
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Eleonora Permunion**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortevicchia 3 – 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 0287181856
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Volturmo, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Creditori Iscritti: ■.

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Creditori Iscritti: ■.

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Creditori Iscritti: ■.A.

Bene: Via Volturmo, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Creditori Iscritti: ■.

5. Comproprietari

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Comproprietari: Nessuno.

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Comproprietari: Nessuno.

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Comproprietari: Nessuno.

Bene: Via Volturno, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure penali

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Via Volturno, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI.

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI.

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI.

Bene: Via Volturno, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: A - Abitazione con autorimessa

Prezzo: € 581.000,00

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Prezzo: € 117.000,00

Bene: Via Mentana, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 003 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Prezzo: € 126.000,00

Bene: Via Volturno, ■ - Porto Garibaldi di Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 004 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Prezzo: € 41.000,00

Beni in Porto Garibaldi di Comacchio (FE)

Via Mentana n. ■

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:**Identificazione corpo: A – Abitazione con autorimessa****Abitazione [A/7] con autorimessa [C/6] sita in Porto Garibaldi di Comacchio (FE), Via Mentana n. ■****Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di ■

Cod. Fiscale: ■

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 51, mapp. 2007, sub. 2, indirizzo Via Mentana, piano S1, Comune di Comacchio, cat. C/6, cl. U, consistenza 87,00 mq, superficie catastale 97,00 mq, rendita € 256,11.

Confini: a nord con il terreno sotto al mapp. 2007 sub. 15 (corte comune), a est con il terreno sotto al mapp. 2007 sub. 11 e sub. 15 (portico comune), a sud con il mapp. 2007 sub. 3 e il terreno sotto al sub. 15 (corte comune), a ovest con il terreno sotto al mapp. 2007 sub. 15 (corte comune).

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: all'interno del vano ad uso autorimessa sono stati realizzati altri vani con pareti divisorie in cartongesso tra i quali un bagno, due ripostigli, una centrale termica e un locale pompe per la piscina; attualmente l'autorimessa è usata come deposito; l'altezza rilevata è pari a m 2,45, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2,50. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 51, mapp. 2007, sub. 3, indirizzo Via Mentana, piano T-1-2, Comune di Comacchio, cat. A/7, cl. 4, consistenza 13,00 vani, superficie catastale 315,00 mq (escluse aree scoperte 304,00 mq), rendita € 1.947,04.

Confini: a nord con il mapp. 2007 sub. 15 (corte comune), a est con il mapp. 2007 sub. 11, sub. 10 e sub. 15 (portico comune), a sud con il mapp. 2007 sub. 10, sub. 13 (scala comune) e sub. 15 (corte comune), a ovest con il mapp. 2007 sub. 15 (corte comune).

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: nel seminterrato è presente un unico vano ad uso ufficio mentre nella planimetria catastale sono indicate due vani, una cantina e un'autoclave; nella veranda sono stati realizzati due ripostigli in muratura non presenti nella planimetria catastale; nel vano indicato come sgombero non è presente il ripostiglio ma c'è una porta che collega il ripostiglio realizzato nella veranda e una porta che collega altra unità immobiliare (sub. 11); il piano terra è utilizzato impropriamente come altra abitazione: la tavernetta è utilizzata come soggiorno-pranzo, lo sgombero è utilizzato come cucina; al primo piano due finestre nel soggiorno-pranzo nella planimetria catastale sono indicati come porte di accesso al

balcone; l'altezza del piano terra rilevata è pari a m 2,45, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2,50; le altezze del secondo piano sono difformi: nel bagno più piccolo e nelle due camere da letto l'altezza rilevata è pari a m 2,70, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2,80; nel bagno più grande le altezze rilevate sono pari a m 2,25 e m 3,00, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2,40. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., ed in particolare sulla corte e sul porticato comuni identificati al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio ■, mapp. ■, sub. ■, sulla scala comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio ■, mapp. ■, sub. ■ e sulla piscina comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio ■, mapp. ■, sub. ■

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un'abitazione con autorimessa sita in Porto Garibaldi di Comacchio (FE), Via Mentana n. ■.

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (ottima), scuola materna (ottima), scuola elementare (ottima), farmacia (ottima), scuola media (ottima), scuola superiore (ottima), bar e ristoranti (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara e Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

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:*
Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 27/01/2023 ai nn. Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]; derivante da verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 30/12/2022 ai nn. [REDACTED]; a favore della [REDACTED]. Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. **Misure Penali**

Non rilevabile.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non si tratta di condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non si tratta di condominio.

