

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 55/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geometra Pierpaolo Giovannini
Codice fiscale: GVNPL65D23D548E
Studio in: Via Cairoli 30 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/210590
Email: giovannini@manteroingegneria.it
Pec: pierpaolo.giovannini@geoprec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci - Pomposa - Codigoro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: agricolo

proprietario per 1/1, sezione censuaria CODIGOROfoglio 111, particella 267, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 2850 MQ, reddito dominicale: € €. 10.98, reddito agrario: € €. 10.30,

sezione censuaria CODIGOROfoglio 111, particella 276, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 31.830 mq, reddito dominicale: € €. 449.36, reddito agrario: € €. 230.14,

sezione censuaria CODIGOROfoglio 111, particella 277, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 32.380 mq, reddito dominicale: € €. 475.12, reddito agrario: € €. 234.12,

sezione censuaria CODIGOROfoglio 111, particella 314, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 680 mq, reddito dominicale: € €. 9.60, reddito agrario: € €. 4.92,

sezione censuaria CODIGOROfoglio 111, particella 315, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 720 mq, reddito dominicale: € €. 10.16, reddito agrario: € €. 5.21,

sezione censuaria CODIGOROfoglio 111, particella 504, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 220.851 mq, reddito dominicale: € €. 3.117,83, reddito agrario: € €. 1.596,84,

foglio 111, particella 505, comune CODIGORO, categoria D/10, rendita € €. 1.018,00

2 Stato di possesso

.

Bene: accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci - Pomposa - Codigoro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da in parte, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci - Pomposa - Codigoro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

.

Bene: accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci - Pomposa - Codigoro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

.

Beni: accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci - Pomposa - Codigoro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci - Pomposa - Codigoro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci - Pomposa - Codigoro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci - Pomposa - Codigoro (FE)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 882.512,73

Beni in **Codigoro (FE)**

Località **Pomposa**

accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci

Lotto: UNICO

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.

Fondo agricolo sito in frazione: Pomposa, accesso da strada Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietario per 1/1 , sezione censuaria CODIGORO, **foglio 111, particella 267**, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale 2850 MQ, reddito dominicale: € €. 10.98, reddito agrario: € €. 10.30

Confini: Particelle 504, 254; scolo Pomari; strada, salvo altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietario per 1/1 , sezione censuaria CODIGORO, **foglio 111, particella 276**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 31.830 mq, reddito dominicale: € €. 449.36, reddito agrario: € €. 230.14

Confini: Particelle 315, 281, 275; scolo Pomari; salvo altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietario per 1/1 , sezione censuaria CODIGORO, **foglio 111, particella 277**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 32.380 mq, reddito dominicale: € €. 475.12, reddito agrario: € €. 234.12

Confini: Particelle 315, 282, 399; scolo Pomari; salvo altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietario per 1/1 , sezione censuaria CODIGORO, **foglio 111, particella 314**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 680 mq, reddito dominicale: € €. 9.60, reddito agrario: € €. 4.92

Confini: Particelle 504 su tre lati; scolo Pomari; salvo altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietario per 1/1 , sezione censuaria CODIGORO, **foglio 111, particella 315**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 720 mq, reddito dominicale: € €. 10.16, reddito agrario: € €. 5.21

Confini: Particelle 276, 277, 282; scolo Pomari; salvo altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietario per 1/1 , sezione censuaria CODIGORO,
foglio 111, particella 504, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 220.851 mq,
reddito dominicale: € €. 3.117,83, reddito agrario: € €. 1.596,84
Confini: Particelle 314, 272, 292, 268, 267, 254, 255, 256; scolo Pomari; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per 1/1, **foglio 111, particella 505**, co-
mune CODIGORO, categoria D/10, rendita € €. 1.018,00

Confini: Particelle 504 su tutti i lati; salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono presenti dei manufatti non accatastati.

Inserimento in mappa e aggiornamento catastale fabbricato: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: in parte, in qualità di proprietario dell'immobile.

Le particelle 276 e 315 risultano date in locazione con contratto del 28/10/2015, registrato a Fer-
rara il 29/10/2015 n. 9983 serie 3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ; Importo ipoteca: € 920.000,00; Importo capitale: € 460.000,00 ; A rogito di : in data 22/09/2003 ai nn. 94177; Iscritto a Ferrara in data 01/10/2003 ai nn. 19329/4345 ;

Note: l'ipoteca è iscritta sui seguenti immobili: foglio 111 particella 267, 271, 276, 277, 314 e 315.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di **contro**
; Derivante da: Decreto Inguntivo; Importo ipoteca: €
280.000 ; Atto giudiziario in data 08/06/2011 ai nn. 2033; Iscritto a Ferrara in data
01/07/2023 ai nn. 11996/2269 ;

Note: ANNOTAZIONE presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3004 Registro generale n. 17522 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3185 Registro generale n. 18859 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2748 Registro generale n. 21700 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 556 Registro generale n. 3986 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1075 Registro generale n. 7782 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1085 Registro generale n. 7792 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1598 Registro generale n. 15500 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2529 Registro generale n. 23464 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Note: ANNOTAZIONE presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3005 Registro generale n. 17523 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3186 Registro generale n. 18860 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2749 Registro generale n. 21701 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 557 Registro generale n. 3987 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1076 Registro generale n. 7783 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1086 Registro generale n. 7793 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1599 Registro generale n. 15501 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2530

