

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **185/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario: **Avv. Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Daniele Amadei
Codice fiscale: MDADNL69B24C912Q
Studio in: C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)
Telefono: 053381185
Fax: 053381185
Email: amadeiferroni@gmail.com
Pec: daniele.amadei@geopec.it

INDICE SINTETICO

A. Dati Catastali

Ubicazione: via Frasbalda [REDACTED] ang.via Rocca, Comune di Ferrara (FE), loc.Sant'Egidio.
Intestazione: [REDACTED] Proprieta' per 1/1.



B&B con annesso ristorante (Blocco A)

foglio 323, particella 21, subalterno 19, graffato con **mapp.25 sub.3, mapp.25 sub.4 e mapp.137 sub.1**. Scheda catastale del 13/04/2021 prot.15208 , via Frasbalda ■■■, piano: T-1-2-3, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria D/2**, rendita € 10.260,00.

Unità abitative (blocco B)

foglio 323, particella 21, subalterno 3, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: T, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 3.5, totale mq. 74, rendita € 316,33.

foglio 323, particella 21, subalterno 4, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: T, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 4.5, totale mq. 93, rendita € 406,71.

foglio 323, particella 21, subalterno 5, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: T, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 4.0, totale mq. 82, rendita € 361,52.

foglio 323, particella 21, subalterno 6, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: T, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 4.5, totale mq. 93, rendita € 406,71.

foglio 323, particella 21, subalterno 7, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 1.5, totale mq. 36, rendita € 135,57.

foglio 323, particella 21, subalterno 8, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 1.5, totale mq. 35, rendita € 135,57.

foglio 323, particella 21, subalterno 9, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.0, totale mq. 50, rendita € 180,76.

foglio 323, particella 21, subalterno 10, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.5, totale mq. 49, rendita € 225,95.

foglio 323, particella 21, subalterno 11, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 1.5, totale mq. 35, rendita € 135,57.

foglio 323, particella 21, subalterno 12, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 1.5, totale mq. 37, rendita € 135,57.

foglio 323, particella 21, subalterno 13, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.5, totale mq. 38, rendita € 225,95.



foglio 323, particella 21, subalterno 14, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 3.5, totale mq. 68, rendita € 316,33.

foglio 323, particella 21, subalterno 15, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.5, totale mq. 51, rendita € 225,95.

foglio 323, particella 21, subalterno 16, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.5, totale mq. 50, rendita € 225,95.

foglio 323, particella 21, subalterno 17, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 3.5, totale mq. 67, rendita € 316,33.

foglio 323, particella 21, subalterno 18, via Frasbalda n.1, piano: T-1-2, comune Ferrara D548, **categoria Bene Comune Non Censibile (ingresso comune)**.

foglio 323, particella 113, subalterno 1, via Frasbalda, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria Bene Comune Non Censibile (corte comune)**.

Ruderi ed ex fabbricati rurali ora collabenti

foglio 323, particella 110, subalterno 2, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 5.5, totale mq. 121, rendita € 218,72.

foglio 323, particella 110, subalterno 3, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 4.5, totale mq. 121, rendita € 178,95.

foglio 323, particella 110, subalterno 4, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 6.5, totale mq. 158, rendita € 258,49.

foglio 323, particella 110, subalterno 5, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 4.0, totale mq. 96, rendita € 159,07.

foglio 323, particella 110, subalterno 6, scheda catastale del 10/05/2013 prot.60587 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 5.0, totale mq. 82, rendita € 198,84.

foglio 323, particella 110, subalterno 7, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria D/10**, rendita € 545,00.

foglio 323, particella 110, subalterno 9, via Rocca, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria Bene Comune Non Censibile (corte comune)**.

foglio 323, particella 111, subalterno 1, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria D/10**, rendita € 950,00.



foglio 323, particella 111, subalterno 2, via Rocca, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria Bene Comune Non Censibile (corte comune)**.

foglio 323, particella 116, via Rocca, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria F/4** (unità in corso di definizione).

foglio 323, particella 117, via Rocca, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria F/4** (unità in corso di definizione).

Identificazione al Catasto Terreni delle unità su elencate foglio 323, particella 21, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.921. **foglio 323, particella 25**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.4837. **foglio 323, particella 110**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.4852. **foglio 323, particella 111**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.2613. **foglio 323, particella 113**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.662. **foglio 323, particella 116**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.2348. **foglio 323, particella 117**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.2235.

foglio 323, particella 137, comune Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.532.