Millesimi di proprietà: non si tratta di condominio.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: dal 21/09/2015 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; in forza di atto di divisione del notaio [REDACTED], in data 21/09/2015, rep. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/09/2015, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]. Alle unità oggetto di divisione competono le quote proporzionali di comproprietà dei beni comuni censiti con il sub. 12 piscina, porticato e corte, comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 10, 11 e con il sub.13 scala comune ai sub. 3, 4, 5.

Note: il presente atto di divisione riguarda anche altra unità immobiliare non oggetto della presente perizia, ceduta a [REDACTED]

Titolare/Proprietario: dal 23/05/2012 al 21/09/2015 [REDACTED], proprietà per 1/3; [REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED] proprietà per 1/3; in forza di Certificato di denunciata successione, a rogito dell'Ufficio del Registro di Cinisello Balsamo (MI), in data 10/05/2013, ai nn. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 17/10/2013, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]. Riguardante le unità immobiliari in oggetto censite al foglio 51 mapp. 2007 sub. 2, 3, 4, 5 e ex. sub. 6, 7, 8, 9, ora parte sub. 11.

Note: successione in morte di [REDACTED] Riscontrata accettazione tacita di eredità del [REDACTED] in forza di atto del notaio [REDACTED] del 21/09/2015 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 30/09/2015, ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED].

Titolare/Proprietario: dal 26/11/2005 al 23/05/2012 [REDACTED], proprietà per 1/9; [REDACTED], proprietà per 1/9; [REDACTED], proprietà per 1/9; [REDACTED], proprietà per 6/9; in forza di Certificato di denunciata successione, a rogito dell'Ufficio del Registro di Monza (MI), in data 15/11/2006, ai nn. 81/68/6; trascritto a Ferrara, in data 25/02/2013, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED].
Note: successione in morte di [REDACTED] Riscontrata accettazione tacita di eredità del sig. [REDACTED] in forza di atto del notaio [REDACTED] del 21/09/2015 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 30/09/2015, ai n. [REDACTED], a favore di [REDACTED]. Nell'atto NON viene riscontrata accettazione tacita di eredità a favore del [REDACTED] per la quota di 3/18, in quanto già deceduta in data 23/05/2013.

Titolare/Proprietario: dal 15/04/1981 al 26/11/2005 [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 500/1000; in forza di atto di compravendita del notaio [REDACTED], in data 15/04/1981, ai re [REDACTED]; registrato a Comacchio in data 29/04/1981, al n. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/04/1981, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED].
Note: compravendita terreno edificabile censito al foglio 51 mapp. 2007.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili
Numero Pratica: n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] del 27/05/1981
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi
Presentazione in data 04/11/1980

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili
Numero Pratica: n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] del 17/03/1982
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione della recinzione in un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi
Presentazione in data 02/09/1981

Oggetto: Autorizzazione edilizia
Numero Pratica: n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] - [REDACTED] E.P.P. del 03/10/1990
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: modifiche prospettiche per ampliamento falda di copertura e sopraelevazione di pilastri in un fabbricato residenziale
Presentazione in data 05/11/1980

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili
Numero Pratica: n. [REDACTED], Pratica Edilizia n. [REDACTED] del 06/02/1999
Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche a n. 2 uffici per variazioni fonometriche e alle tramezzature interne
Presentazione in data 09/07/1998

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED] Prot. n. [REDACTED] del 04/07/1998

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] del 06/11/1998

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: Concessione in sanatoria

Numero Pratica: n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED] del 03/12/2001

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da garages in tavernetta

Presentazione in data 29/08/1986

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED] del 29/04/2013

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente e rifacimento della pavimentazione esterna

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED] del 13/04/2016

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente e manutenzione straordinaria alla piscina