- Ipoteca legale annotata a favore di contro
; Derivante da: Decreto Inguntivo; Importo ipoteca: € 97.930,44; Importo capitale: € 48.965,22 ; di Atto amministrativo in data 27/05/2010 ai nn. 102259/39; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/05/2010 ai nn. 10667/2541 ;
Note: ANNOTAZIONE presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3003 Registro generale n. 17521 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3184 Registro generale n. 18858 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2747 Registro generale n. 21699 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1074 Registro generale n. 7781 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1084 Registro generale n. 7791 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1597 Registro generale n. 15499 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive Pag. 5 - Fine

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 195.440,59 ; di Atto giudiziario in data 13/04/2015 ai nn. 606; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/04/2015 ai nn. 5384/614 ;
Note: ANNOTAZIONE presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3006 Registro generale n. 17524 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3187 Registro generale n. 18861 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2750 Registro generale n. 21702 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 558 Registro generale n. 3988 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1077 Registro generale n. 7784 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1087 Registro generale n. 7794 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1600 Registro generale n. 15502 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2531 Registro generale n. 23466 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di ; Importo ipoteca: € 920.000,00; Importo capitale: € 460.000,00 ; A rogito di Schiavi Lidio in data 22/09/2003 ai nn. 94177; Iscritto a Ferrara in data 31/08/2023 ai nn. 16250/2260

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____; Atto giudiziario in data 19/06/2012 ai nn. 3345/2012 trascritto a Ferrara in data 11/07/2012 ai nn. 10417/7286; ANNOTAZIONE presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2999 Registro generale n. 17517 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 3180 Registro generale n. 18854 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2743 Registro generale n. 21695 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 552 Registro generale n. 3982 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1070 Registro generale n. 7777 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1080 Registro generale n. 7787 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 1602 Registro generale n. 15504 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di FERRARA Registro particolare n. 2525 Registro generale n. 23460 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI.

- Pignoramento a favore di _____ contro _____; A rogito di Atto giudiziario in data 23/03/2023 ai nn. 839 trascritto a Ferrara in data 03/05/2023 ai nn. 7899/6100;

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: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberti Dott. Carlo Alberto, in data 27/07/1984, ai nn. 17395/3101; registrato a Comacchio, in data 01/08/1984, ai nn. 1489; trascritto a Ferrara, in data 03/08/1984, ai nn. 10761/8002.

Note: SI RIPORTA QUANTO DESCRITTO NELL'ATTO: "il suddetto immobile viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni azione, ragione, accessione, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi titolo legale ad assistere, e segnatamente con la servitù perpetua di transito costituita con atto Notaio Barbero di Luigi in data 24/06/1969, rep. 22744/9218, già citata in premessa."

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/05/1977 al n. di prot. 5235/3993/77

NOTE: L'accesso atti presso il Comune di Codigoro ha prodotto solo il titolo edilizio di cui sopra che riguarda la realizzazione di una tettoia. Non è stata reperita nessun altra pratiche edilizie. Lo scrivente ritiene che i due fabbricati siano stati edificati in data anteriore 01/09/1967, data di entrata in vigore delle norme urbanistiche che introduceva l'obbligo dell'ottenimento della licenza edilizia.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di manufatto a servizio della pesa e realizzazione della stessa.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Gli immobile in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi.

Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PSC
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.9)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto A

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fondo agricolo con sovrastante magazzini, posto nel Comune di Codigoro (FE), con accesso dalla Strada Provinciale Bel Bosco o Strada dei Colombacci, strade asfaltate di normali dimensione.

Il fondo agricolo è di forma planimetrica regolare a giacitura pianeggiante. Le sistemazioni idraulico-agrarie sono costituite da una rete di fossi e scoline che permettono un rapido allontanamento delle acque in eccesso oltre ad un adeguato sistema di approvvigionamento acqua per irrigazione (scolo Pomari) La superficie catastale complessiva del fondo è pari a ha 28.93.11 (particelle 267, 276, 277, 314, 315 e 504). Sul fondo agricolo sono presenti due capannoni prefabbricati in cemento ad uso magazzino della superficie totale di circa mq. 265,00 a servizio del fondo stesso, composti da un unico ampio vano. E' presente una pesa con annesso piccolo locale a servizio della stessa. Il fondo è coltivato principalmente a seminativo e orticolo e si presenta ben curato. Il terreno è prevalentemente sabbioso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale terreni di circa Ha 28.93.11, superficie linda fabbricati mq 265,00.

Impianti:

nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene calcolata per i fabbricati al lordo delle murature, a queste vengono applicati dei coefficienti correttivi in base all'uso dei locali (es. 0,7 per i garage, 0,6 per le cantine, ecc.); per i terreni il parametro è la superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricati	sup reale linda	265,00	1,00	265,00

terreni	superf. esterna londa	289.311,00	1,00	289.311,00
		288.576,00		288.576,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, coltivazioni, presenza di impianti fissi (antigrandine, irrigazione, ecc.) presenza di fabbricati, grado di rifinitura degli stessi, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come visionato sinteticamente descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incombenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì 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.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano. La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara, VAM Emilia Romagna anno 2023.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente..

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.048.838,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricati	265,00	€ 150,00	€ 39.750,00
terreni	289.311,00	€ 3,50	€ 1.012.588,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e
----	----------	------------------	---------------	------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A	agricolo		€ 1.052.338,50	€ 1.052.338,50

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 885.487,73

Ferrara li 08-10-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Pierpaolo Giovannini



Allegati perizia:

- Planimetrie catastali,
- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa.

Fascicolo:

- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Visure ipotecarie,
- Atto di provenienza,
- Visura uff. Registro di Ferrara.