

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **53/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** VIA PAPA GIOVANNI XXIII, [REDACTED] - Goro (FE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 10, particella 2549, subalterno 4, comune GORO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 147 mq, rendita € €. 419,62

**Bene:** VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED] - Goro (FE)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] proprietà per 3/18; [REDACTED] proprietà per 2/18 [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 9/18 [REDACTED] proprietà per 2/18 [REDACTED] pro-  
prietà per 2/18, foglio 10, particella 1254, comune GORO, categoria A/3, classe 1, con-  
sistenza 7 vani, superficie 124, rendita € €. 310,91

### 2 Stato di possesso

**Bene:** VIA PAPA GIOVANNI XXIII, [REDACTED] - Goro (FE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] e nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED] - Goro (FE)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA PAPA GIOVANNI XXIII, [REDACTED] - Goro (FE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED] - Goro (FE)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4 Creditori Iscritti**

Bene: VIA PAPA GIOVANNI XXIII, [REDACTED] - Goro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED] - Goro (FE)

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

**5 Comproprietari**

Beni: VIA PAPA GIOVANNI XXIII, [REDACTED] - Goro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED] - Goro (FE)

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

**6. Misure Penali**

Beni: VIA PAPA GIOVANNI XXIII, [REDACTED] - Goro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED] - Goro (FE)

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: VIA PAPA GIOVANNI XXIII, [REDACTED] - Goro (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED] - Goro (FE)

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA PAPA GIOVANNI XXIII, [REDACTED] - Goro (FE)

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 131.130,00

**Bene:** VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED] - Goro (FE)

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 66.590,00

Beni in Goro (FE)

VIA PAPA GIOVANNI XXIII

**Lotto: 001**

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA PAPA GIOVANNI XXIII,

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: proprietà per 1000/1000, foglio 10, particella 2549, subalterno 4, comune GORO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 147 mq, rendita € €. 419,62

**foglio 10, particella 2549, subalterno 6**, comune GORO, categoria corte comune.

Confini: Via Papa Giovanni XXIII; particelle 2548, 2550, 2558; salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona periferica dell'abitato di Goro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**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 e nucleo familiare, in qualità di proprietario dell'immobile

#### 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 giudiziale annotata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 28.636,02 ; Atto  
giudiziario in data 06/04/2021 ai nn. 337/2021; Iscritto a Ferrara in data 02/02/2022 ai  
nn. 1585/229

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]; A rogito di Atto giudiziario in data 28/03/2023 ai nn. 744 trascritto a Ferrara  
in data 09/05/2023 ai nn. 8393/6494;  
Note: L'atto di cui sopra è stato iscritto contro [REDACTED] e [REDACTED]  
per il fabbricato individuato al fg. 10, particella 1254 per la quota pari a 1/9 di piena  
proprietà; contro [REDACTED] per il fabbricato fg. 10, part. 2549, sub. 5 per la quota  
pari a 1/1 di piena proprietà.

###### 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:** [redacted] e [redacted] proprietari ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted], in data 10/11/1993, ai nn. 65310/11153; registrato a Comacchio, in data 29/11/1993, ai nn. 1165; trascritto a Ferrara, in data 03/12/1993, ai nn. 15296/9821.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione a rogito di [redacted] in data 13/01/1993, ai nn. 62433/10542; registrato a Comacchio, in data 01/02/1993, ai nn. 116; trascritto a Ferrara, in data 05/02/1993, ai nn. 1828/1275.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1983 al n. di prot. 2448

Rilascio in data 02/08/1983 al n. di prot. 2792

Abitabilità/agibilità in data 05/08/1994 al n. di prot. 5022/2793

NOTE: Voltura a [redacted] e [redacted] in data 13/07/1993; abitabilità piano primo rilasciata il 18/07/1996 prot. 5363/2793.

Numero pratica: 02

Intestazione: [redacted] e [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/04/1993 al n. di prot. 2793

Rilascio in data 01/07/1993 al n. di prot. 2793

Abitabilità/agibilità in data 05/08/1994 al n. di prot. 5022/2793

NOTE: Voltura a [REDACTED] e [REDACTED] in data 13/07/1993; abitabilità piano primo rilasciata il 18/07/1996 prot. 5363/2793.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nell'area cortiliva è stato realizzato un manufatto prefabbricato in legno delle dimensioni di circa ml. 7,00 x 3,00 e una piccola tettoia in legno senza autorizzazione. Non è possibile la regolarizzazione dei manufatti, pertanto vanno rimossi.

Rimozione manufatto prefabbricato.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

#### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente, facente parte di un fabbricato bifamigliare a due piani fuori terra.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due letto, un bagno, ripostiglio - lavanderia, disimpegno e portico.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, il grado di finitura è normale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **201,00**

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile viene calcolata 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.) Nell'attribuzione del valore del bene si è tenuto conto dell'area cortiliva comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	147,00	1,00	147,00
portico	superf. esterna lorda	54,00	0,20	10,80
		<b>201,00</b>		<b>157,80</b>

**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 mezz'aria di quelle di confine, se presenti.

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

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 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 incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incumbente relativo alle parti comuni condominiali.