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: all'interno del vano ad uso autorimessa sono stati realizzati altri vani con pareti divisorie in cartongesso tra i quali un bagno, due ripostigli, una centrale termica e un locale pompe per la piscina; attualmente l'autorimessa è usata come deposito; nel seminterrato è presente un unico vano ad uso ufficio mentre nell'elaborato grafico sono indicate due vani, una cantina e un'autoclave; l'altezza rilevata del piano seminterrato è pari a m 2,45, mentre nell'elaborato grafico è indicata un'altezza di m 2,50; nella veranda sono stati realizzati due ripostigli in muratura non presenti nell'elaborato grafico; nel vano indicato come sgombero non è presente il ripostiglio ma c'è una porta che collega il ripostiglio realizzato nella veranda e una porta che collega altra unità immobiliare (sub. 11); il piano terra è utilizzato impropriamente come altra abitazione: la tavernetta è utilizzata come soggiorno-pranzo, lo sgombero è utilizzato come cucina; a fianco della scala di accesso all'abitazione (sul balcone al primo piano) è presente un ripostiglio non indicato nell'elaborato grafico; nella parete divisoria della cucina con il soggiorno al primo piano sono presenti due muretti bassi non indicati nell'elaborato grafico; l'ingresso è il soggiorno sono divisi esclusivamente da un infisso e non sono presenti le spalline in muratura indicate nell'elaborato grafico; al primo piano due finestre nel soggiorno-pranzo nell'elaborato grafico sono indicati come porte di accesso al balcone; la porta di accesso alla prima camera da letto al secondo piano è spostata rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico; al secondo piano, nel vano indicato come sottotetto non utilizzabile è stato realizzato un bagno e le dimensioni rilevate sono pari a m 3,75 e m 1,85 mentre nell'elaborato grafico sono indicate le dimensioni di m 3,80 e m 2,00. La larghezza della cucina rilevata è pari a m 3,80 mentre nell'elaborato grafico è indicata una larghezza di m 4,00; la larghezza del soggiorno rilevata è pari a m 7,35 mentre nell'elaborato grafico è indicata una larghezza di m 7,40; al secondo piano le dimensioni

rilevate dell'anti bagno sono pari a m 1,35 e m 1,45 mentre nell'elaborato grafico sono indicate le dimensioni di m 1,50 e m 1,40; le dimensioni rilevate nel bagno piccolo sono pari a m 1,35 e m 3,35 mentre nell'elaborato grafico sono indicate le dimensioni di m 1,50 e m 3,40; la larghezza rilevata delle camere da letto è pari a m 3,25 per la prima e m 3,85 per la seconda mentre nell'elaborato grafico sono indicate le dimensioni di m 2,80 per la prima e di m 4,10 per la seconda; la larghezza rilevata della camera da letto nel sottotetto è pari a m 5,60 mentre nell'elaborato grafico è indicata una larghezza di m 3,80. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	Sottozona "B1" consolidate sature - B1.a intensiva art. 37
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Abitazione [A/7]** di cui al punto A

Trattasi di un appartamento con autorimessa facente parte di un'immobile composto da tre abitazioni, da due uffici e un'autorimessa, sito in Comune di Comacchio (FE), Località Porto Garibaldi, Via Mentana n. ■. L'appartamento in esame si sviluppa su quattro piani; al piano seminterrato è composto da un vano ad uso ufficio (negli elaborati grafici presenti in Comune e nella planimetria catastale è composto da due vani ad uso di cantina e autoclave); al piano terra è composto soggiorno, cucina, bagno, veranda e due ripostigli (negli elaborati grafici presenti in Comune e nella planimetria catastale è composto da tavernetta, sgombero, bagno, ripostiglio e veranda); al primo piano è composto da ingresso, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno/pranzo, balcone e ripostiglio esterno; al secondo piano è composto da ballatoio, disimpegno, tre camere, tre bagni, guardaroba e balcone.

La superficie totale interna calpestabile dell'abitazione è di circa mq 340,00.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq 363,00.

Internamente l'appartamento presenta pavimentazioni in parte in graniglia e in parte in ceramica, nei bagni e nelle cucine è presente un rivestimento in ceramica. Le finestre interne sono in legno con doppio vetro; le finestre esterne sono scuretti in legno. Portoncino di ingresso blindato in legno.

L'impianto elettrico è sotto-traccia e di tipo civile, l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa collegati alla caldaia posta nel piano interrato.

L'autorimessa in esame si sviluppa al piano seminterrato ed è composto da sei vani, tra cui un bagno, centrale termica e vano tecnologico della piscina (negli elaborati grafici presenti in Comune e nella planimetria catastale è composta da unico vano).

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Piano interrato	superficie lorda	15,60	0,60	9,35
Taverna piano terra	superficie lorda	105,10	0,60	63,05
Veranda piano terra	superficie lorda	15,70	0,80	12,55
Abitazione piano primo	superficie lorda	144,30	1,00	144,30
Balcone piano primo	superficie lorda	132,10	0,30	39,60
Abitazione piano secondo	superficie lorda	85,75	1,00	85,75
Abitazione piano secondo (mansarda non abitabile)	superficie lorda	7,70	0,30	2,30
Abitazione piano secondo (mansarda)	superficie lorda	25,20	0,80	20,15
Balcone piano secondo	superficie lorda	21,00	0,30	6,30
Autorimessa	superficie lorda	110,00	0,50	55,00
		662,45		438,35

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, con caratteristiche simili a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 1.300,00/mq e € 2.000,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 1.600,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non è stato possibile eseguire rilievi specialistici sui collegamenti delle utenze e si rimanda all'aggiudicatario ogni approfondimento in merito.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c. e la quota di piscina esterna.

Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Abitazione - Via Volturno, Porto Garibaldi	148.000,00	110	1.345,45	Immobiliare.it
Abitazione - Via Zamboni Ferruccio, Porto Garibaldi	295.000,00	180	1.638,88	Immobiliare.it
Abitazione - Viale dei Mille, Porto Garibaldi	135.000,00	80	1.687,50	Immobiliare.it
Abitazione - Via Scoglio di Quarto, Porto Garibaldi	290.000,00	200	1.450,00	Immobiliare.it
Abitazione - Via Masina, Porto Garibaldi	180.000,00	130	1.384,61	Immobiliare.it
Prezzo medio Abitazioni (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			1.497,14	

Tabella n.3: comparabili di mercato autorimesse

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	1.450	2.050
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.150	1.550
Box	Normale	610	900
Posti auto scoperti	Normale	380	570
Ville e Villini	Normale	1.500	2.100

Tabella n.4: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile.

Valutazione corpi:**A Abitazione con autorimessa**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con autorimessa	438,35	€ 1.600,00	€ 701.360,00
Valore corpo			€ 701.360,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 701.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 701.360,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con autorimessa	438,35	€ 701.360,00	€ 701.360,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 105.204,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale, fatte salve le migliori valutazioni all'esito della progettazione esecutiva degli interventi: € 15.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 581.156,00

Valore arrotondato: € 581.000,00

**Beni in Porto Garibaldi di Comacchio (FE)
Via Mentana n. ■■■**

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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificazione corpo: A – Appartamento

Appartamento [A/7] sita in Porto Garibaldi di Comacchio (FE), Via Mentana n. ■■■

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di ■■■■■■■■■■

Cod. Fiscale: ■■■■■■■■■■

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■■■■■■■■■■, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 51, mapp. 2007, sub. 4, indirizzo Via Mentana, piano 1, Comune di Comacchio, cat. A/7, cl. 2, consistenza 4,50 vani, superficie catastale 70,00 mq, rendita € 488,05.

Confini: a nord, a sud e a ovest con il vuoto sul mapp. 2007 sub. 15 (corte comune), a est con il mapp. 2007 sub. 5.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti si dichiara la conformità catastale ad eccezione di una spallina della porta di accesso alla cucina non presente durante i rilievi. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., ed in particolare sulla corte e sul porticato comuni identificati al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio 51, mapp. 2007, sub. 15, sulla scala comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio 51, mapp. 2007, sub. 13 e sulla piscina comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio 51, mapp. 2007, sub. 14.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento sito in Porto Garibaldi di Comacchio (FE), Via Mentana n. ■■■.

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (ottima), scuola materna (ottima), scuola elementare (ottima), farmacia (ottima), scuola media (ottima), scuola superiore (ottima), bar e ristoranti (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara e Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal

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:*

Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 27/01/2023 ai nn. Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED] derivante da verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 30/12/2022 ai nn. [REDACTED]; a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]. Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non si tratta di condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non si tratta di condominio.

Millesimi di proprietà: non si tratta di condominio.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 21/09/2015 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; in forza di atto di divisione del notaio [REDACTED] in data 21/09/2015, rep. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/09/2015, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]. Alle unità oggetto di divisione competono le quote proporzionali di comproprietà dei beni comuni censiti con il sub. 12 piscina, porticato e corte, comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 10, 11 e con il sub.13 scala comune ai sub. 3, 4, 5.

Note: il presente atto di divisione riguarda anche altra unità immobiliare non oggetto della presente perizia, ceduta [REDACTED]

Titolare/Proprietario: dal 23/05/2012 al 21/09/2015 [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/3; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/3; in forza di Certificato di denunciata successione, a rogito dell'Ufficio del Registro di Cinisello Balsamo (MI), in data 10/05/2013, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 17/10/2013, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]. Riguardante le unità immobiliari in oggetto censite al foglio 51 mapp. 2007 sub. 2, 3, 4, 5 e ex. sub. 6, 7, 8, 9, ora parte sub. 11.