Aree al Catasto Terreni in corpo unico alle unità su elencate

foglio 323, particella 115, comune Ferrara D548, **qualità Bosco Alto classe U**, superficie mq.8502, Reddito Dominicale €. 37,96, Reddito Agrario €.26,35.

foglio 323, particella 138, comune Ferrara D548, **qualità Bosco Alto classe U**, superficie mq.11673, Reddito Dominicale €. 52,12, Reddito Agrario €.36,17.

Aree al Catasto Terreni in corpo separato

foglio 325, particella 35, comune Ferrara D548, **qualità Bosco Alto classe U**, superficie mq.1000, Reddito Dominicale €. 5,65, Reddito Agrario €.3,10.

foglio 325, particella 326, comune Ferrara D548, **qualità Bosco Alto classe U**, superficie mq.3902, Reddito Dominicale €. 22,06, Reddito Agrario €.12,09.

B. Stato di possesso

Possesso: Occupato da [REDACTED] in forza di contratto di affitto ultranovennale con scadenza 05/10/2035 (vedasi paragrafo 3).

C. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

D. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: [REDACTED]



E. Comproprietari

Comproprietari: NO

F. Misure Penali

Misure Penali: NO

G. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

H. Prezzo

Lotto unico: Prezzo da libero € 1.850.000,00

Lotto unico: Prezzo da occupato € 1.450.000,00



Beni in Comune di Ferrara (FE)
Località/Frazione Sant'Egidio via Frasbalda n.1 ang.via
 Rocca

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:

Fabbricati adibiti a B&B con annesso ristorante, abitazioni, aree esterne, fabbricati collabenti e ruderi via Frasbalda [REDACTED] ang. via Rocca, Comune di Ferrara (FE), località Sant'Egidio

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]). Proprieta' per 1/1

Comproprietari

Nessuno

B&B con annesso ristorante (Blocco A)

foglio 323, particella 21, subalterno 19, graffato con **mapp.25 sub.3, mapp.25 sub.4 e mapp.137 sub.1**. Scheda catastale del 13/04/2021 prot.15208 , via Frasbalda [REDACTED], piano: T-1-2-3, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria D/2**, rendita € 10.260,00.

Unità abitative (B locco B)

foglio 323, particella 21, subalterno 3, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda [REDACTED], piano: T, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 3.5, totale mq. 74, rendita € 316,33.

foglio 323, particella 21, subalterno 4, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda [REDACTED], piano: T, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 4.5, totale mq. 93, rendita € 406,71.

foglio 323, particella 21, subalterno 5, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda [REDACTED], piano: T, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 4.0, totale mq. 82, rendita € 361,52.

foglio 323, particella 21, subalterno 6, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda [REDACTED] piano: T, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 4.5, totale mq. 93, rendita € 406,71.

foglio 323, particella 21, subalterno 7, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda [REDACTED], piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 1.5, totale mq. 36, rendita € 135,57.



foglio 323, particella 21, subalterno 8, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 1.5, totale mq. 35, rendita € 135,57.

foglio 323, particella 21, subalterno 9, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.0, totale mq. 50, rendita € 180,76.

foglio 323, particella 21, subalterno 10, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.5, totale mq. 49, rendita € 225,95.

foglio 323, particella 21, subalterno 11, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda n.1, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 1.5, totale mq. 35, rendita € 135,57.

foglio 323, particella 21, subalterno 12, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 1.5, totale mq. 37, rendita € 135,57.

foglio 323, particella 21, subalterno 13, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.5, totale mq. 38, rendita € 225,95.

foglio 323, particella 21, subalterno 14, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 3.5, totale mq. 68, rendita € 316,33.

foglio 323, particella 21, subalterno 15, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.5, totale mq. 51, rendita € 225,95.

foglio 323, particella 21, subalterno 16, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 2.5, totale mq. 50, rendita € 225,95.

foglio 323, particella 21, subalterno 17, scheda catastale del 13/04/2021 prot.15209 , via Frasbalda ■■■, piano: 1-2, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 3.5, totale mq. 67, rendita € 316,33.

foglio 323, particella 21, subalterno 18, via Frasbalda n.1, piano: T-1-2, comune Ferrara D548, **categoria Bene Comune Non Censibile (ingresso comune)**.

foglio 323, particella 113, subalterno 1, via Frasbalda, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria Bene Comune Non Censibile (corte comune)**.

