
Tribunale di Ferrara

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N° Gen. Rep. **LC 030/2024**

Giudice Delegato:
Dott.sa Anna Ghedini

Liquidatore Giudiziale:
Dott.sa Elena Tapetto

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002

Lotto 003

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com

Firmato digitalmente da

**Michele
Cervellati**

SerialNumber =
TINIT-CRVMHL65
E03A944M
C = IT

[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]

Lotto: 001

1. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]

[REDACTED]

	2010	2011	2012	2013
1. Revenue	100	100	100	100
2. Cost of Sales	60	60	60	60
3. Gross Profit	40	40	40	40
4. Operating Expenses	20	20	20	20
5. Operating Profit	20	20	20	20
6. Interest Expense	5	5	5	5
7. Income Before Tax	15	15	15	15
8. Income Tax Expense	3	3	3	3
9. Net Income	12	12	12	12

[illegible]

[illegible]

Age Group	Percentage
18-24	85%
25-34	75%
35-44	65%
45-54	55%
55-64	45%
65-74	35%
75-84	25%
85+	10%

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sgombero/ripostiglio al piano terra, il tutto sito in Comune di Copparo (FE), via Don Artemio Cavallina c.n. [REDACTED].

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sgombero/ripostiglio al piano terra, il tutto sito in Comune di Copparo (FE), via Don Artemio Cavallina c.n. [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto afferente alla Liquidazione Controllata in epigrafe

Quota di 5/6 della piena proprietà di
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 5/6
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/6
[REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di COPPARO (C980) (FE)

Intestazione:
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 5/6
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/6

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Indirizzo: VIA DON ARTEMIO CAVALLINA n. [REDACTED] Piano 2

Rendita: Euro 520,33 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nei titoli di provenienza ed agli atti catastali.

Si precisa che nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] è indicato che "In comune con i restanti alloggi dello stabile in parola, vi è un locale termo ed il locale deposito cicli, ubicati al piano terra. In comune con tutti gli alloggi del complesso edilizio vi è l'area cortiliva.", "Le parti comuni sono indicate col mappale [REDACTED]".

Confini appartamento in corpo unico: vano scala comune, alloggio [REDACTED], cortile, ovvero.

Confini sgombero/ripostiglio in corpo unico: cortile, vano comune, sgombero [REDACTED], locale deposito cicli, corridoio di disimpegno, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate lievi difformità dimensionali interne e con lievi difformità nella posizione di alcune tramezzature interne.

Si ritiene pertanto necessario presentare un aggiornamento della rappresentazione planimetrica dell'immobile in parola.

Si stima un onere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di circa € 2.500,00, salvo ogni maggiore e/o minore spesa necessaria, che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale dell'abitato della loc. Copparo.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: centrale dell'abitato della loc. Copparo

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili liberi ed erano nella disponibilità della proprietà e non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultravventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione di € 203.991,24, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data [REDACTED] a garanzia della somma di € 101.995,62, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, con atto Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) rep. 2176/3922 del 21/03/2022, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 5/6, e gravante sul bene in Comune di Copparo (FE) di cui al foglio [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data [REDACTED] con atto giudiziario Tribunale di Ferrara (FE) rep. [REDACTED] a favore della Massa dei creditori di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 5/6, e gravante sul bene in Comune di Copparo (FE) di cui al foglio [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo l'immobile non si sono reperiti dati relativi ad amministrazioni condominiali.

In ogni caso sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le spese di natura condominiale a termini di legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

per la quota di 5/6 della piena proprietà e per la quota di 1/6 della piena proprietà, in forza dei seguenti titoli.

per la quota di 4/6 della piena proprietà, in forza di successione in morte del

Si precisa che la Signora ed il proprio padre erano gli unici soci della società denominata

che in data mancava ai vivi il signor vedovo, lasciando unici eredi i figli signori sopra citata e

che con atto di rinuncia a rogito del Notaio

, il Signor

senza discendenti ha rinunciato all'eredità,

il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio

per la quota di 1/6 della piena proprietà,

per la quota di 1/6 della piena proprietà,

per la quota di 1/6 della piena proprietà, in forza di successione in morte della Sig.ra