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 parti 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:**

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari 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:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	147,00	€ 1.000,00	€ 147.000,00
portico	10,80	€ 1.000,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.800,00
Valore corpo			€ 157.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 157.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	157,80	€ 157.800,00	€ 157.800,00

### 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%) € 23.670,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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: € 131.130,00

Beni in **Goro (FE)**

VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED]

**Lotto: 002**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - non risultano trascritte le accettazioni di eredità in morte di [REDACTED] e [REDACTED]

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ANTONIO BRUGNOLI, [REDACTED]**

**Quota e tipologia del diritto**

6/36 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

6/36 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 6/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 3/18; [REDACTED] proprietà per 2/18

[REDACTED] proprietà per 9/18 [REDACTED] proprietà per 2/18 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/18, **foglio 10, particella 1254**, comune GORO, categoria A/3, classe 1,

consistenza 7 vani, superficie 124, rendita € €. 310,91

Confini: Particelle 2836, 1570, 683; salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

sono state riscontrate delle difformità interne e le quote di proprietà non corrispondono agli atti di provenienza

Aggiornamento catastale e voltura: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale dell'abitato di Goro.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**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 [REDACTED], in qualità di comproprietario dell'immobile

### 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 legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 190.104,84; Importo capitale: € 95.052,42; A rogito di Altro atto in data 20/01/2015 ai nn. 529/3915; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 22/01/2015 ai nn. 914/91;

Note: L'atto di cui sopra è stato iscritto contro [REDACTED] sia per il fabbricato individuato al fg. 10, particella 1254 (oggetto di stima) che per il fabbricato fg. 10, part. 2549, sub. 5 (non oggetto di stima).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 28.636,02; Atto giudiziario in data 06/04/2021 ai nn. 337/2021; Iscritto a Ferrara in data 02/02/2022 ai nn. 1585/229

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Atto giudiziario in data 28/03/2023 ai nn. 744 trascritto a Ferrara in data 09/05/2023 ai nn. 8393/6494;

Note: L'atto di cui sopra è stato iscritto contro [REDACTED] e [REDACTED] per il fabbricato individuato al fg. 10, particella 1254 per la quota pari a 1/9 ciascuno di piena

proprietà; contro [redacted] per il fabbricato fg. 10, part. 2549, sub. 5 per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

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:** [redacted] proprietà per 1/4; [redacted] proprietà per 2/4; [redacted] proprietà per 1/4. dal 01/01/1975 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita.

Note: Il bene è pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al 01/01/1975. (vedi relazione notarile in atti).

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà per 1/12; [redacted] proprietà per 1/12; [redacted] proprietà per 1/12. dal 07/04/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione -; registrato a Ferrara, in data 03/10/1997, ai nn. 83/201; trascritto a Ferrara, in data 12/02/1998, ai nn. /1532.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà per 4/24; [redacted] proprietà per 4/26. dal 07/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione -; registrato a Ferrara, in data 08/06/2001, ai nn. 189/4; trascritto a Ferrara, in data 26/01/2006, ai nn. /1323.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà per 9/36; [redacted] proprietà per

6/36 [redacted] proprietà per 6/36 [redacted] proprietà per 6/36 dal 29/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione -; registrato a Ferrara, in data 15/02/2013, ai nn. 62/9990; trascritto a Ferrara, in data 15/04/2013, ai nn. /3888. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di [redacted]

A seguito degli atti di cui sopra la proprietà è così suddivisa:

6/36 di [redacted] piena proprietà  
6/36 di [redacted] piena proprietà  
6/36 di [redacted] piena Proprietà  
9/36 di [redacted] piena Proprietà  
9/36 di [redacted] piena Proprietà

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted] ed [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/04/1965 al n. di prot. 1861

Rilascio in data 13/05/1965 al n. di prot. 178

Abitabilità/agibilità in data 24/02/1968 al n. di prot. 178/1961

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato è stato edificato in modo speculare e con piccole difformità rispetto al progetto concesso, ma che rientrano nel concetto di tolleranza così come descritto all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 smi.

Risulta invece oggetto di ristrutturazione la zona cucina-bagno al piano terra senza alcun titolo edilizio. la difformità è sanabile creando un locale antibagno e presentando presso il Comune di Goro pratica in sanatoria.

lavori e pratica in sanatoria.: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità:

Nessuna.

#### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Unità immobiliare a due piani fuori terra libera su tre lati con ingresso indipendente, composto al piano terra da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento al piano primo dove troviamo tre letto e disimpegno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, marmiglia e legno, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono il legno del tipo tamburato, le

finestre sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in p.v.c., la scala è in marmiglia, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto con ampie ed evidenti formazioni di muffe e umidità di risalita, il grado di finitura è economico.

#### Quota e tipologia del diritto

6/36 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

6/36 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 6/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 9/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie lorda complessiva di circa mq **122,00**

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene calcolata 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.) Nell'attribuzione del valore del bene si è tenuto conto dell'area cortiliva comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	122,00	1,00	122,00
		<b>122,00</b>		<b>122,00</b>

**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 mezzera di quelle di confine, se presenti.

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

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 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 incombeni derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incombeni per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incombenza relativo alle parti comuni condominiali.

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 parti 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:**

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari 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:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	122,00	€ 700,00	€ 85.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.400,00
Valore corpo			€ 85.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.400,00
Valore complessivo diritto e quota pari a 12/36			€ 28.466,67

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	122,00	€ 85.400,00	€ 28.466,67



**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% )	€ 4.270,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore della quota pari a 12/36 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 18.196,67</b>
---	--------------------

Ferrara li 08-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Pierpaolo Giovannini**



Allegati perizia:

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

Fascicolo:

- Elaborato planimetrico,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.