Ruderi ed ex fabbricati rurali ora collabenti

foglio 323, particella 110, subalterno 2, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 5.5, totale mq. 121, rendita € 218,72.



foglio 323, particella 110, subalterno 3, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 4.5, totale mq. 121, rendita € 178,95.

foglio 323, particella 110, subalterno 4, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 6.5, totale mq. 158, rendita € 258,49.

foglio 323, particella 110, subalterno 5, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 4.0, totale mq. 96, rendita € 159,07.

foglio 323, particella 110, subalterno 6, scheda catastale del 10/05/2013 prot.60587 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria A/4**, classe 1, consistenza vani 5.0, totale mq. 82, rendita € 198,84.

foglio 323, particella 110, subalterno 7, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria D/10**, rendita € 545,00.

foglio 323, particella 110, subalterno 9, via Rocca, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria Bene Comune Non Censibile (corte comune)**.

foglio 323, particella 111, subalterno 1, scheda catastale del 29/03/2004 prot.45297 , via Rocca, piano: T-1, comune Ferrara D548, Z.C.2, **categoria D/10**, rendita € 950,00.

foglio 323, particella 111, subalterno 2, via Rocca, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria Bene Comune Non Censibile (corte comune)**.

foglio 323, particella 116, via Rocca, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria F/4** (unità in corso di definizione).

foglio 323, particella 117, via Rocca, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria F/4** (unità in corso di definizione).

Identificazione al Catasto Terreni delle unità su elencate foglio 323, particella 21, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.921. **foglio 323, particella 25**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.4837. **foglio 323, particella 110**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.4852. **foglio 323, particella 111**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.2613. **foglio 323, particella 113**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.662. **foglio 323, particella 116**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.2348. **foglio 323, particella 117**, comune

Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.2235.



foglio 323, particella 137, comune Ferrara D548, **qualità Ente Urbano**, superficie mq.532.

Aree al Catasto Terreni in corpo unico alle unità su elencate

foglio 323, particella 115, comune Ferrara D548, **qualità Bosco Alto classe U**, superficie mq.8502, Reddito Dominicale €. 37,96, Reddito Agrario €.26,35.

foglio 323, particella 138, comune Ferrara D548, **qualità Bosco Alto classe U**, superficie mq.11673, Reddito Dominicale €. 52,12, Reddito Agrario €.36,17.

Aree al Catasto Terreni in corpo separato

foglio 325, particella 35, comune Ferrara D548, **qualità Bosco Alto classe U**, superficie mq.1000, Reddito Dominicale €. 5,65, Reddito Agrario €.3,10.

foglio 325, particella 326, comune Ferrara D548, **qualità Bosco Alto classe U**, superficie mq.3902, Reddito Dominicale €. 22,06, Reddito Agrario €.12,09.

Confini unità di cui al foglio 323 : Nord via Rocca; Ovest via Frasbalda; Sud corte ed area agricola altre proprietà; Est area agricola altra proprietà.

Confini aree di cui al foglio 325: Est Po Morto di Primaro; Nord via Rocchetta; Ovest via Rocca; Sud area altra proprietà.

Conformità catastale:

Rispetto alle planimetrie catastali, elaborati planimetrici e mappa, sono state riscontrate le seguenti differenze:

B&B con annesso ristorante (Blocco A):

- modeste differenze nelle altezze dei vani in ogni piano
- presenza di divisorio con infisso tra sala preparazione e soggiorno
- assenza dell'antibagno nel servizio igienico dell'ufficio al piano primo
- diverso utilizzo del vano soggiorno in camera da letto al piano primo
- diverso utilizzo di sala polivalente in camera da letto al piano secondo- diverso utilizzo di lavanderia in camera da letto al piano terzo - nell'area esterna è presente una tettoia h.2.40 per circa mq.140.