Precedentemente:

per la piena proprietà, dal 31/01/1978 al 29/04/2008, in forza di atto del Notaio

Si precisa che il Sig. coniugato con la Sig.ra, con successiva Successione deceduta in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso Unione dei Comuni Terre e Fiumi (Copparo – Riva del Po – Tresignana) sono state reperite le

seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia [REDACTED], intestata a [REDACTED] "
- Licenza Edilizia [REDACTED], intestata a [REDACTED] "
- Licenza Edilizia [REDACTED], intestata a [REDACTED] "
- DIA [REDACTED], intestata a [REDACTED] e altri

Non si sono reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili in oggetto.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite si sono evidenziate delle lievi difformità dimensionali.

Si ritiene comunque che l'immobile sia conforme dal punto di vista edilizio fatto salvo quanto sopra precisato.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenzi nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate ed indicate nella presente perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PUG Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Unione dei Comuni Terre e Fiumi (Copparo – Riva del Po – Tresignana) così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sgombero/ripostiglio al piano terra, il tutto sito in Comune di Copparo (FE), via Don Artemio Cavallina c.n. [REDACTED],

di cui al punto A.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sgombero/ripostiglio al piano terra, il tutto sito in Comune di Copparo (FE), via Don Artemio Cavallina c.n. [REDACTED].

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in laterizio con solai mediani e di copertura in latero-cemento.

Le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in pietra rurale e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

La porta di ingresso condominiale è in legno.

Le parti condominiali hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati. Il vano scala comune ha i gradini in pietra naturale con corrimano in profili metallici e legno.

L'abitazione di cui al sub [REDACTED], è composta al piano secondo da un ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un balcone sul fronte sulla via Cavallina.

La porta di sicurezza di ingresso è in legno.

Internamente le pareti sono in buona parte rivestite da carta da parati vetusta, ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato, di cui alcune con inserto di vetro.

Gli infissi sono in telaio di legno e vetro con avvolgibili in materiale plastico.

I pavimenti sono in buona parte in ceramica e/o graniglia levigata, e con battiscopa dove presenti, mentre nella camera da letto sono in parquet.

Il rivestimento della cucina è in ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia anche adibita alla produzione di acqua calda sanitaria, con impianti sottotraccia e con gruppi radianti, con conformità da verificare.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con conformità da verificare.

Il balcone è pavimentato in materiale ceramico, con balaustra in profili metallici tinteggiati.

Il sgombero/ripostiglio (sempre al sub [REDACTED]), è composto da un ampio vano accessibile dalla corte comune condominiale le pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'accesso dall'esterno avviene tramite porta ad apertura ad ante in profili metallici e lamiera tinteggiati.

L'impianto elettrico è sottotraccia con conformità da verificare.

Stato di uso e manutenzione.

Stato d'uso e manutenzione molto modesto, e apprezzabile la vetustà complessiva dell'immobile.

Il livello delle finiture è modesto.

Dati di consistenza.

- Appartamento al piano secondo ([REDACTED]), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 106,00.
- Balcone al piano secondo ([REDACTED]), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 6,00.
- Ripostiglio al piano terra ([REDACTED]) con superficie complessiva di circa mq 24,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Appartamento al piano secondo ()	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
Balcone al piano secondo ()	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
Ripostiglio al piano terra ()	sup reale lorda	24,00	1,00	24,00
		136,00		136,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessarie, 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 di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato in perizia. Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. 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:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano secondo con sgombero/ripostiglio al piano terra, il tutto sito in Comune di Copparo (FE), via Don Artemio Cavallina c.n. [REDACTED]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Appartamento al piano secondo ([REDACTED])	106,00	€ 550,00	€ 58 300,00
Balcone al piano secondo ([REDACTED])	6,00	€ 250,00	€ 1 500,00
Ripostiglio al piano terra ([REDACTED])	24,00	€ 250,00	€ 6 000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65 800,00
Valore corpo			€ 65 800,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 65 800,00
Valore diritto e quota di 5/6 della piena proprietà			€ 54 833,33

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 5/6 della piena proprietà in €.</i>
A	Appartamento al piano secondo ([REDACTED]) Ripostiglio al piano terra [REDACTED]	136,00	€ 65 800,00	€ 54 833,33

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8 225,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	391,67 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 47 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 28/05/2025

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati

Terreno edificabile, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via dell'Artigianato snc.