Note: successione in morte di [REDACTED]. Ricontrata accettazione tacita di eredità della sig.ra [REDACTED] in forza di atto del notaio [REDACTED] del 21/09/2015 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 30/09/2015, ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: dal 26/11/2005 al 23/05/2012 [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/9; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/9; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/9; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 6/9; in forza di Certificato di denunciata successione, a rogito dell'Ufficio del Registro di Monza (MI), in data 15/11/2006, ai nn. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 25/02/2013, ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]. Note: successione in morte di [REDACTED]. Ricontrata accettazione tacita di eredità del [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto del notaio [REDACTED] del 21/09/2015 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 30/09/2015, ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED]. Nell'atto NON viene riscontrata accettazione tacita di eredità a favore del [REDACTED] per la quota di 3/18, [REDACTED]

Titolare/Proprietario: dal 15/04/1981 al 26/11/2005 [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 500/1000; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 500/1000; in forza di atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED], in data 15/04/1981, ai rep. [REDACTED]; registrato a Comacchio in data 29/04/1981, al n. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/04/1981, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]

Note: compravendita terreno edificabile censito al foglio 51 mapp. 2007.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi

Presentazione in data 04/11/1980

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: n. [REDACTED] Prot. n. [REDACTED] del 17/03/1982

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione della recinzione in un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi

Presentazione in data 02/09/1981

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche prospettiche per ampliamento falda di copertura e sopraelevazione di pilastri in un fabbricato residenziale

Presentazione in data 05/11/1980

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche a n. 2 uffici per variazioni fonometriche e alle tramezzature interne

Presentazione in data 09/07/1998

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

[REDACTED]

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: Concessione in sanatoria

Numero Pratica: n. [REDACTED]

[REDACTED]

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da garages in tavernetta

Presentazione in data 29/08/1986

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente e rifacimento della pavimentazione esterna

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente e manutenzione straordinaria alla piscina

Superficie complessiva lorda dell'abitazione è di circa mq 81,00.

L'abitazione è posta al piano interrato, piano terra, primo e secondo.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1980.

L'unità immobiliare è identificata con il numero ■ di Via Mentana; ha un'altezza utile interna, di circa mt 2,80.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati uno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: latero-cemento condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura e laterizio condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: scuri ad anta battente materiale: legno protezioni: - condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: anta battente materiale: legno con doppio vetro condizioni: sufficiente
Manto di copertura	materiale: laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabili
Pareti esterne	materiale: muratura . coibentazione: non rilevabile rivestimento: faccia a vista condizioni: non rilevabili
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica, graniglia e marmo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	70,70	1,00	70,70
Balcone	superficie lorda	35,00	0,30	10,50
		105,70		81,20

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, con caratteristiche similari a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 1.300,00/mq e € 2.000,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 1.700,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non è stato possibile eseguire rilievi specialistici sui collegamenti delle utenze e si rimanda all'aggiudicatario ogni approfondimento in merito.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c. e la quota di piscina esterna.

Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Appartamento - Via Carlo Pisacane, Porto Garibaldi	125.000,00	110	1.136,36	Immobiliare.it
Appartamento - Via Mentana, Porto Garibaldi	179.000,00	115	1.556,52	Immobiliare.it
Appartamento - Via Giovane Italia, Porto Garibaldi	135.000,00	100	1.350,00	Immobiliare.it

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Appartamento - Via Volturmo, Porto Garibaldi	170.000,00	110	1.545,45	Immobiliare.it
Appartamento - Via Calatafimi, Porto Garibaldi	75.000,00	50	1.500,00	Immobiliare.it
Prezzo medio Appartamenti (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			1.410,30	

Tabella n.5: comparabili di mercato autorimesse

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	1.450	2.050
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.150	1.550
Box	Normale	610	900
Posti auto scoperti	Normale	380	570
Ville e Villini	Normale	1.500	2.100

Tabella n.6: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile.

Valutazione corpi:

A Appartamento.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	81,00	€ 1.700,00	€ 137.700,00
Valore corpo			€ 137.700,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 137.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.700,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	81,00	€ 137.700,00	€ 137.700,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 20.655,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale, fatte salve le migliori valutazioni all'esito della progettazione esecutiva degli interventi: /

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.045,00

Valore arrotondato: € 117.000,00

Beni in Porto Garibaldi di Comacchio (FE)

Via Mentana n. ■

Lotto: 003

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:

Identificazione corpo: A – Appartamento

Appartamento [A/7] sita in Porto Garibaldi di Comacchio (FE), Via Mentana n. ■

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di ■
■ N

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 51, mapp. 2007, sub. 5, indirizzo Via Mentana, piano 1, Comune di Comacchio, cat. A/7, cl. 2, consistenza 5,00 vani, superficie catastale 87,00 mq (escluse aree scoperte 79,00 mq), rendita € 542,28.

Confini: a nord e a est con il vuoto sul mapp. 2007 sub. 15 (corte comune), a sud con il mapp. 2007 sub. 3, a ovest con il mapp. 2007 sub. 4.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: il muro divisorio tra cucina e pranzo è stato demolito e la porta di collegamento tra il pranzo e l'ingresso non è stata rilevata. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., ed in particolare sulla corte e sul porticato comuni identificati al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio 51, mapp. 2007, sub. 15, sulla scala comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio 51, mapp. 2007, sub. 13 e sulla piscina comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio 51, mapp. 2007, sub. 14.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento sito in Porto Garibaldi di Comacchio (FE), Via Mentana n. ■.