Unità abitative (B locco B)

- modeste differenze nelle altezze dei vani in ogni piano
- assenza indicazione angolo cottura in tutte le unità
- sub.4 assenza del guardaroba
- errata posizione o assenza dei lucernai al piano secondo in tutte le unità
- sub.7 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.8 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.9 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.10 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.12 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.14 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.17 diverso utilizzo dei due ripostigli in due camere da letto al piano secondo



Regolarizzabili mediante: Presentazione pratiche Docfa e Pregeo

Costo Totale: € 5.000,00 oltre oneri di Legge

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica/Agricola

Area urbanistica: Agricola.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: fermata bus

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola/borgate

Importanti centri limitrofi: Ferrara centro 12 km, Bologna 54 km, Litorale 55 km.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio **Attrazioni storiche:**

Ferrara, Bologna.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 12 km, Superstrada 3 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di affitto ultranovennale stipulato in data 06/10/2015 e registrato a Ferrara in data 07/10/2015 al n.5719 (vedasi ulteriori dettagli al seguente punto 4.1.4).

Parte affittante: [REDACTED]

Parte affittuaria: [REDACTED]

Durata contratto: anni 10+10 con scadenza in data 05/10/2035

Canone: Euro 450,00 oltre iva mensili per ciascun posto letto a fronte dell'attività ricettivoalberghiera, oltre all'importo pari al 50% dei ricavi realizzati dall'affittuaria a fronte delle altre attività da svolgersi in futuro nel comprensorio. L'obbligo di corresponsione dei canoni come sopra determinati prenderà decorrenza dall'avvio di ciascuna delle rispettive attività da parte dell'affittuaria e/o dei propri aventi causa.

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:

- LOCAZIONE ULTRANOVENNALE a favore [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE



AUTENTICATA; A rogito di Notaio Riccioni Alessandro in data 06/10/2015 ai nn.167681/20786; Trascritto a Ferrara in data 07/10/2015 al part.10808, gen.15352; Note: La presente locazione interessa la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti:

C.F. di Ferrara al foglio 323 mapp.111 sub.1-2, mapp.116, mapp.110 sub.2-3-4-5-6-79, mapp.117, mapp.21 sub.1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, mapp.25 sub.1-2, mapp.113 sub.1.

C.T. di Ferrara al foglio 323 mapp.116-111-21-25-113-114-115-110-117 e foglio 325 mapp.35-326.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 23.000.000,00; Importo capitale: € 11.500.000,00; A rogito di Notaio Alberti Carlo Alberto in data 19/04/2007 ai nn.114575/23700; Iscritto a Ferrara in data 03/05/2007 al part.2247, gen.11210; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti:

C.F. di Ferrara al foglio 323 mapp.111 sub.1-2, mapp.116, mapp.110 sub.2-3-4-5-6-79, mapp.117, mapp.21 sub.1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, mapp.25 sub.1-2, mapp.113 sub.1.

C.T. di Ferrara al foglio 323 mapp.116-111-21-25-113-114-115-110-117 e foglio 325 mapp.35-326.

Risultano altresì le seguenti annotazioni per erogazione parziale:

- 17/06/2008 Registro particolare n. 2798 Registro generale n. 13231
- 06/08/2008 Registro particolare n. 3486 Registro generale n. 18209
- 14/10/2008 Registro particolare n. 4409 Registro generale n. 22375
- 09/12/2010 Registro particolare n. 4126 Registro generale n. 22423
- 27/06/2011 Registro particolare n. 2098 Registro generale n. 11505
- 09/08/2011 Registro particolare n. 2691 Registro generale n. 14776
- 11/10/2011 Registro particolare n. 3315 Registro generale n. 17464

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00; A rogito di Notaio Alberti Carlo Alberto in data 19/04/2007 ai nn.114581/23705; Iscritto a Ferrara in data 03/05/2007 al part.2248, gen.11211; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti:

C.F. di Ferrara al foglio 323 mapp.111 sub.1-2, mapp.116, mapp.110 sub.2-3-4-5-6-79, mapp.117, mapp.21 sub.1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, mapp.25 sub.1-2, mapp.113 sub.1.

C.T. di Ferrara al foglio 323 mapp.116-111-21-25-113-114-115-110-117 e foglio 325 mapp.35-326.