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno edificabile, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via dell'Artigianato snc.

Quota e tipologia del diritto afferente alla Liquidazione Controllata in epigrafe

Quota di 1/1 della piena proprietà di

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di TRESIGNANA (M409A) (FE) Sezione FORMIGNANA

Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

[REDACTED]

Redditi: dominicale Euro 13,83 agrario Euro 8,13

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2 Superficie: 1.500 mq

Confini in corpo unico: via dell'Artigianato, [REDACTED] ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non si sono rilevate difformità in quanto trattasi di terreni valutati nella loro consistenza catastale.

Non risultano sovrastanti fabbricati o altre costruzioni rilevabili.

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali siano conformi allo stato dei luoghi

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi- centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili sono liberi e sono nella disponibilità della proprietà e non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultravventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca legale di € 107.036,58, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data [REDACTED], a garanzia della somma di € 53.518,29, derivante da ruoli esattoriali, con atto pubblico amministrativo Equitalia Ferrara S.p.A. con sede in Ferrara (FE) rep. [REDACTED], a favore di Equitalia Ferrara S.p.A. con sede in Ferrara (FE) c.f. 01128640388, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e gravante sul bene in Comune di Formignana (FE) di cui al [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data [REDACTED], con atto giudiziario Tribunale di Ferrara (FE) rep. [REDACTED] a favore della Massa dei creditori di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e gravante sul bene in Comune di Tresignana (FE) sezione Formignana di cui al [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo l'immobile non si sono reperiti dati relativi ad amministrazioni condominiali.

In ogni caso sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le spese di natura condominiale a termini di legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, dal 30/12/2009 ad oggi, in forza di atto di conferma/ratifica di assegnazione di beni sociali del Notaio [REDACTED]

Si precisa che la Signora [REDACTED] ed il proprio padre [REDACTED] erano gli unici soci della società denominata [REDACTED]

[REDACTED] avente partita iva e codice fiscale [REDACTED]

che in data [REDACTED] mancava ai vivi il signor [REDACTED], vedovo, lasciando unici eredi i figli signori [REDACTED] sopra citata e [REDACTED]

che con atto di rinuncia a rogito del Notaio

senza discendenti ha rinunciato all'eredità,

il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio S

Titolare/Proprietario:

, per la quota di 1/1 della piena proprietà, dal 06/05/1992 al 30/12/2009, in forza di atto di compravendita del Notaio

Titolare/Proprietario:

, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, dal 14/03/1986 e dal 15/04/1988 al 06/05/1992, in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di terreno edificabile.

Si precisa inoltre che nell'atto di atto di conferma/ratifica di assegnazione di beni sociali del Notaio

è indicato che "il lotto in oggetto è ricompreso nel piano di lottizzazione c.d.

Non si sono reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili in oggetto.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto riguarda il profilo edilizio-urbanistico non vi sono da segnalare particolari difformità.

Saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario dei terreni edificabili in parola, tutti gli oneri ed incombenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni convenzione urbanistica e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto.

Ogni obbligazione ed ogni impegno, nessuno escluso, pertinenti terreni in stima, anche se non espressamente indicato nella presente relazione, si deve intendere traslato a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti eventualmente necessari per il reperimento di ogni standard urbanistico e/o similare necessario per lo sviluppo edificatorio dei terreni in parola.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PUG Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Unione dei Comuni Terre e Fiumi (Copparo – Riva del Po – Tresignana) così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Terreno edificabile, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via dell'Artigianato snc,
di cui al punto A.

Trattasi di terreno edificabili siti i in Comune di Tresignana (FE), via dell'Artigianato snc.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche necessarie di natura urbanistica e verifiche per la determinazione dell'effettiva superficie utile (SU) eventualmente realizzabile sui terreni in parola, precisando che ogni limitazione e vincolo di natura urbanistica che grava sul terreno in parola è a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario ogni variazione dello strumento urbanistico e/o decadenza delle Convenzioni Urbanistiche che interessano l'area, e l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi quelli urbanistici e/o edilizi e catastali) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Il terreno confina su tre lati con proprietà di terzi e per un lato sulla pubblica via, verso la quale è delimitato da una recinzione in rete metallica, alquanto vetusta.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Trattasi di terreno senza sovrastanti fabbricati con presenza di prato incolto per il quale apprezzabile la mancanza di interventi manutentivi recenti.

Dati di consistenza.

Terreno (mapp. [REDACTED]), con superficie catastale di circa mq 1.500,00.

Il terreno in parola ha la seguente destinazione urbanistica, come meglio indicato nell'allegato C.D.U. rilasciato al [REDACTED] da Unione dei Comuni Terre e Fiumi (Copparo – Riva del Po – Tresignana).

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, nonché ai sensi della L. R. n. 23/2004 art. 12 c. 2, al Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed

efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.) e successive modifiche e integrazioni, la destinazione urbanistica del terreno come sopra individuato è:

PUG - Aggiornamento

Sez. A, Fg.

100% Bassa potenzialità archeologica
100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas
100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi
100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli
100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
67% Corso d'acqua vincolato e relativa fascia di rispetto
62% Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
100% U.P. delle Masserie
100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
100% Territorio urbanizzato all'1/1/2018
100% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,3 - 1,4
100% Parte urbana specializzata
100% TP1 - Tessuto produttivo esistente a impianto modulare

Piano inter-Comunale di Classificazione Acustica

Sez. A, Fg.

100% Classe V
100% Territorio Urbanizzato Agg 2018

DM 1444/1968:

Sez. A, Fg.

Zona D

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, depositati agli atti dell'Unione Terre e Fiumi (FE).

Si sottolinea che eventuali quote percentuali e/o superfici riportate hanno carattere meramente indicativo.

Il tutto come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno (mapp.)	sup reale lorda	1 500,00	1,00	1 500,00
		1 500,00		1 500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale dei terreni nel loro complesso, il tutto come indicato nella tabella nel capitolo che segue.

Si tiene anche conto dell'ubicazione del terreno in stima, in funzione delle vie di comunicazione della zona.

Si è tenuto conto della natura dei beni immobili e delle caratteristiche tipologiche degli stessi, e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene.

Si è poi tenuto conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare, nella zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente. Si sono inoltre consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari di riferimento.

I valori assunti tengono poi già conto di ogni onere per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali qualora necessaria.

Nei valori stimati è da intendersi compresa l'incidenza di ogni parte comune, recinzione, accessi, opere di lottizzazione, ecc..

Il valore unitario di stima espresso in euro/metro quadro, calcolato unitariamente sulla base della superficie catastale e tiene conto di tutte le incidenze e di tutti i fattori che concorrono alla sua formulazione, ed è un mero parametro valutativo, considerato che la stima è da considerarsi a corpo.

In particolare, nella formulazione del valore si è tenuta in considerazione dei limiti della eventuale capacità edificatoria come riscontrata nella documentazione esaminata, precisando che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le necessarie e puntuali verifiche di natura edilizio/urbanistica relative al terreno edificabile in parola, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere data da ogni amministrazione pubblica competente.

Altresì saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale esecuzione/completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario dei terreni edificabili in parola, tutti gli oneri ed incombenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni Convenzione Urbanistica e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto.

I valori di stima tengono conto di ogni incidenza relativa ad ogni obbligo urbanistico, nessuno escluso, anche se non espressamente indicato nella presente perizia, che sarà comunque totale carico dell'aggiudicatario.

La stima viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui il terreno si trova.

La stima è da intendersi per gli immobili liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

La stima viene effettuata a corpo.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. 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:

Terreno edificabile, il tutto sito in Comune di Tresignana (FE), via dell'Artigianato snc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Terreno (mapp. XXXX)	1 500,00	€ 25,00	€ 37 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37 500,00

Valore corpo	€ 37 500,00
Valore Accessori	==
Valore complessivo intero	€ 37 500,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà	€ 37 500,00

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Terreno (mapp. [REDACTED])	1 500,00	€ 37 500,00	€ 37 500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5 625,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	125,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 32 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza.

Ferrara, 28/05/2025

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati