

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **132/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ruvoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geom. Debora Fortini
Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X
Studio in: Via Cento 20/A – 44049
Vigarano Mainarda(FE)
Telefono: 3387689849
Email: geom.fortinidebora@gmail.com
Pec: debora.fortini@geopec.it

Lotto: 001

Abitazione civile al piano terra e primo con proservizio. Beni in Comune di Fiscaglia
loc. **Massa Fiscaglia (FE)** - Via Provinciale

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione civile al piano terra e primo con pro servizio, sito in Comune di Fiscaglia, loc. Massafiscaglia (FE), via Provinciale

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Fiscaglia (Sez. Massafiscaglia):

foglio 10, particella 94, subalterno 3, **graffato** al mapp 927, indirizzo via Matteotti [redacted] piano T-1, categoria A/4, classe U, consistenza 4,5, superficie catastale 65,00 mq., rendita € 225,43.

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Fiscaglia al fg. 10 mapp. 94, quale ente urbano di mq. 95,00 e mapp. 927 quale ente urbano di mq. 10,00 e mapp. 798 quale ente urbano di mq. 25,0.

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre a come indicato nell'atto di provenienza e quanto indicato nell'elaborato planimetrico agli atti in particolare mapp. 798 BCNC corte comune al mapp. 94 sub. 3 e 4 e mapp. 927 e mapp. 799.

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp. 913, a est con Strada Via Tronco Matteotti a sud con strada provinciale Matteotti, a ovest con mapp. 94 altro sub. e mapp. 93; ovvero;

Conformità Catastale:

Sostanzialmente la planimetria catastale depositata NON corrisponde allo stato dei luoghi, le difformità rilevate in loco sono:

-il piano primo risulta difforme in quanto, al raggiungimento del piano primo è presente disimpegno, con tramezzatura che origina stanza fronte strada e il corridoio risulta sul lato opposto del vano scala così come il

posizionamento delle porte per accedere alle camere.
-difformità nelle altezze indicate nella planimetria agli atti rispetto allo stato dei luoghi
-difformità nel posizionamento della finestra al piano primo della camera lato cortile;
-difformità nella toponomastica e civico dell'unità immobiliare in oggetto, rispetto allo stato dei luoghi.
-non risulta la campitura in mappa del mapp. 927 fabbricato pro servizio Regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Catasto Terreni e Fabbricati, pratica Pregeo e Docfa con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformita' catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, non occupato. Non sono presenti Contratti di locazione a seguito della verifica presso gli uffici di Competenza.

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 coni-

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-decreto ingiuntivo-** attiva contro [REDACTED]
[REDACTED] per la **quota di 1/12** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 21.322,07; Atto Giudiziario -Tribunale di Ferrara del 20/04/2020 Rep.386; **Iscritta a Ferrara in data 27/04/2020 al part. 849 gen. 5802;**

- **Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo-** attiva contro [REDACTED]

per la **quota di 1/12** a favore di
 Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 60.000,00;
 Atto Giudiziario -Tribunale Ordinario di Ferrara del 09/12/2020 Rep.
 1236/2020; **Iscritta a Ferrara in data 15/01/2021 al part. 57 gen.
 540;**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale Pignoramento** a favore di
 contro per **la quota di 1/2**, atto Ufficiale Giu-
 diziario di Ferrara del 16/08/2022 Rep.2459/2022;
Trascritto a Ferrara in data 22/09/2022 al part. 13348 gen. 18013;

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: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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:

Alla data del 18/12/1983 la proprietà è di per la quota di
 6/8 e per la quota di 2/8, in forza di atto di divisione a
 rogito Notaio Sani Ludovico del 18/12/1983 Rep. 10038/4987 registrato a
 Ferrara il 05/01/1984 al n. 115 e trascritto a Ferrara il 17/01/1984 al part. 830
 gen. 1006;