Risulta altresì la seguente annotazione per modifica termini di rimborso:

- 09/12/2010 Registro particolare n. 4127 Registro generale n. 22424

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 4.800.000,00; Importo capitale: € 2.400.000,00; A rogito di Notaio Alberti Carlo Alberto in data 29/11/2010 ai



nn.117974/26296; Iscritto a Ferrara in data 02/12/2010 al part.4869, gen.22051;

Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti:

C.F. di Ferrara al foglio 323 mapp.111 sub.1-2, mapp.116, mapp.110 sub.2-3-4-5-6-7-9, mapp.117, mapp.21 sub.1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, mapp.25 sub.1-2, mapp.113 sub.1.

C.T. di Ferrara al foglio 323 mapp.116-111-21-25-113-114-115-110-117 e foglio 325 mapp.35-326.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA del 01/08/2018 Rep.3015/2018, trascritto a Ferrara il 17/10/2018 al part.11308, gen.16717.

Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti:

C.F. di Ferrara al foglio 323 mapp.111 sub.1, mapp.116, mapp.110 sub.2-3-4-5-6-7, mapp.117, mapp.21 sub.1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17, mapp.25 sub.1-2.

C.T. di Ferrara al foglio 323 mapp.116-111-21-25-113-114-115-110-117 e foglio 325 mapp.35-326.

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA del 28/11/2024 Rep.3656, trascritto a Ferrara il 21/01/2025 al part.580, gen.847.

Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti:

C.F. di Ferrara al foglio 323 mapp.116, mapp.110 sub.2-3-4-5-6-7, mapp.117, mapp.21 sub.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19, mapp.25 sub.3-4, mapp.137 sub.1, mapp.111 sub.1.

C.T. di Ferrara al foglio 323 mapp.115-138 e foglio 325 mapp.35-326.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA a favore [REDACTED];
[REDACTED]; Derivante da: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di Notaio Mistri Alessandro in data 28/11/2024 ai nn.47877/21253; Trascritto a Ferrara in data 29/11/2024 al part.16798, gen.22266;
Note: La presente trascrizione interessa la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti:

C.F. di Ferrara al foglio 323 mapp.116, mapp.110 sub.2-3-4-5-6-7-9, mapp.117, mapp.113, mapp.21 sub.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, mapp.25 sub.3-4, mapp.137 sub.1, mapp.111 sub.1-2.

C.T. di Ferrara al foglio 323 mapp.116-111-21-25-113-115-110-117-137-138 e foglio 325 mapp.35-326.

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: Non applicabili

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non applicabili

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

Millesimi di proprietà: Non applicabili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: SI per tutte le n.16 unità del mapp.21

Indice di prestazione energetica: Varie

Note Indice di prestazione energetica: Varie

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[REDACTED] Proprieta' per 1/1
atto di compravendita del Notaio Alberti Carlo Alberto del 19.04.2007, suddiviso in:
- rep.114574/23699, trascritto a Ferrara in data 03/05/2007 al part.6659, gen.11208
da [REDACTED] Foglio 323 per i mappali 111 sub. 1-2 e mapp.116;
- rep.114574/23699, trascritto a Ferrara in data 03/05/2007 al part.6660, gen.11209 da [REDACTED]
[REDACTED]. Restanti unità oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Licenza Edilizia n.28606/12689 del 14/03/1970

Oggetto: costruzione fabbricato plurifamiliare

- 1 - DIA Pg. 44438 PR.5824 del 15/11/2002
Richiedente: [REDACTED]
Restauro e risanamento conservativo tipo A
Fabbricati in oggetto: mapp.21 (fabbr.A e B)
- 2 - PARERE PREVENTIVO Pg. 60966 PR.3403 del 06/07/2004
Richiedente: [REDACTED]
Restauro e risanamento conservativo tipo A
Fabbricati in oggetto: mapp.110-111-116-117
- 3 - DIA Pg. 87577 PR.5088 del 12/10/2004
Richiedente: [REDACTED]
Restauro e risanamento conservativo tipo A
Fabbricati in oggetto: mapp.110-111-116-117
- 4 - DIA Pg. 87579 PR.5089 del 12/10/2004
Richiedente: [REDACTED]
Restauro e risanamento conservativo tipo A
Fabbricati in oggetto: mapp.110-111-116-117
- 5 - DIA Pg. 92127 PR.5359 del 26/10/2004
Richiedente: [REDACTED]
Restauro e risanamento conservativo tipo A



