

E' presente un impianto di allarme.

Non sono stati reperiti presso l'archivio comunale i certificati di conformità degli impianti.

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

Corte

Il complesso è dotato di una piccola corte esclusiva che circonda il fabbricato, delimitata da una recinzione in parte in rete metallica e in parte in elementi prefabbricati in cemento, con accesso pedonale da via Firenze e accesso carraio da via Napoli.

La superficie della corte è in parte pavimentata con piastrelle e in parte a prato.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'edificio è in discrete condizioni, la struttura e le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

Non è stato possibile visionare lo stato della copertura e verificare la rete di scarico delle acque reflue domestiche.

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

Nota:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione piano terra	superf. esterna lorda	66,50	1,00	66,50
Abitazione piano primo	superf. esterna lorda	84,00	1,00	84,00
Garage	superf. esterna lorda	22,50	0,60	13,50
Corte	superf. esterna lorda	363,00	0,10	36,30
Tolate superficie commerciale				200,30

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

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

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

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di

valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

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

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

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico del Comune di Argenta; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare;

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

8.3 Valutazione corpi:

A – Abitazione e garage. Abitazione in villino [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
Abitazione garage e corte	200,00	€ 850,00	€ 170.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 170.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Abitazione garage e corte	200,00	€ 170.700,00	€ 170.000,00

Valore complesso della piena proprietà

€ 170.000,00

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%)

€ - 25.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ - 8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 136.500,00

Ferrara li 03-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Pevere

Allegati

1. Estratto di mappa
2. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali
5. Documentazione fotografica
6. Planimetria fabbricato

Fascicolo a parte:

- Atto di provenienza
- Documentazione edilizia
- Ispezione ipotecaria