
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **7/2023**
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
Lotto 001

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

Corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure penali

Bene: Via Tre Motte, ■ - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

Corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tre Motte, ■ - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

Corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Continuità delle trascrizioni: Sì.

8. Prezzo

Bene: Via Tre Motte, ■ - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

Corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Prezzo intero: € 142.000,00

Prezzo diritto di abitazione: € 106.500,00

Prezzo nuda proprietà: € 35.500,00

Beni in Comacchio (FE)
Via Tre Motte 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

Si evidenzia che il pignoramento colpisce l'intera proprietà in capo al ■■■■■■■■■■ ma non menziona il diritto di abitazione in capo al ■■■■■■■■■■.

Nel presente elaborato verrà pertanto valutato l'intero indicando la quota parte corrispondente al diritto di abitazione demandando all'Illustrissimo Giudice le valutazioni in merito alla necessità di integrare il pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificazione corpo: A – Appartamento con corte esclusiva

Abitazione di tipo economico [A/3] con corte esclusiva siti in Comacchio (FE), Via Tre Motte n. ■■■

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni di ■■■■■■■■■■

Cod. Fiscale: ■■■■■■■■■■

Proprietà per $\frac{1}{2}$ di ■■■■■■■■■■

Cod. Fiscale: ■■■■■■■■■■

Diritto di abitazione in capo a ■■■■■■■■■■

Cod. Fiscale: ■■■■■■■■■■

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■■■■■■■■■■, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e ■■■■■■■■■■ C.F. ■■■■■■■■■■, proprietà per $\frac{1}{2}$; foglio 47, mapp. 1337, sub. 8, indirizzo Via Tre Motte n. ■■■, piano T-1-2, Comune di Comacchio, cat. A/3, cl. 2, consistenza 6,0 vani, superficie catastale 121,00 mq (escluse aree scoperte 112,00 mq), rendita € 464,81.

Confini: a nord est con la Via Tre Motte e il mapp. 1337 sub. 7, a sud est con il mapp. 1337 sub. 7 e 15, a sud ovest con il mapp. 1337 sub. 7 e il mapp. 1340, a nord ovest con il mapp. 232.

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: al piano terra il vano "garage" e "lavanderia" sono stati fusi e trasformati in un unico ambiente adibito a taverna con zona cottura, anche mediante la demolizione della tramezzatura divisoria, il ripostiglio sottoscala è stato inoltre tramutato in un piccolo bagno-lavanderia ed il precedente vano "lavanderia" è stato attrezzato ad uso cucina. Il corridoio di ingresso è stato ampliato tramite demolizione e ricostruzione della muratura attigua alla porta di ingresso. Sono state realizzate due pensiline in legno, mentre nella parte retrostante è stato realizzato un ulteriore ampliamento al piano terra per ricreare un vano ad uso ripostiglio-centrale termica, attiguo all'immobile, in confine con altra unità immobiliare e sottostante il balcone di proprietà, adibito ad ospitare la caldaia. Al primo piano si riscontra la realizzazione di una tramezzatura in muratura dividente i vani cucina e pranzo-soggiorno. Si segnala che nella planimetria catastale dell'abitazione e del garage la corte esclusiva viene catastalmente ed erroneamente individuata con il mappale 1337 sub.14 intestato ad altra unità immobiliare, mentre nell'Elaborato Planimetrico agli atti Prot. FE0003675 del 24/01/2017 risulta

correttamente individuata con il subalterno 8 dell'abitazione. Si precisa inoltre che al Catasto non risulta il diritto di abitazione in capo a [REDACTED]

Intestati: [REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED] proprietà per ½; foglio 47, mapp. 1337, sub. 7, indirizzo Via Tre Motte n. [REDACTED], piano T, Comune di Comacchio, cat. C/6, cl. 3, consistenza 16,00 mq, superficie catastale 19,00 mq, rendita € 65,28.

Confini: a nordovest, a nordest e a sudovest con il mapp. 1337 sub. 8, a sudest con il mapp. 1337 sub. 15.