Fabbricati in oggetto: mapp.110-111-116-117

- 6 - DIA Pg. 92198 PR.5358 del 26/10/2004
 Richiedente: [REDACTED]
 Restauro e risanamento conservativo tipo A
 Fabbricati in oggetto: mapp.110-111-116-117

- 7 - Autorizzazione scarico PG.3534 del 11/01/2008 rilasciata 03/12/2020
 Richiedente: [REDACTED]
 Attivazione dello scarico in corso idrico Po di Primaro
 Validità anni 4 (scaduta il 01/02/2012)
 Fabbricati in oggetto: mapp.21-25-113-114-115 (fabbr.A e B)

- 8 - Autorizzazione scarico PG.3534/08 - 132564/020 rilasciata 03/12/2020
 Richiedente: [REDACTED]
 Attivazione dello scarico in corso idrico Po di Primaro
 Validità anni 4 (scaduta il 03/12/2024)
 Fabbricati in oggetto: mapp.21-25-113-114-115 (fabbr.A e B)

- 9 - DIA Pg. 64678 PR.3094 del 22/07/2008
 Richiedente: [REDACTED]
 Restauro e risanamento conservativo tipo A
 Fabbricati in oggetto: mapp.21 (fabbr.A e B)

- 10 - SCIA Pg. 82224 PR.1814 del 10/08/2020
 Richiedente: [REDACTED]
 Ultimazione lavori con varianti e cambio uso da ricettivo a residenziale
 Fabbricati in oggetto: mapp.21 (fabbr.A e B)

- 11 - SCEA Pg. 99268 PR.2635 del 13/08/2021
 Richiedente: [REDACTED]
 Ultimazione lavori con varianti e cambio uso da ricettivo a residenziale
 Fabbricati in oggetto: mapp.21 (fabbr.A e B)
 Sospesa con Pg.103728 del 25/08/2021 per richiesta integrazioni e per contrasto Reg.Igiene per parapetti difformi

- 12 - Sospensione SCEA con Pg.103728 del 25/08/2021
 Richiesta integrazioni e modifiche per parapetti difformi ed in contrasto al Regolamento Igiene
- 13 - Integrazione SCEA con Pg.112132 del 14/09/2021
 Trasmissione documentazione e relazione fotografica con modifiche apportate ai parapetti

- 14 - SCIA Pg.115731 PR.3566 del 11/08/2022
 Richiedente: [REDACTED]
 Cambio d'uso senza opere al piano terra da B&B a Ristorante
 Fabbricati in oggetto: mapp.21 sub.19

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto ai titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti differenze:

B&B con annesso ristorante (Blocco A) :



- modeste differenze nelle altezze dei vani in ogni piano
- presenza di divisorio con infisso tra sala preparazione e soggiorno
- assenza dell'antibagno nel servizio igienico dell'ufficio al piano primo
- diverso utilizzo del vano soggiorno in camera da letto al piano primo
- diverso utilizzo di sala polivalente in camera da letto al piano secondo- diverso utilizzo di lavanderia in camera da letto al piano terzo - nell'area esterna è presente una tettoia h.2.40 per circa mq.140.

Unità abitative (B locco B)

- modeste differenze nelle altezze dei vani in ogni piano
- assenza indicazione angolo cottura in tutte le unità
- sub.4 assenza del guardaroba
- errata posizione o assenza dei lucernai al piano secondo in tutte le unità
- sub.7 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.8 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.9 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.10 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.12 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.14 diverso utilizzo del ripostiglio in camera da letto al piano secondo
- sub.17 diverso utilizzo dei due ripostigli in due camere da letto al piano secondo
- nelle porzioni di unità al piano secondo risultano difformi tutti i parapetti dei soppalchi. Tale mancanza in contrasto con l'art.35 del regolamento di igiene (e che fu tra l'altro motivo di sospensione della richiesta di agibilità) ne rende nulla la validità e pertanto non agibili i soppalchi, nei quali in molti casi sono utilizzati come posti letto.

Difformità comune a tutte le unità:

- Non risulta il rinnovo dell'autorizzazione di attivazione scarico dei fabbricati blocchi A e B, oltre che della piscina. Tale mancanza impedisce l'utilizzo dello scarico in acque superficiali.