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (ottima), scuola materna (ottima), scuola elementare (ottima), farmacia (ottima), scuola media (ottima), scuola superiore (ottima), bar e ristoranti (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara e Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:*
Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 27/01/2023 ai nn. Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]; derivante da verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 30/12/2022 ai [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED]. Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non si tratta di condominio.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non si tratta di condominio.
Millesimi di proprietà: non si tratta di condominio.
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: nessuno.
Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 21/09/2015 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED] liarino ([REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; in forza di atto di divisione del notaio [REDACTED], in data 21/09/2015, rep. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/09/2015, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]. Alle unità oggetto di divisione competono le quote proporzionali di comproprietà dei beni comuni censiti con il sub. 12 piscina, porticato e corte, comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 10, 11 e con il sub.13 scala comune ai sub. 3, 4, 5.

Note: il presente atto di divisione riguarda anche altra unità immobiliare non oggetto della presente perizia, ceduta a [REDACTED].

Titolare/Proprietario: dal 23/05/2012 al 21/09/2015 [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3; in forza di Certificato di denunciata successione, a rogito dell'Ufficio del Registro di Cinisello Balsamo (MI), in data 10/05/2013, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 17/10/2013, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]. Riguardante le unità immobiliari in oggetto censite al foglio 51 mapp. 2007 sub. 2, 3, 4, 5 e ex. sub. 6, 7, 8, 9, ora parte sub. 11.

Note: successione in morte di [REDACTED]. Riscontrata accettazione tacita di eredità del [REDACTED] in forza di atto del notaio [REDACTED] del 21/09/2015 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 30/09/2015, ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], [REDACTED].

Titolare/Proprietario: dal 26/11/2005 al 23/05/2012 [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/9; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/9; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/9; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 6/9; in forza di Certificato di denunciata successione, a rogito dell'Ufficio del Registro di Monza (MI), in data 15/11/2006, ai nn. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 25/02/2013, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED].

Note: successione in morte di [REDACTED]. Riscontrata accettazione tacita di eredità del sig. [REDACTED] in forza di atto del notaio [REDACTED] del 21/09/2015 [REDACTED] trascritta a Ferrara in data 30/09/2015, ai [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED]. Nell'atto NON viene riscontrata accettazione tacita di eredità a favore de [REDACTED] per la quota di 3/18, in quanto già deceduta in data 23/05/2013.

Titolare/Proprietario: dal 15/04/1981 al 26/11/2005 [REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED] in forza di atto di compravendita del notaio [REDACTED],
[REDACTED], in data 15/04/1981, ai rep [REDACTED]; registrato a Comacchio in data 29/04/1981, al n.
[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/04/1981, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n.
[REDACTED].

Note: compravendita terreno edificabile censito al foglio 51 mapp. 2007.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi

Presentazione in data 04/11/1980

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione della recinzione in un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi

Presentazione in data 02/09/1981

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche prospettiche per ampliamento falda di copertura e sopraelevazione di pilastri in un fabbricato residenziale

Presentazione in data 05/11/1980

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: [REDACTED]

[REDACTED]

Per lavori: modifiche a n. 2 uffici per variazioni fonometriche e alle tramezzature interne

Presentazione in data 09/07/1998

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: Concessione in sanatoria

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da garages in tavernetta

Presentazione in data 29/08/1986

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente e rifacimento della pavimentazione esterna

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente e manutenzione straordinaria alla piscina

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: il muro divisorio tra cucina e pranzo è stato demolito e la porta di collegamento tra il pranzo e l'ingresso non è stata rilevata. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	Sottozona "B1" consolidate sature - B1.a intensiva art. 37
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Abitazione [A/7]** di cui al punto A

Trattasi di un appartamento facente parte di un'immobile composto da tre abitazioni, da due uffici e un'autorimessa, sito in Comune di Comacchio (FE), Località Porto Garibaldi, Via Mentana n. [REDACTED]. L'appartamento in esame si sviluppa al primo piano ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e due balconi.

La superficie totale interna calpestabile dell'abitazione è di circa mq 70,00.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq 89,00.

Internamente l'appartamento presenta pavimentazioni in ceramica, nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica. Le finestre interne sono in legno con doppio vetro; le finestre esterne sono scuretti in legno. Portoncino di ingresso blindato in legno.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	80,00	1,00	80,00
Balcone	superficie lorda	30,10	0,30	9,05
		110,10		89,05

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, con caratteristiche similari a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 1.300,00/mq e € 2.000,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 1.700,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non è stato possibile eseguire rilievi specialistici sui collegamenti delle utenze e si rimanda all'aggiudicatario ogni approfondimento in merito.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c. e la quota di piscina esterna.

Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Appartamento - Via Carlo Pisacane, Porto Garibaldi	125.000,00	110	1.136,36	Immobiliare.it
Appartamento - Via Mentana, Porto Garibaldi	179.000,00	115	1.556,52	Immobiliare.it
Appartamento - Via Giovane Italia, Porto Garibaldi	135.000,00	100	1.350,00	Immobiliare.it
Appartamento - Via Volturmo, Porto Garibaldi	170.000,00	110	1.545,45	Immobiliare.it
Appartamento - Via Calatafimi, Porto Garibaldi	75.000,00	50	1.500,00	Immobiliare.it
Prezzo medio Appartamenti (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			1.410,30	

Tabella n.5: comparabili di mercato autorimesse

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	1.450	2.050
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.150	1.550
Box	Normale	610	900
Posti auto scoperti	Normale	380	570
Ville e Villini	Normale	1.500	2.100

Tabella n.6: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile.

Valutazione corpi:

A Appartamento.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	89,00	€ 1.700,00	€ 151.300,00
Valore corpo			€ 151.300,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 151.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.300,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	89,00	€ 151.300,00	€ 151.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 22.695,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale, fatte salve le migliori valutazioni all'esito della progettazione esecutiva degli interventi: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.605,00

Valore arrotondato: € 126.000,00

Beni in **Porto Garibaldi di Comacchio (FE)**
Via Volturno n. ■

Lotto: 004

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:

Identificazione corpo: A – Ufficio

Ufficio [A/10] sita in Porto Garibaldi di Comacchio (FE), Via Volturno n. ■

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di ■

Cod. Fiscale: ■

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 51, mapp. 2007, sub. 11, indirizzo Via Volturno n. ■ piano T, Comune di Comacchio, cat. A/10, cl. U, consistenza 3,00 vani, superficie catastale 40,00 mq, rendita € 1.030,33.

Confini: a nord e a est con il mapp. 2007 sub. 15 (portico comune), a sud con il mapp. 2007 sub. 10, a ovest con il mapp. 2007 sub. 3.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in

atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: l'ufficio è impropriamente utilizzato come abitazione (due camere da letto e due bagni) collegato ad altra unità immobiliare (sub. 3) da una porta non indicata nella planimetria catastale; sul lato nord è stato fatto un ampliamento, nel portico comune, dove sono stati realizzati due bagni; le finestre poste a nord sono state trasformate in porte di collegamento tra le camera da letto e i rispettivi bagni; il bagno indicato nella planimetria catastale è stato demolito. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., ed in particolare sulla corte e sul porticato comuni identificati al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio 51, mapp. 2007, sub. 15.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un ufficio sito in Porto Garibaldi di Comacchio (FE), Via Volturmo n. ■■■

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (ottima), scuola materna (ottima), scuola elementare (ottima), farmacia (ottima), scuola media (ottima), scuola superiore (ottima), bar e ristoranti (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara e Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

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:*
Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 27/01/2023 ai nn. Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]; derivante da verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 30/12/2022 ai nn. [REDACTED] a favore [REDACTED] contro [REDACTED]. Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. **Misure Penali**

Non rilevabile.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non si tratta di condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non si tratta di condominio.

Millesimi di proprietà: non si tratta di condominio.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: dal 21/09/2015 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; in forza di atto di divisione del notaio [REDACTED] in data 21/09/2015, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 30/09/2015, ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]. Alle unità oggetto di divisione competono le quote proporzionali di comproprietà dei beni comuni censiti con il sub. 12 piscina, porticato e corte, comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 10, 11 e con il sub.13 scala comune ai sub. 3, 4, 5.

Note: il presente atto di divisione riguarda anche altra unità immobiliare non oggetto della presente perizia, ceduta a [REDACTED]

Titolare/Proprietario: dal 23/05/2012 al 21/09/2015 [REDACTED], proprietà per 1/3; [REDACTED], proprietà per 1/3; [REDACTED], proprietà per 1/3; in forza di Certificato di denunciata successione, a rogito dell'Ufficio del Registro di Cinisello Balsamo (MI), in data 10/05/2013, ai nn. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 17/10/2013, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]. Riguardante le unità immobiliari in oggetto censite al foglio 51 mapp. 2007 sub. 2, 3, 4, 5 e ex. sub. 6, 7, 8, 9, ora parte sub. 11.

Note: successione in morte di [REDACTED]. Ricontrata accettazione tacita di eredità del [REDACTED] in forza di atto del notaio Trabace Raffaele del 21/09/2015 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 30/09/2015, ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED].

Titolare/Proprietario: dal 26/11/2005 al 23/05/2012 [REDACTED], proprietà per 1/9; [REDACTED], proprietà per 1/9; [REDACTED] proprietà per 1/9; [REDACTED] proprietà per 6/9; in forza di Certificato di denunciata successione, a rogito dell'Ufficio del Registro di Monza (MI), in data 15/11/2006, ai nn. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 25/02/2013, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED].
Note: successione in morte di [REDACTED]. Ricontrata accettazione tacita di eredità del sig. [REDACTED] in forza di atto del notaio [REDACTED] del 21/09/2015 [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 30/09/2015, ai n. [REDACTED], a favore di [REDACTED]. Nell'atto NON viene riscontrata accettazione tacita di eredità a favore del [REDACTED] per la quota di 3/18, in quanto già deceduta in data [REDACTED].

Titolare/Proprietario: dal 15/04/1981 al 26/11/2005 [REDACTED], proprietà per 500/1000; [REDACTED], proprietà per 500/1000; in forza di atto di compravendita del notaio [REDACTED], in data 15/04/1981, ai rep. [REDACTED]; registrato a Comacchio in data 29/04/1981, al n. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 30/04/1981, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED].

Note: compravendita terreno edificabile censito al foglio 51 mapp. 2007.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi

Presentazione in data 04/11/1980

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione della recinzione in un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi

Presentazione in data 02/09/1981

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche prospettiche per ampliamento falda di copertura e sopraelevazione di pilastri in un fabbricato residenziale

Presentazione in data 05/11/1980

Oggetto: Concessione per esecuzione lavori edili

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche a n. 2 uffici per variazioni fonometriche e alle tramezzature interne
Presentazione in data 09/07/1998

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: Concessione in sanatoria

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da garages in tavernetta

Presentazione in data 29/08/1986

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

[REDACTED]

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente e rifacimento della pavimentazione esterna

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente e manutenzione straordinaria alla piscina

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: l'ufficio è impropriamente utilizzato come abitazione (due camere da letto e due bagni) collegato ad altra unità immobiliare (sub. 3) da una porta non indicata negli elaborati grafici; sul lato nord è stato fatto un ampliamento, nel portico comune, dove sono stati realizzati due bagni; le finestre poste a nord sono state trasformate in porte di collegamento tra le camera da letto e i rispettivi bagni; il bagno indicato nell'elaborato grafico è stato demolito. La larghezza rilevata della finestra dell'ufficio verso il portico è pari a m 1,20 mentre nell'elaborato grafico è indicata una larghezza di m 1,30. Tali difformità non risulterebbero sanabili e pertanto è necessario la messa in pristino dell'immobile da parte dell'aggiudicatario. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	Sottozona "B1" consolidate sature - B1.a intensiva art. 37
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Manto di copertura	materiale: laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabili
Pareti esterne	materiale: muratura . coibentazione: non rilevabile rivestimento: faccia a vista condizioni: non rilevabili
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica, graniglia e marmo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	superficie lorda	45,00	1,00	45,00
		45,00		45,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di ufficio, con caratteristiche simili a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 1.300,00/mq e € 1.900,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 1.600,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non è stato possibile eseguire rilievi specialistici sui collegamenti delle utenze e si rimanda all'aggiudicatario ogni approfondimento in merito.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
Ufficio - Via Valle Cona, Lido di Spina	88.000,00	52	1.692,30	Immobiliare.it
Ufficio - Viale Virgilio Publio Marone, Lido Adriano	64.000,00	42	1.523,80	Immobiliare.it
Ufficio - Via Pietro Benati, Argenta	98.000,00	67	1.462,68	Immobiliare.it
Ufficio - Via Giacomo Matteotti, Argenta	145.000,00	105	1.380,95	Immobiliare.it
Prezzo medio Uffici (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			1.484,96	

Tabella n.7: comparabili di mercato autorimesse

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Uffici	Normale	1.250	1.900

Tabella n.8: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile.

**Valutazione corpi:
A Ufficio.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	45,00	€ 1.600,00	€ 72.000,00
Valore corpo			€ 72.000,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.000,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio	45,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 10.800,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale e messo in pristino dei luoghi, fatte salve le migliori valutazioni all'esito della progettazione esecutiva degli interventi: € 20.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.200,00

Valore arrotondato: € 41.000,00

Data generazione:
14/09/2023

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Pratiche edilizie;
- Documentazione notarile;
- Note di iscrizione/trascrizione;
- Planimetrie;
- Limiti e assunzioni della stima.