Si precisa che la quota di 3/8=6/16 e
 per la quota di 2/16 complessivamente per 8/16, erano già proprietari in
 virtù di :

-quota di 1/4=2/8 per successione in morte del padre
 dichiarazione di successione n. 36 vol. 130,
 devoluta ai

trascritta a Ferrara il 17-05-1947 alla cas. 1674

vol. 832-171;

- successivo atto di cessione per la quota di $1/4=2/8$ spettante a [REDACTED] [REDACTED] atto notaio Ludovico Sani del 05/02/1978 Rep. 7378/3464, trascritto a Ferrara il 20-02-1978 al par. 2259 gen. 2844;

- successivo atto di cessione della quota di $1/4=2/8$ spettante a [REDACTED] [REDACTED], atto notaio Ludovico Sani del 11/11/1978 Rep. 7664/3614, trascritto a Ferrara il 30-11-1978 al part. 10700 gen. 15528;

- [REDACTED] dichiarazione di successione, eredità di $3/8$ devoluti per legge a [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione n. 233 vol. 183 trascritta a Ferrara il 12-01-1980 al part. 601 gen. 824;

segue atto di divisione part. 830 gen. 1006 del 17-01-1984 con [REDACTED] per la quota di $5/16$ e [REDACTED] per la quota di $3/16$ complessivamente per $8/16$.

Alla data del 10/03/1988 la proprietà passa a:

[REDACTED] per $6/8 + 1/12$ oltre a [REDACTED] per $1/12$ e [REDACTED] per la quota di $1/12$: la quota di $1/12$ ciascuno è pervenuta per successione in morte di [REDACTED] per la quota di $2/8$ ($1/4$), dichiarazione di successione n. 102 / 192, trascritta a Ferrara il 13/10/1988 al part. 9522 gen. 14022; **(manca trascrizione accettazione eredità)**

Alla data del 10/09/2020 la proprietà passa a:

[REDACTED] per la quota di $1/12+5/12$ e [REDACTED] per la quota di $1/12+5/12$: la quota di $5/12$ ciascuno è pervenuta per successione in morte [REDACTED] proprietaria per la quota di $10/12$ complessivi, dichiarazione di successione n. 381111/88888, trascritta a Ferrara il 12/11/2020 al part. 12423 gen. 17306; **(manca trascrizione accettazione eredità)**

Attuali e legittimi proprietari.

NON REPERITA LA TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE EREDITA' IN MORTE DI

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Fiscaglia, **NON sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'unità in oggetto**, ma solamete fascicolo 61/1976 intestato a Altra ditta e nel particolare tratta l'unità immobiliare confinante sul lato ovest.

7.1 Conformità edilizia:

Non avendo reperito fascicoli edilizi il raffronto viene svolto solo con la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, pertanto sono state riscontrate le seguenti dif-

formità:

-il piano primo risulta difforme in quanto, al raggiungimento del solaio piano primo è presente disimpegno oltre a tramezzatura che origina stanza fronte strada. Il corridoio risulta sul lato opposto del vano scala così come il posizionamento delle porte per accedere alle camere.

-difformità nelle altezze indicate nella planimetria agli atti rispetto allo stato dei luoghi

-difformità nel posizionamento della finestra al piano primo della camera lato cortile;

Da colloquio con Tecnico Ufficio urbanistica tali difformità sono verosimilmente sanabile, pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

La regolarizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 3.500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Sarà a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Fiscaglia.

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e Fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Nessuna.

Descrizione:

di cui al punto A

Abitazione civile al piano terra e primo con proservizio Beni in Comune di Fiscaglia loc. **Massa Fiscaglia (FE)** -Via Provinciale

Trattasi di abitazione posta al piano terra e primo con pro servizio in fabbricato a tipologia plurifamiliare, sito in Comune di Fiscaglia , loc. Massafiscaglia Via Provinciale

Il più ampio fabbricato di cui fa parte si sviluppa a 2 piani fuori terra. Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in legno e l. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con finestre in legno e vetro singolo e dotati di scuri in legno. Il manto di copertura è in laterizio.