Si precisa che la verifica e quantificazione dei reali costi di ripristino, rimozione e sanatoria, dovranno essere meglio valutati dall'aggiudicatario, in quanto la complessa situazione in loco e quella normativa del Comune di Ferrara, impongono una dovuta cautela ed ancora più approfondita valutazione. La seguente valutazione è da considerarsi pertanto presunta.

Spese presunte sanatoria	€ 15.000,00
Spese presunte opere rimozioni e nuove opere	€ 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato il 16/04/2009 con Delibera di Consiglio Comunale 21901/09; - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato il 10/06/2013 con Delibera di Consiglio Comunale 39286/13 e successive varianti Piano urbanistico Generale (P.U.G.) adottato il 11/12/2024 con Delibera di Consiglio Comunale 123/24 Dal 1° Gennaio 2024, termine della seconda fase del periodo transitorio fissato dalla L.R. 24/17 "Legge sul Governo del Territorio" (come modificata dalla L.R. 3/20) trovano applicazione le disposizioni contenute negli artt. 3 e 4 della legge sopracitata.
-------------------------------------	--



Zona omogenea e Norme tecniche di attuazione:	Le specifiche destinazioni urbanistiche e le relative norme e classificazioni, preso atto dell'importante numero di unità, sono meglio distinte nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrara. Detto C.D.U. è stato richiesto per la totalità delle unità in oggetto.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/RE:	NO

Descrizione:

Trattasi di compendio immobiliare composto da due fabbricati, il primo destinato a Ristorante e B&B (blocco A), il secondo comprendente piccole unità abitative (blocco B), il tutto con ampio scoperto.

I fabbricati risalgono ai secoli XVII-XX e compongono la "Villa Filangeri Gulinelli".

Entrambi i blocchi sono stati oggetto di consistenti modifiche ed interventi al fine di realizzare piccole unità abitative, oltre a parte di ristorante.

Dalla visione delle unità ed in merito allo stato di manutenzione, si precisa che appaiono in discreto stato ad eccezione di diffusi distacchi e sollevamenti delle pavimentazioni in legno e di travi in legno che impongono importanti interventi non quantificabili data l'ampiezza delle porzioni interessate.

Vi sono ruderi posti all'estremità opposta della proprietà i quali sono stati interessati da richieste di progetti mai realizzati (primo parere richiesto nell'anno 2004). Si precisa che furono iniziate opere poi interrotte in quanto non autorizzate (demolizione fabbricati in contrasto con le norme di zona e con la categoria di intervento dei fabbricati). Oggi non vi è la possibilità di recupero dei manufatti.

In merito agli impianti non si è potuta verificare l'esistenza e la conformità, precisando che nel blocco A il riscaldamento è con unica caldaia per tutto il blocco e che occorrerà verificare se la potenza esistente impone particolari autorizzazioni antincendio e progetti specifici.

Nel blocco B ogni unità presenta singola caldaia. Anche per questo blocco sarà cura dell'aggiudicatario verificarne conformità ed eventuali particolari autorizzazioni e progettazione se occorrente.

L'intera proprietà risulta recintata, ma la porzione a sud-est (zona dei ruderi) risulta inaccessibile in quanto la vegetazione ha totalmente invaso quell'area. Anche per queste zone occorre un consistente intervento di pulizia ed asporto della vegetazione superflua.

Per forma e dimensioni dei fabbricati vedasi elaborati grafici allegati.



L'unità presenta difformità (vedasi punto 7.1).

Stato di manutenzione generale: discreta per fabbricati ed area limitrofa, pessime per zona sud-est.

Caratteristiche descrittive:

Impianti:

- Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**
conformità: **non verificabile**
- Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di
distribuzione: **Non verificabile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**
- Termico

tipologia: **caldaie** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori acciaio e/o fancoil**
conformità: **non verificabile**

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	caldaie a metano con diffusori fancoil e/o radiatori in acciaio
Stato impianto	non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	non verificabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si
--	----

Superfici reali ed equivalenti:

RISTORANTE + B&B	Destinazione	Superfici mq.	Coeffic. Riduzione	Superfici Equivalenti mq.
	PIANO TERRA			
	Ristorante	376,45	1,00	376,45
	veranda	57,30	0,50	28,65
	ct+varie	24,30	0,50	12,15
	ingresso comune	43,00	0,50	21,50
	PIANO PRIMO			
	B&B	349,40	1,00	349,40
	corridoi comuni	73,30	0,60	43,98



	terrazzo	61,64	0,30	18,49
	balcone	18,35	0,30	5,51
	balcone	3,90	0,30	1,17
	PIANO SECONDO			
	B&B	198,35	1,00	198,35
	sottotetto	18,60	0,50	9,30
	sottotetto	22,14	0,50	11,07
	sottotetto lavanderia	28,83	0,50	14,42
	terrazzo	36,20	0,30	10,86
	terrazzo	27,30	0,30	8,19
BLOCCO NORD	APPARTAMENTI			
	terra	348,15	1,00	348,15
	primo	352,30	1,00	352,30
	secondo	176,50	0,50	88,25
	corridoi comuni 36,85+32,70	69,55	0,50	34,78
			SOMMANO	1932,97
	AREE SCOPERTE			
	F.325-mapp.35-326	4902,00	1,00	4902,00
	F.323-mapp.25-137-116-117-110-111115-138-113	38254,00	1,00	38254,00
			SOMMANO	43156,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Per la valutazione si dovrà tenere conto dell'esistenza del contratto di affitto il quale prevede il pagamento di canoni all'avverarsi di condizioni specifiche ad oggi non ancora attuate. Vi è pertanto la condizione di vincolo degli immobili fino al 05/10/2035 e che ad oggi non vi è l'obbligo del pagamento del canone da parte dell'affittuario.
- Dalle risultanze dei sopralluoghi sono state rilevate molteplici difformità (alcune che rendono nulla l'agibilità rilasciata)
- L'estensione e le caratteristiche dei fabbricati impongono una costante quanto costosa opera di manutenzione generale ad ogni parte esterna, oltre alle condizioni prima indicate delle parti interne
- La piscina esterna non risulta attualmente nelle condizioni di essere utilizzata se non ripristinando alcune parti della vasca e con importanti interventi agli impianti
- I fabbricati collabenti, oltre a non essere stati recuperati, sono sottoposti a revisione della destinazione urbanistica a causa dell'eseguita totale demolizione non prevista dagli strumenti urbanistici e rendendoli di fatto non più recuperabili
- L'intero compendio è ricompreso in zona paesaggistica che ne vincola fortemente ogni intervento
- Su parte dell'area mapp.25 e mapp.138 è in atto una servitù di transito mai costituita formalmente ma esercitata pacificamente dal 20/12/2005 a favore del mapp.106
- Per la determinazione del prezzo al mq sono state considerate le condizioni su elencate, con adeguamento in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde



rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare ed esperimenti d'asta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Blocchi A e B	1932.97	1.100,00	€. 2.126.267,00
Aree	43156.00	2,00	€. 86.312,00
SOMMANO			€. 2.212.579,00

Detrazione per indisponibilità degli immobili

L'esistenza di contratto di affitto opponibile all'esecuzione con scadenza al 05/10/2035, impone il calcolo del valore degli immobili in stima considerando l'impegno della somma in altri investimenti. Si sviluppa pertanto il calcolo del montante composto utilizzando la relativa formula ed i seguenti parametri:

Montante = Capitale * (1+saggio legale) elevato per il numero di anni rimanenti in merito al saggio legale, per l'anno 2025 corrisponde al 2% da ciò se ne ricava

€. 2.212.579,00 * (1+0.02) elevato alla 10 = €. 2.697.121,45

gli interessi saranno pertanto

€. 2.697.121,45 - €. 2.212.579,00 = **€. 484.542,45**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore immobili LIBERI

Valore di stima €. 2.212.579,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e
331.886,85 per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) €.

Spese tecniche sanatoria: €. 15.000,00 Spese per rimozioni e adeguamenti: €. 7.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: €. 5.000,00

_____ Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€.**
1.853.692,15



Valore immobili OCCUPATI

Valore di stima € 2.212.579,00

Riduzione per indisponibilità degli immobili (vedasi punto precedente) € 484.542,45
 Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e € 259.205,48
 per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche sanatoria: € 15.000,00 Spese per rimozioni e adeguamenti: € 7.000,00
 Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 5.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.441.831,07**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili considerati **LIBERI** (valore arrotondato) = **€ 1.850.000,00**

Valore immobili considerati **OCCUPATI** (valore arrotondato) = **€ 1.450.000,00**

Data generazione:
 27-12-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei