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 vano "garage" e "lavanderia" sono stati fusi e trasformati in un unico ambiente adibito a taverna con zona cottura, anche mediante la demolizione della tramezzatura divisoria. Si segnala che nella planimetria catastale dell'abitazione e del garage la corte esclusiva viene catastalmente ed erroneamente individuata con il mappale 1337 sub.14 intestato ad altra unità immobiliare, mentre nell'Elaborato Planimetrico agli atti Prot. FE0003675 del 24/01/2017 risulta correttamente individuata con il subalterno 8 dell'abitazione. Si precisa inoltre che al Catasto non risulta il diritto di abitazione in capo alla [REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento con corte esclusiva siti in Comacchio (FE), Via Tre Motte n. [REDACTED]

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale PEEP.

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 dalla [REDACTED], [REDACTED], con contratto di comodato d'uso gratuito del 02/02/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Comacchio il 02/02/2022 al n. [REDACTED] serie [REDACTED]

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 12/01/2023 ai nn. Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]; derivante da verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 04/01/2023 ai nn. [REDACTED]; a favore di [REDACTED] [REDACTED] Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Trascrizione Preliminare di Compravendita trascritto a Ferrara il 14/11/2018 ai nn. Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] derivante da Preliminare di Compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in data 12/11/2018 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

Note: nella sezione "D" della nota di trascrizione viene riportato quanto segue: in data 22/12/2016 la signora [REDACTED] ex uno latere - ed il signor [REDACTED] ex altero latere - sottoscrissero un documento intitolato "Lettera d'intenti" per effetto della quale era concesso a quest'ultimo, per se stesso o per una o più persone fisiche e/o giuridiche che lo stesso si riservava la facoltà di nominare, un diritto di opzione per l'acquisto o per l'impiego all'acquisto (a scelta discrezionale di quest'ultimo) - Diritto di opzione da esercitarsi entro e non oltre la data del 31/12/2018 - della piena proprietà degli stessi beni immobili riportati infra, in sede dispositiva, all'art. 1);C) che il signor [REDACTED] [REDACTED] ha esercitato il predetto diritto di opzione ed ha designato se stesso quale parte promissaria acquirente dei beni immobili predetti, riportati alla precedente lettera A), tanto premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale dell'atto presente tra le parti, come sopra costituite, si conviene quanto segue: [REDACTED], per sé, successori ed aventi causa, si obbliga a procurare l'alienazione degli immobili come a seguito descritti a favore del signor [REDACTED] quale, corrispettivamente, si obbliga a disporre l'acquisto.

- Trascrizione Domanda Giudiziale trascritta a Ferrara il 26/05/2020 ai nn. Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]; derivante da Domanda Giudiziale a rogito del Tribunale di Ferrara in data 20/05/2020 ai nn. [REDACTED]; a favore di [REDACTED] [REDACTED] Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

- Trascrizione Costituzione di Diritti Reali trascritto a Ferrara il 21/03/2022 ai nn. Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED] derivante da Costituzione di Diritti Reali a titolo gratuito a rogito del notaio [REDACTED] in data 16/03/2022 ai nn. [REDACTED]; a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

Note: gli immobili descritti al quadro "B" della presente nota di trascrizione comprendono i proporzionali diritti di comproprietà pro-quota sulle parti e sugli enti, impianti, locali e servizi accessori dell'intero edificio nel quale la consistenza immobiliare è compresa comuni per titolo, uso, destinazione o per legge, anche ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice

Civile e su ogni altra parte comune risultante dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza anche se qui non ben specificata, nulla escluso.

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 16/03/2022 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [REDACTED], diritto di abitazione; in forza di atto di donazione - costituzione di diritti reali a titolo gratuito del notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 21/03/2022 (antecedente al pignoramento), rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 21/03/2022, ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]
Note: con il presente atto [REDACTED] ha costituito a favore del [REDACTED] [REDACTED] il diritto di abitazione riguardanti le unità immobiliari in oggetto

Titolare/Proprietario: dal 04/03/2005 al 16/03/2022 [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; in forza di atto di compravendita del notaio [REDACTED], in data 04/03/2005, rep. [REDACTED] registrato a Ferrara, in data 31/03/2005, n. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 01/04/2005, ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]
Note: acquisto da parte de [REDACTED] la quota indivisa di ½ spettante a [REDACTED]. [REDACTED]. Successivamente alla presente compravendita viene riscontrato un Preliminare di Compravendita del notaio [REDACTED] in data 12/11/2018, rep. [REDACTED]; trascritto a Ferrara in data 14/11/2018 ai nn. Registro gen. [REDACTED], Registro part. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: dal 26/07/1989 al 04/03/2005 [REDACTED] [REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [REDACTED] [REDACTED], proprietà per ½; in forza di atto di assegnazione del notaio [REDACTED], in data 26/07/1989, rep. [REDACTED] registrato a Ferrara, in data 04/08/1989, n. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 04/08/1989, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di tre fabbricati di civile abitazione

Presentazione in data 02/12/1985

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche di tre fabbricati di civile abitazione e realizzazione di recinzione in Variante alla precedente Concessione Edilizia

Presentazione in data 10/10/1987

Oggetto: Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione

Numero Pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di tre fabbricati di civile abitazione

Presentazione in data 21/02/1989

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: al piano terra il vano "garage" e "lavanderia" sono stati fusi e trasformati in un unico ambiente adibito a taverna con zona cottura, anche mediante la demolizione della tramezzatura divisoria, il ripostiglio sottoscala è stato inoltre tramutato in un piccolo bagno-lavanderia ed il precedente vano "lavanderia" è stato attrezzato ad uso cucina. Il corridoio di ingresso è stato ampliato tramite demolizione e ricostruzione della muratura attigua alla porta di ingresso, comportando una modifica prospettica del fronte dell'edificio, modifica che si riscontra anche sui restanti prospetti per la realizzazione di due pensiline in legno, mentre nel prospetto retrostante è stato realizzato un ulteriore ampliamento al piano terra per ricreare un vano ad uso ripostiglio-centrale termica, attiguo all'immobile, in confine con altra unità immobiliare e sottostante il balcone di proprietà, adibito ad ospitare la caldaia. Proseguendo al piano primo si riscontra lo spostamento della porta di accesso al bagno (ora del tipo scorrevole interno muro), oltre alla realizzazione di una tramezzatura in muratura, dividente i vani cucina e pranzo-soggiorno. Nei restanti due piani non si rilevano ulteriori difformità ad eccezione dell'apertura di nuovo lucernario posto nella falda nord del vano sottotetto (circa mt.0,55x0,70). La recinzione esterna esistente in muratura non risulta rispecchiare il progetto architettonico in cui il complesso di villette a schiera denominato "Fabbricato D" propone una diversa rappresentazione grafica di tale recinzione rispetto all'attuale, priva della porzione di muratura "curvilinea" oggi realizzata ad angolo retto, nel prospetto sud la posizione dell'accesso pedonale, così come la larghezza del passo carraio presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto concesso. Non risultano sanabili gli ampliamenti eseguiti al piano terra sul prospetto principale e retrostante (corridoio di ingresso e ripostiglio/C.T. esterno) a causa della mancanza del rispetto delle distanze di legge dai confini di proprietà e dalla diversa conformazione delle villette a schiera, divenuta non più regolare ed uniforme. 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:	
Zona omogenea:	
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 di tipo economico [A/3] con corte esclusiva e autorimessa [C/6] di cui al punto A

Trattasi di una porzione di fabbricato a schiera, posto al piano terra, primo e secondo in Comune di Comacchio (Fe) Via Tre Motte n. ■■■, costituito da una abitazione con accesso indipendente e garage, libero su tre lati con corte esclusiva. L'area scoperta di corte presenta una pavimentazione esterna in autobloccante carrabile ed una pavimentazione in porfido sul prospetto principale in affaccio alla pubblica via, una pavimentazione in piastrelle di ghiaia lavata sul prospetto retrostante oltre ad un marciapiede in piastrelle di ceramica e area adibita a verde laterale al fabbricato, il tutto avente accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un cancello carrabile in ferro a due ante ad apertura manuale ed uno pedonale. L'accesso all'abitazione avviene dal piano terra, direttamente nel corridoio di ingresso collegato ad un ampio vano adibito a taverna (ex.garage-lavanderia) con un piccolo bagno-lavanderia (ex.ripostiglio) disposto nel sottoscala; il piano primo, a cui si accede dal vano scala posto nel corridoio di ingresso, è composto da un disimpegno centrale che collega a sua volta la cucina abitabile, il vano soggiorno ed un bagno, mentre al piano secondo è presente un ulteriore vano disimpegno sul vano scala, due camere da letto ed un bagno, il piano sottotetto è composto da un unico ampio vano. I vani principali posti al piano primo e secondo hanno l'accesso diretto ai due balconi posti sulle facciate nord e sud dell'immobile. L'altezza interna di vano al piano terra risulta pari a mt.2,50, al piano primo e secondo è pari a mt.2,70, mentre nel sottotetto sono presenti altezze da mt.1,95 in falda a circa mt.2,50 in colmo. Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera, gli infissi esterni sono scuri in legno, la porta nell'accesso principale risulta a due ante in legno, al piano terra i pavimenti sono in gres effetto cotto nella taverna e nel bagno, l'ingresso presenta pavimenti in graniglia di marmo, mentre nei restanti piani si riscontrano pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della cucina; il piano sottotetto presenta l'intradosso del solaio di copertura rivestito da pannelli in perlinato. La superficie lorda di detta unità immobiliare risulta di circa mq. 152,00, oltre quattro balconi di complessivi mq. 32,00 ed una corte esclusiva di circa mq. 216,00, debitamente delimitata da una recinzione in muratura sormontata da profilati metallici.

Il sistema impiantistico di riscaldamento a gas è autonomo, con corpi scaldanti composti da radiatori in ghisa, la caldaia a camera stagna risulta installata all'interno del ripostiglio al piano terra ed accessibile dalla corte esclusiva; l'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia, è presente un impianto di condizionamento dual split.

Lo stato di manutenzione complessivo è discreto.

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	Termosifoni in ghisa collegati a caldaia esterna
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	152,00	1,00	152,00
Balconi	superficie lorda	32,00	0,30	9,60
Corte esclusiva	superficie lorda	216,00	0,10	21,60
		400,00		183,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. 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 € 690,00/mq a € 1.500,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 950,00/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 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.

8.2. 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 Filippo Carli, Comacchio	310.000,00	240	1.291,66	Immobiliare.it
Appartamento - Via Punta Scorticata, Comacchio	215.000,00	120	1.791,66	Immobiliare.it
Appartamento - Viale Paisolo, Comacchio	260.000,00	180	1.444,44	Immobiliare.it
Appartamento - Via Elettra, Comacchio	168.000,00	90	1.866,66	Immobiliare.it
Appartamento - Via Fratelli Cervi, Comacchio	160.000,00	85	1.882,35	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			1.556,64	

Tabella n.1: comparabili di mercato abitazioni

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	950	1.300
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	950
Box	Normale	460	690
Ville e Villini	Normale	950	1.400

Tabella n.2: valori OMI

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

8.3. Valutazione corpi:

A Appartamento con autorimessa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con corte esclusiva	183,20	€ 950,00	€ 174.040,00
Valore corpo			€ 174.040,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 174.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 174.040,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di abitazione
A	Appartamento con autorimessa	183,20	€ 174.040,00	€ 174.040,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 26.106,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale, fatta salva la miglior quantificazione all'esito della progettazione esecutiva degli interventi:	€ 36.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 141.934,00
Valore arrotondato:	€ 142.000,00

Essendoci un diritto di abitazione della ██████████ di seguito si riporta il calcolo del valore di tale diritto e della nuda proprietà:

- Valore Piena Proprietà: € 142.000,00
- Tasso di interesse legale: 5%
- Coefficiente moltiplicatore: 15

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto di abitazione</i>	<i>Valore nuda proprietà</i>
A	Appartamento con autorimessa	183,20	€ 142.000,00	€ 106.500,00	€ 35.500,00

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;
- Comodato d'uso gratuito;
- Planimetrie;
- Limiti e assunzioni della stima.