La consistenza dell'abitazione è la seguente: piano terra: ingresso su soggiorno pranzo, sottoscala, cucinotto e bagno; piano primo 2 camere e disimpegno.

Sono altresì presenti un pro Servizio il cui accesso avviene dall'abitazione attraversando l'area cortiliva comune identificata con il mapp. 798. L'abitazione ha

accesso dalla strada Provinciale civ. [REDACTED]

Internamente presenta pavimenti in ceramica e marmette al piano terra, ammalorate, il piano primo è dotato di pavimento in tavole di legno, così come la scala. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati eccezion fatta per i rivestimenti murari in ceramica sia nel cucinotto che nel bagno. Porta interna in legno è presente solo nel bagno al piano terra. Porta esterna ingresso principale e retro in alluminio e vetro. Il servizio igienico è dotato di ogni accessorio idrotermosanitario.

Impiantistica in genere è del tipo a vista. E' dotato di caldaia per acqua calda sanitaria sita in cucinotto. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Attraverso l'area cortiliva comune mapp 798 si accede al proservizio uso Legnaia dotato di porta in legno per accesso, struttura portante in muratura e copertura in eternit.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Complessivamente versa in uno stato di manutenzione scarsa, sono presenti notevoli efluorescenze, distaccamenti di intonaco e zone ammalorate che necessitano di consistenti interventi edilizi.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup reale lorda | 64,00 | 1,00 | 64,00 |
| Pro Servizio | sup reale lorda | 10,00 | 0,50 | 5,00 |
| | | 74,00 | | 69,00 |

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le comproprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita stipule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Abitazione | 64,00 | € 450,00 | € 28.800,00 |
| Pro servizio | 5,00 | € 450,00 | € 2.250,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 31.050,00 |
| Valore corpo | | | € 31.050,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 31.050,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio pon- derale | Valore diritto e quota |
|-----------|-----------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| A | | 69,00 | € 31.050,00 | € 0,00 |

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%) € 4.657,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

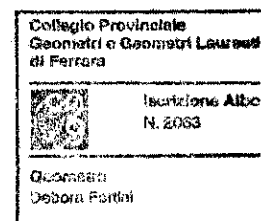
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.392,50

Valore complessivo ARROTONDATO € 21.400,00

Valore diritto e quota = 1/2 € 10.700,00

Data generazione:
11-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini



Debora Fortini

Lotto: 002

Abitazione civile al piano primo e secondo, con aree cortilive esclusive oltre a autorimessa al piano terra, beni siti in **Comacchio (FE)** Località Portogaribaldi -Via GUIDO VINCENZI

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 civile al piano terra, primo e secondo, con aree cortilive esclusive oltre a autorimessa al piano terra, beni siti in **Comacchio (FE)** Località Portogaribaldi -Via GUIDO VINCENZI

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà in regime di comunione dei beni con

Cod. Fiscale:

1/2 di - Piena proprietà in regime di comunione dei beni con

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Comacchio:

-foglio **51**, particella **3193**, subalterno **33**, **graffato** al mapp **3193** sub. **13**, indirizzo Via Pisacane interno piano 1-2, categoria A/3 classe 3 vani 3,00 superficie catastale 81,00, totale escluso aree scoperte mq. 76,00, rendita 278,89 €

-foglio **51**, particella **3193**, subalterno **22**, **graffato** al mapp **3193** sub. **6**, categoria C/6 classe 4, consistenza mq. 35,00, superficie catastale mq. 44,00, rendita 166,30 €

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Comacchio al fg. 51 mapp. 3193, quale ente urbano di mq. 1250,00.

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre a come indicato nell'atto di provenienza., in particolare per i millesimi di proprietà e la quota di 1/8 per lo stradello privato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio al fg. 51 mapp. 3193 sub. 1 BCNC stradello privato comune a tutti i sub. del mapp. 3193

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte,

confina a nord con mapp. 2690 strada, a est con Strada Via Piasacane (mapp. 2690), a sud con mapp. 2783, a ovest con strada mapp. 2690; ovvero.

Conformità Catastale:

Sostanzialmente le planimetrie catastali depositate corrispondono allo stato dei luoghi, eccezion fatta per le difformità rilevate in loco e di seguito riportate:

-la scheda catastale dell'autorimessa non è conforme in quanto la porta di accesso carraio allo stato dei luoghi è stata spostata verso la corte esclusiva in seguito alla pratica di ampliamento depositata presso ufficio tecnico del Comune depositata nel 1990.

La toponomastica è da correggere in quanto via e civico dell'unità non corrisponde allo stato dei luoghi.

Regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Catasto Fabbricati, pratica Docfa con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformita' catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATI, in qualità di proprietari 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 coni-*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria**- attiva contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 a favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; atto notaio De Mauro Paternò Castello del 29/11/2005 Rep.88227/5983; **Iscritta a Ferrara in data**

13/12/2005 al part. 7640 gen. 28448;

- **Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo**- attiva contro [REDACTED] per la quota di 1/2 [REDACTED] per la quota di 1/2 a favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 21.322,07; Atto Giudiziario -Tribunale di Ferrara del 20/04/2020 Rep.386; **Iscritta a Ferrara in data 27/04/2020 al part. 849 gen. 5802;**

- **Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo**- attiva contro [REDACTED] per la quota di 1/2 a favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Atto Giudiziario -Tribunale Ordinario di Ferrara del 09/12/2020 Rep. 1236/2020; **Iscritta a Ferrara in data 15/01/2021 al part. 57 gen. 540;**

- **Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo**- attiva contro [REDACTED] per la quota di 1/2 a favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 35.000,00; Atto Giudiziario -Tribunale Ordinario di Ferrara del 09/12/2020 Rep. 1236/2020; **Iscritta a Ferrara in data 27/01/2021 al part. 152 gen. 1057;**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, atto Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 16/08/2022 Rep.2459/2022; **Trascritto a Ferrara in data 22/09/2022 al part. 13348 gen.18013;**

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:Non reperite

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: Non reperite

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:

-Alla data del 23/09/1998 la proprietà è di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto notaio Maioli Gian Luigi del 23/09/1998 Rep. 56601/14701, registrato a Comacchio il 8-10-1998 al n. 979 serie 1V, trascritto a Ferrara il 25/09/1998 al part. 8810 gen. 13502; attuali e legittimi proprietari.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Comacchio, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. prot. 20379/24019 del 1987 rilascio 06/07/1988 Intestazione [REDACTED]
- Variante in Corso d'opera prot. 22592/88 rilascio del 03/05/1989
- Abitabilità/agibilità prot 9008/89 del 29/11/1989 (PE 515/1987)
- Concessione N. 8973/90 rilascio 26/09/1990 PE 412/90)Ampliamento Autorimesse e installazione di vetrate mobili a soffietto nei balconi

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, con lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- piccole differenze delle dimensioni interne delle stanze e differenze dimensioni finestre
 - è presente in corte un pergolato in legno, per la quale, non sono stati reperiti titoli edilizi
 - le vetrate moduli installate sono in parte difformi al progetto depositato (sul fronte starda)
 - al piano terra nel vano autorimessa è stata ricavata una stanza da letto e un bagno non autorizzato
 - il muro interno dell'autorimessa è stato abbattuto completamente sino al raggiungimento del filo sterno in allineamento con la veranda sovrastante.
- da colloquio con Tecnico Ufficio urbanistica non è sanabile la difformità della stanza e il bagno ricavati al piano terra nell'autoprimesse, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato legittimo dichiarato negli elaborati agli atti. Le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, pertanto ai fini della valorizzazione del ripristino la superficie al piano terra verrà valutata al mq. Come intera autorimessa, al fine della compensazione con i lavori di messa in pristino. Sarà a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito

di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e Fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

nessuna

Descrizione:

di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione posta al piano primo e secondo con autorimessa al piano terra e area cortiliva esclusiva antistante e retrostante, in fabbricato a tipologia plurifamiliare a schiera, sito in Comune di Comacchio loc. Porto Garibaldi Via G. Vincenzi

Il più ampio fabbricato di cui fa parte si sviluppa a 3 piani fuori terra. Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in latero-cemento. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con finestre in legno e vetro doppio e dotati di scuri in legno. Il manto di copertura è in laterizio.

La consistenza dell'abitazione è la seguente: accesso da scala esterna attraverso l'area cortiliva esclusiva frontistante via G. Vincenzi civ. piano primo: veranda, ingresso su soggiorno pranzo e angolo cottura, veranda sul retro, scala si accesso al piano secondo ove sono ubicate 2 camere un bagno, disimpegno e piccolo stanza /rip. Al piano terra attraverso area cortiliva frontistante da Via G. Vincenzi civ. si accede al locale trasformato senza titolo edilizio in camera da letto e al bagno cieco e attraverso porta interna si entra nel vano autorimessa, la quale ha accesso carraio dalla corte retrostante esclusiva sulla quale insiste per tutta la sua dimensione un pergolato in legno. L'accesso carraio avviene da corsello comune identificato al Catasto Fabbricati al fg. 51 mapp. 3193 sub. 1 stradello private BCNC a tutti i sub. del mapp. 3193.

Internamente presenta pavimenti in ceramica al piano terra, per la stanza e il bagno e autorimessa. Piano primo è dotato di pavimento in ceramica, così come al piano secondo. Scala interna di collegamento con piano primo in legno a vista. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati eccezion fatta per i rivestimenti murari in ceramica sia nell'angolo cottura che nei bagni, Porte interne in legno. Porta esterna ingresso principale con scuro in legno e infissi. Verande con infissi in alluminio /pvc e doppio vetro.

Il servizio igienico al piano secondo è dotato di ogni accessorio idrotermosanitario. Impiantistica in genere è del tipo sottotraccia.

È dotato di caldaia per il riscaldamento che avviene attraverso batterie radianti e per acqua calda sanitaria sita al piano primo. Anche la stanza e il bagno al piano terra sono riscaldati. Unità immobiliare dotata di split per il raffrescamento.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a

carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Complessivamente versa in uno stato di manutenzione sufficiente.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazioni+corti esclusive | sup reale lorda | 84,00 | 1,00 | 84,00 |
| Autorimessa | sup reale lorda | 49,00 | 1,00 | 49,00 |
| | | 133,00 | | 133,00 |

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri simili per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura.

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Si precisa che per quanto riguarda la parte al piano terra trasformata in stanza e bagno senza autorizzazione edilizia è stata calcolata non come valore di abitazione ma stimato come accessorio di autorimessa al fine di equiparare il costo del ripristino al valore al mq. Verosimilmente corretto. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come il valore delle aree cortilive esclusive. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita stipule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione+corti esclusive | 84,00 | € 1.300,00 | € 109.200,00 |
| Autorimessa | 49,00 | € 610,00 | € 29.890,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 139.090,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo | € 139.090,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 139.090,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 0,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | | 133,00 | € 139.090,00 | € 139.090,00 |

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%) | € 20.863,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.500,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

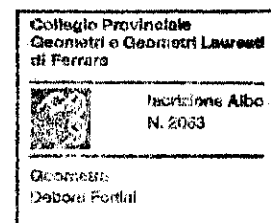
| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 116.726,50 |
|---|---------------------|

Valore complessivo ARROTONDATO**€ 116.700,00****Allegati:**

- documentazione fotografica
 - planimetria dimostrativa dell'immobile
- In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:
11-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini



Debora Fortini

