
Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: (

contro:

N° Gen. Rep. 136/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 24/05/2023 ore 11.15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. STEFANO GIUSBERTI

Custode Giudiziario: Avv. Nicoletta Pivari

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1: Villetta indipendente con garage

Lotto 2: Fabbricato con Magazzini

Lotto 3: Terreno agricolo

Esperto alla stima: Geometra Arianna Camattari
Codice fiscale: CMT RNN 77C58 C912H
Studio in: Strada Provinciale n. 66- 44020 Goro (Ferrara)
Telefono: 339/2217035
Email: ariannacamattari@libero.it
Pec: arianna.camattari@geopec.it

Beni in Codigoro (Ferrara) Frazione di Pontelangorino
Via Fronte I° Tronco n. 1

INDICE SINTETICO

Lotto 001 - Villetta indipendente con garage in ampia area cortiliva, in Frazione del Comune di Codigoro (Fe) denominata "Pontelangorino" - Via Fronte I° Tronco n. 1

Lotto 002 - Fabbricato con Magazzini, in Frazione del Comune di Codigoro (Fe) denominata "Pontelangorino" - Via Fronte I° Tronco n. 1

Lotto 003 - Lotto di terreno agricolo, confinante con terreni agricoli in Frazione del Comune di Codigoro (Fe) denominata "Pontelangorino" - Via Fronte I° Tronco n. 1

LOTTO: 001

Villetta con garage

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione in villini [A7] su tre livelli; Garage al piano seminterrato [C6] annesso all' abitazione; siti in Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n. 1

Quota e tipologia del diritto:

1/1

Comproprietari: nessuno

Catasto fabbricati del Comune di Codigoro (Fe)

- Foglio n. 57 Mappale n. 362 Sub. 1

Categoria A/7, classe 3 Consistenza vani 12,5 Superficie catastale mq 259 Rendita €. 1.517,09

Tre piani: seminterrato-rialzato e primo;

Proprietà: 1/1

Bene: Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n. 1

Intestazione:

Derivante da: Costituzione del 25/09/1992 (n. 2933. 1/1992) e successiva Variazione Toponomastica del 01/04/2016 FE0057274;

Confini: Il lotto di terreno in cui insistono i fabbricati confina con Strada I° Fronte, Mappale n. 1, Mappale n. 1 (Lotto n.2 in esecuzione), Mappali n. 905-265-136.

- Foglio n. 57 Mappale n. 362 Sub. 2

Categoria C/6, classe 1, Consistenza mq 39 Rendita €. 116,82 Piano seminterrato ;

Proprietà: 1/1

Bene: Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n. .

Intestazione:

Derivante da: Costituzione del 25/09/1992 (n. 2933. 1/1992) e successiva Variazione Toponomastica del 01/04/2016 FE0057275;

Confini: Il lotto di terreno in cui insistono i fabbricati confina con Strada I° Fronte, Mappale n. 1 , Mappale n. 7 (Lotto n.2 in esecuzione), Mappali n. 905-265-136.

N.B.

Compete l' area cortiliva perimetrale comune a tutte le unità del lotto 1 ed alle unità del lotto 2 (quest'ultimo in esecuzione immobiliare), censita al catasto fabbricati come ente urbano ai seguenti identificativi:

Foglio n. 57 Mappale n. 362 Sub. 7

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L' abitazione presenta alcune tramezzature interne non presenti nella planimetria catastale agli atti (pertanto da aggiornare) inoltre sono presenti: un wc nel vano tecnico al piano seminterrato ed una cucina nel locale lavanderia (anch' essi non riscontrati nella planimetria catastale);

Non si dichiara la conformità catastale

Stato di possesso:

L' immobile viene dichiarato abitazione principale della debitrice e della famiglia.

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

P.iva ;

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali: Non rilevate

Continuità delle trascrizioni: Sì

Prezzo:

Bene: Via I° Tronco n. - Località Pontelangorino di Codigoro 44021 (Ferrara)

Lotto 001: Abitazione con garage e corte comune.

Valore complessivo intero €. 153.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare è un piccolo agglomerato di case residenziali in frazione denominata Pontelangorino, confinante con area agricola. La stessa frazione è comunque dotata dei principali servizi ed infrastrutture. Il contesto è di tipo artigianale/commerciale/agricolo.

Caratteristiche zona:	Mista tra residenziale ed agricola con buona possibilità di parcheggi
Area Urbanistica:	Destinazione Urbanistica in attesa di rilascio dal Comune di Codigoro
Servizi presenti nella zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	Abbazia di Pomposa e Città di Ferrara
Importanti centri limitrofi:	Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche:	Parco del Delta del Po
Attrazioni storiche:	Castello Estense, ecc.
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiari della proprietà;

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:
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Compete la proporzionale quota di legge sulle parti comuni;

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Volontaria, iscritta a Ferrara in data 23/12/2014 al Gen. 17480 e Part. 2068 per la somma di €. 211.500,00 a favore di ' _____ con sede in _____ c.f. _____ ;
- 4.2.2 Pignoramenti:
Atto di Pignoramento trascritto a Ferrara in data 12/09/2022 al Gen. 17413 e Part. 12930 derivante da atto giudiziario notificato in data 04/08/2022 Rep. 2548 a favore di ' _____ " con sede in _____ c.f. _____
- 4.2.3 Altre trascrizioni:
Risulta **Servitù Passiva di metanodotto** trascritta a Ferrara in data 07/03/1972 al Gen. 3721 e Part. 1969 Atto di scrittura privata con firma autenticata dal Notaio P. Carpanelli in data 29/12/1971 Rep. 2627 registrato a Comacchio (Fe) il 18/01/1972 al n. 466, a favore di _____ con sede in Milano.

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.

Nessuno

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: Compete all' abitazione la proporzionale quota delle parti comuni

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

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:

Proprietà dal 23/09/2014 ad oggi in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 23/09/2014 Rep. 2304 trascritto a Ferrara in data 01/10/2014 ai n. 13219/9646 contro ;

Titolare/Proprietario:

nato a _____

Proprietà DAL 14/04/1992 AL 22/09/2014 forza Atto di Successione testamentaria con testamento pubblico a rogito Notaio P. Carpanelli di Codigoro del 11/06/1992 Rep. 39745/10517, trascritto a Ferrara in data 01/09/1992 al n. 12324/8228 con accettazione soppressa di eredità trascritta in data 09/12/1992 ai n. 16594/11039 e Dichiarazione di Successione trascritta a Ferrara in data 05/02/1994 ai n. 1917/1230;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n. 4529/1975 pratica n. 3015

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta edilizio

Per lavori: magazzino

N.B.

La pratica riguarda il fabbricato ad uso magazzino ma contiene elementi riguardanti l'abitazione. Non è stato possibile effettuare ulteriori verifiche/ricerche poiché la documentazione cartacea non era presente nell'archivio comunale.

7.1 Conformità edilizia:

L'abitazione presenta alcune tramezzature interne non presenti nei progetti depositati, inoltre sono presenti: un wc nel vano tecnico al piano seminterrato ed una cucina nel locale lavanderia. E' presente una pensilina esterna da sanare. Il pollaio esterno è completamente abusivo.

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità edilizia

NOTE:

Le difformità, non avendo ulteriori documenti a disposizione, sono quelle dichiarate nel titolo di proprietà ovvero il decreto di trasferimento.

7.2 Conformità urbanistica:

In attesa di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Codigoro (Fe)

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Villetta su tre piani [A7] con garage [C6]

L'abitazione è una villetta su tre livelli : il primo è il seminterrato dove vi sono i servizi quali cantina, lavanderia e centrale termica; il secondo piano è definito "rialzato" con cucina, pranzo, bagno e studio (quest'ultimo in realtà adibito a camera da letto); il terzo ed ultimo piano è composto da tre camere letto ed un bagno; è inoltre presente una scaletta interna (molto stretta e ripida) per l'accesso al vano sottotetto. Lo stato di manutenzione è complessivamente mediocre in quanto nelle zone giorno e notte (piano rialzato e piano primo) è stata eseguita un po' di manutenzione ordinaria mentre tutto il piano seminterrato presenta manifestazioni di umidità con scrostamento dell'intonaco nelle pareti e parti di pavimentazione mancanti (rampa scale interna). I pavimenti sono in cotto, gli infissi in legno mentre bagni e cucine sono parzialmente rivestite in ceramica. E' presente la caldaia al piano seminterrato ma la proprietà dichiara di non farne uso e di non aver provveduto al regolare collaudo e pertanto non è certa la sua funzionalità. Compete all'abitazione anche un piccolo fabbricato esterno (pollaio) distante, ma sempre all'interno dell'area perimetrale comune.

All'interno del piano seminterrato è annessa l'autorimessa collegata ai servizi dell'abitazione. Anch'essa, come tutto il piano seminterrato, presenta scrostamento dei muri e scarsa manutenzione. E' dotata di portone carrabile, pavimentazione ed impianto di illuminazione (da verificarne la conformità).

Compete all'intero fabbricato (abitazione e garage) la comproprietà sull'ampia area cortiliva perimetrale il fabbricato. Detta area è comune anche al magazzino adiacente (Lotto n.2 in esecuzione).

Superficie complessiva: circa mq 260 Abitazione

Superficie complessiva: circa mq 46 Garage

E' posto al piano: Tre livelli

L' edificio è stato costruito nel: 1970 circa

L' edificio è stato ristrutturato nel: ---

L' unità immobiliare è identificata con il n.

Altezza utile interna: circa mt 2.70/2.80

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti. La superficie è approssimativa e dedotta dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Villetta con garage	Sup. reale lorda	Mq 306	1,00	Mq 67

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio

Periodo: 02/2022

Zona: Frazione di Codigoro (Ferrara)

Stato osservatorio: Normale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato: min €. 390,00/mq

Valore di mercato: max €. 580,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio del registro di: Ferrara, Cento e Comacchio;

Ufficio tecnico di Codigoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Codigoro;

Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari;

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione in villini [A7] con Garage [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Villetta con garage	Mq 306	€. 500,00	€. 153.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 153.000,00
Valore corpo			€. 153.000,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 153.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 153.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 001	Villetta con Garage	Mq 306	€. 153.000,00	€. 153.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) €. 22.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €. 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

N.B.

L'importo per la regolarizzazione edilizia/catastale è da considerarsi approssimativo.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 120.050,00

Arrotondabile a: €. 120.000,00

LOTTO: 002

Fabbricato con Magazzini

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa ? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato indipendente composto da n.4 magazzini [C2] all' interno dell' ampia area cortiliva comune a tutte le unità, siti in Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n.

Quota e tipologia del diritto:

Comproprietari: nessuno

Catasto fabbricati del Comune di Codigoro (Fe)

- Foglio n. 57 Mappale n. 362 Sub. 3

Categoria C/2, classe Unica, Consistenza mq 255 Rendita €. 632,14;

Piano Terra

Proprietà: 1/1

Bene: Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n.

Intestazione:

Derivante da: Costituzione del 25/09/1992 (n. 2933. 1/1992) e successiva Variazione Toponomastica del 01/04/2016 FE0057274;

Confini: Il lotto di terreno in cui insistono i fabbricati confina con il Mappale n.362 (Lotto n.1 in esecuzione), Mappali n. 136-295-143 e 737 (lotto n.3 in esecuzione).

- Foglio n. 57 Mappale n. 362 Sub. 4

Categoria C/2, classe Unica, Consistenza mq 168 Rendita €. 416,47 Piano terra ;

Proprietà: 1/1

Bene: Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n.

Intestazione:

Derivante da: Costituzione del 25/09/1992 (n. 2933. 1/1992) e successiva Variazione Toponomastica del 01/04/2016 FE0057277;

Confini: Il lotto di terreno in cui insistono i fabbricati confina con il Mappale n.362 (Lotto n.1 in esecuzione), Mappali n. 136-295-143 e 737 (lotto n.3 in esecuzione).

- Foglio n. 57 Mappale n. 362 Sub. 5

Categoria C/2, classe Unica, Consistenza mq 59 Rendita €. 146,26 Piano terra ;

Proprietà: 1/1

Bene: Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n. 52/a.

Intestazione:

Derivante da: Costituzione del 25/09/1992 (n. 2933. 1/1992) e successiva Variazione Toponomastica del 01/04/2016 FE0057278;

Confini: Il lotto di terreno in cui insistono i fabbricati confina con il Mappale n.362 (Lotto n.1 in esecuzione), Mappali n. 136-295-143 e 737 (lotto n.3 in esecuzione).

- Foglio n. 57 Mappale n. 362 Sub. 6

Categoria C/2, classe Unica, Consistenza mq 76 Rendita €. 188,40 Piano terra ;

Proprietà: 1/1

Bene: Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n.

Intestazione:

Derivante da: Costituzione del 25/09/1992 (n. 2933. 1/1992) e successiva Variazione Toponomastica del 01/04/2016 FE0057279;

Confini: Il lotto di terreno in cui insistono i fabbricati confina con il Mappale n.362 (Lotto n.1 in esecuzione), Mappali n. 136-295-143 e 737 (lotto n.3 in esecuzione).

N.B.

Compete l' area cortiliva perimetrale comune a tutte le unità, censita al catasto fabbricati come ente urbano ai seguenti identificativi:

Foglio n. 57 Mappale n. 362 Sub. 7

Detta area cortiliva è comune anche alla villetta adiacente (Sub. 1 e 2) oggetto di esecuzione immobiliare al Lotto n. 1.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Tutte le unità a destinazione magazzino corrispondono alle planimetrie catastali presenti agli atti.

Si dichiara la conformità catastale

Stato di possesso:

L' immobile non risulta utilizzato ma è all'interno dell' area comune all' abitazione (di cui al lotto 1 della presente esecuzione) pertanto in utilizzo alla famiglia dell' esecutata.

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

..... con sede in C.f.

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali: Non rilevate

Continuità delle trascrizioni: Sì

Prezzo:

Bene: Via I° Tronco n. - Località Pontelangorino di Codigoro 44021 (Ferrara)

Lotto 002: Fabbricato con Magazzini.

Valore complessivo intero € 83.700,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare è un piccolo agglomerato di case residenziali in frazione denominata Pontelangorino, confinante con area agricola. La stessa frazione è comunque dotata dei principali servizi ed infrastrutture. Il contesto è di tipo artigianale/commerciale/agricolo.

Caratteristiche zona:	Mista tra zona residenziale ed agricola
Area Urbanistica:	In attesa di rilascio da parte del Comune di Codigoro
Servizi presenti nella zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	Abbazia di Pomposa e Città di Ferrara
Importanti centri limitrofi:	Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche:	Parco del Delta del Po
Attrazioni storiche:	Castello Estense, ecc.
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiari della proprietà;

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:
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Compete la proporzionale quota di legge sulle parti comuni;

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Volontaria, iscritta a Ferrara in data 23/12/2014 al
Gen. 17480 e Part. 2068 per la somma di €. 211.500,00 a favore di '
con sede in
c.f.

- 4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento trascritto a Ferrara in data 12/09/2022 al Gen. 17413 e Part. 12930 derivante da atto giudiziario notificato in data 04/08/2022 Rep. 2548 a favore di " _____ con sede in _____ c.f. _____

4.2.3 Altre trascrizioni:

Risulta **Servitù Passiva di metanodotto** trascritta a Ferrara in data 07/03/1972 al Gen. 3721 e Part. 1969 Atto di scrittura privata con firma autenticata dal Notaio P. Carpanelli in data 29/12/1971 Rep. 2627 registrato a Comacchio (Fe) il 18/01/1972 al n. 466, a favore di _____ con sede in Milano.

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.

Nessuno

4.3 **Misure Penali:** Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: Compete all' abitazione la proporzionale quota delle parti comuni

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

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: _____

Proprietà dal 23/09/2014 ad oggi in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 23/09/2014 Rep. 2304 trascritto a Ferrara in data 01/10/2014 ai n. 13219/9646 contro _____

Titolare/Proprietario: _____

nato a _____

Proprietà DAL 14/04/1992 AL 22/09/2014 forza Atto di Successione testamentaria con testamento pubblico a rogito Notaio P. Carpanelli di Codigoro del 11/06/1992 Rep. 39745/10517, trascritto a Ferrara in data 01/09/1992 al n. 12324/8228 con accettazione spessa di eredità trascritta in data 09/12/1992 ai _____

n. 16594/11039 e Dichiarazione di Successione trascritta a Ferrara in data 05/02/1994 ai n. 1917/1230;

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: **Nulla Osta n. 4529/1975 pratica n. 3015**

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta edilizio

Per lavori: magazzino

- Numero pratica: **Nulla Osta n. 8143/76 del 07/07/1976** in Variante alla n. 4529/1975 pratica n. 3015

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta edilizio

Per lavori: diversa ubicazione fabbricato

- Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 16059 pratica n. 5091**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di magazzino

7.1 Conformità edilizia:

L' intero magazzino non risulta avere i titoli necessari di realizzazione, tantomeno per i successivi ampliamenti. Un eventuale sanatoria (da valutare con gli uffici di competenza) è possibile solo per il titolare con qualifica di imprenditore agricolo.

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità edilizia

NOTE:

7.2 Conformità urbanistica:

In attesa di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Codigoro

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Fabbricato con Magazzini [C2]

Il fabbricato è un corpo unico formato da n.4 magazzini aventi accesso autonomo. L' attuale stato di manutenzione è decadente poichè trascurato/abbandonato ed invaso dalla vegetazione.

Compete all' intero fabbricato la comproprietà sull' ampia area cortiliva perimetrale. Detta area è comune anche all' abitazione con garage adiacenti (Lotto n.1 in esecuzione).

Superficie complessiva: circa mq 558

E' posto al piano: Terra

L' edificio è stato costruito nel: ---

L' edificio è stato ristrutturato nel: ---

L' unità immobiliare è identificata con il n. , -

Altezza utile interna: circa mt 2.70/2.80

Stato di manutenzione generale: Decadente

Impianti (conformità e certificazioni) : Non è stata rilevata la presenza di impianti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti. La superficie è approssimativa e dedotta dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato con Magazzini	Sup. reale lorda	Mq 558	1,00	Mq 558

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Agricola

Sottocategoria: Zona agricola e frazioni

Periodo: 02/2022

Zona: Codigoro (Ferrara)

Stato osservatorio: Normale

Tipologia: Magazzino

Valore di mercato: min €. 390,00/mq

Valore di mercato: max €. 580,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell' attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell' immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all' attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Codigoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Codigoro;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari;

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato con Magazzini [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato con Magazzini	Mq 558	€. 150,00	€. 83.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 83.700,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 83.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 83.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 001	Villetta con Garage	Mq 558	€. 83.700,00	€. 83.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%)	€.	12.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€.	10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€.	0,00

N.B.

L'importo per la regolarizzazione edilizia/catastale è da considerarsi approssimativo.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 61.150,00

Arrotondabile a: €. 61.000,00

LOTTO: 003

Terreno agricolo

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa ? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno agricolo attualmente incolto, adiacente e contiguo alle unità immobiliari di cui ai lotti n. 1 e n. 2 in esecuzione immobiliare; Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco .

Quota e tipologia del diritto:

Comproprietari: nessuno

Catasto terreni del Comune di Codigoro (Fe)

Foglio n. 57 Mappale n. 737

Seminativo arboreo Classe 5 Redd. dominicale € 25,68 Reddito agrario € 26,88

Superficie mq 7.435

Piano Terra

Proprietà: 1/1

Bene: Località Pontelangorino di Codigoro (Ferrara) Via Fronte I° Tronco n.

Intestazione:

Derivante da: Costituzione del 25/09/1992 (n. 2933. 1/1992) e successiva Variazione Toponomastica del 01/04/2016 FE0057274;

Confini: Il lotto di terreno in cui insistono i fabbricati confina con il Mappale n.362 (Lotti n.1 e n.2 in esecuzione), Mappali n. 819-822-138-136 .

N.B.

L' attuale accesso a detto appezzamento di terreno è tramite la corte al mappale n. 362 subalterno n.7 (corte comune a tutte le unità immobiliari del mappale n. 362 ossia lotto n. 1 e n. 2 in esecuzione immobiliare).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Non si è provveduto alla verifica topografica per dimensioni e confini del lotto (per la quale è necessario un rilievo strumentale), che spetta all' eventuale aggiudicatario.

Stato di possesso:

Il terreno risulta incolto ed invaso dalla vegetazione spontanea. Però è in utilizzo all' eseguita.

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì

Creditori Iscritti :

- ra con sede in C.f.
 .iva :

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali: Non rilevate

Continuità delle trascrizioni: Sì

Prezzo:

Bene: Via I° - Località Pontelangorino di Codigoro 44021 (Ferrara)

Lotto 003: Terreno Agricolo

Valore complessivo intero €. 18.587,50

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare è un piccolo agglomerato di case residenziali in Frazione denominata Pontelangorino, confinante con area agricola. La stessa frazione è comunque dotata dei principali servizi ed infrastrutture. Il contesto è di tipo artigianale/commerciale/agricolo.

Caratteristiche zona:	Agricola
Area Urbanistica:	In attesa di rilascio CDU dal Comune di Codigoro
Servizi presenti nella zona:	
Caratteristiche zone limitrofe:	Abbazia di Pomposa e Città di Ferrara
Importanti centri limitrofi:	Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche:	Parco del Delta del Po
Attrazioni storiche:	Castello Estense, ecc.
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Di proprietà degli esecutati ;

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:
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Compete la proporzionale quota di legge sulle parti comuni;

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria, iscritta a Ferrara in data 23/12/2014 al Gen. 17480 e Part. 2068 per la somma di €. 211.500,00 a favore di " _____ con sede in _____ c.f. _____

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento trascritto a Ferrara in data 12/09/2022 al Gen. 17413 e Part. 12930 derivante da atto giudiziario notificato in data 04/08/2022 Rep. 2548 a favore di " _____) c.f. _____ i" con sede in _____

4.2.3 Altre trascrizioni:

Risulta **Servitù Passiva di metanodotto** trascritta a Ferrara in data 07/03/1972 al Gen. 3721 e Part. 1969 Atto di scrittura privata con firma autenticata dal Notaio P. Carpanelli in data 29/12/1971 Rep. 2627 registrato a Comacchio (Fe) il 18/01/1972 al n. 466, a favore di _____ con sede in Milano.

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.

Nessuno

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

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: _____

Proprietà dal 23/09/2014 ad oggi in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del

23/09/2014 Rep. 2304 trascritto a Ferrara in data 01/10/2014 ai n. 13219/9646 contro ;

Titolare/Proprietario:

nato a

Proprietà DAL 14/04/1992 AL 22/09/2014 forza Atto di Successione testamentaria con testamento pubblico a rogito Notaio P. Carpanelli di Codigoro del 11/06/1992 Rep. 39745/10517, trascritto a Ferrara in data 01/09/1992 al n. 12324/8228 con accettazione spessa di eredità trascritta in data 09/12/1992 ai n. 16594/11039 e Dichiarazione di Successione trascritta a Ferrara in data 05/02/1994 ai n. 1917/1230;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica riscontrata.

7.1 Conformità edilizia:

NOTE:

7.2 Conformità urbanistica:

In attesa di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Codigoro (Fe)
Per quanto sopra Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Terreno Agricolo [Seminativo Arboreo]

Appezamento di terreno agricolo confinante per tre lati con area agricola ed il restante lato con fabbricati ad uso magazzino e residenziale (di cui ali lotti n. 1 e 2 in esecuzione immobiliare). Attualmente l' area agricola risulta incolta ed invasa dalla vegetazione spontanea.

Superficie complessiva: circa mq 7.435

E' posto al piano: Terra

L' edificio è stato costruito nel: ---

L' edificio è stato ristrutturato nel: ---

L' unità immobiliare ha accesso da Via Fronte l° Tronco

Altezza utile interna: ---

Stato di manutenzione generale: Incolto

Impianti (conformità e certificazioni) : ---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti. La superficie è approssimativa e dedotta dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie
--------------	-----------	------------	--------	------------

		Reale/Potenziale		equivalente
Area agricola	Sup. lorda	Mq 7.435	1,00	Mq 7.435

Criteri estimativi locali

Destinazione d'uso: Agricola
 Sottocategoria: ---
 Periodo: ---
 Zona: Codigoro (Ferrara)
 Stato osservatorio: Normale

 Tipologia: terreno agricolo
 Valore di mercato: min €. 25.000,00/Ha
 Valore di mercato: max €. 35.000,00/Ha

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio del registro di: Ferrara, Cento e Comacchio;
 Ufficio tecnico di Codigoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Codigoro;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari;

8.3 Valutazione corpi:**Terreno Agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno Agricolo	Mq 7.435	€. 2,50/mq	€. 18.587,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 18.587,50
Valore corpo			€. 18.587,50
Valore accessori			€. 0,00

Valore complessivo intero €. 18.587,50
 Valore complessivo diritto e quota €. **18.587,50**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 003	Terreno Agricolo	Mq 7.435	€. 18.587,50	€. 18.587,50

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%)

€. 2.788,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. ---

Costi di cancellazione oneri e formalità

€. 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 15.799,38

Arrotondabile a: €. 15.800,00

