

Tribunale di Ferrara

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO 14/2023

██████████

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Liquidatore: **Dott. Andrea Pavanelli**

NUOVO RAPPORTO DI VALUTAZIONE (MODIFICA LOTTO 1)

LOTTO 1: abitazione in villa sita in Ferrara, località Aguscello, Via De Sica c.n. ██████

LOTTO 2: appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido di Spina, Via Botticelli c.n. ██████

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. ██████

LOTTO 4: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. ██████

LOTTO 5: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. ██████

LOTTO 6: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. ██████

LOTTO 7: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. ██████

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII, 77 - Ferrara
Telefono: 0532/765600
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1: abitazione in villa sita in Ferrara, località Aguscello, Via De Sica c.n. [REDACTED]

Dati catastali C.F:

VILLA CON CORTE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Vittorio De Sica c.n. [REDACTED] piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/8, classe 2, consistenza 17 vani, superficie catastale totale 387 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 378 mq., rendita catastale € 2.809,53, intestato a [REDACTED] nato a Ferrara il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati catastali C.T:

CORTE PERTINENZIALE: foglio 1 [REDACTED] mappale [REDACTED] Comune Ferrara, qualità frutteto, classe 1, superficie 1.593 mq., reddito dominicale € 38,54, reddito agrario € 16,45, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CORTE PERTINENZIALE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] Comune Ferrara, qualità prato, classe 1, superficie 347 mq., reddito dominicale € 1,26, reddito agrario € 0,90, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO 2: appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido di Spina, Via Botticelli c.n. [REDACTED]

Dati catastali C.F:

CIVILE ABITAZIONE CON CORTE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Sandro Botticelli, piano T-1, Comune Comacchio, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 57 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 mq., rendita catastale € 325,37, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Dati catastali C.F:

CIVILE ABITAZIONE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] graffato al mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED] piano S1-T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq., rendita catastale € 635,24, intestato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

AUTORIMESSA: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED] piano S1, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 30 mq., rendita catastale € 167,33, intestato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 4: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Dati catastali C.F:

BAR: foglio [redacted] mappale [redacted] sub. [redacted] indirizzo Via Borgo Punta c.n. [redacted] piano T, Comune Ferrara, categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq., superficie catastale totale 55 mq., rendita catastale € 1.017,68, intestato [redacted]

LOTTO 5: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [redacted]

Dati catastali C.F:

CIVILE ABITAZIONE: foglio [redacted] mappale [redacted] sub. [redacted] graffato al mappale [redacted] sub. [redacted] indirizzo Via Magnoni c.n. [redacted] piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 96 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita catastale € 635,24, [redacted]

AUTORIMESSA: foglio [redacted] mappale [redacted] sub. [redacted] indirizzo Via Copparo c.n. [redacted] piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99, intestato [redacted]

Note: toponomastica errata.

LOTTO 6: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [redacted]

Dati catastali C.F:

CIVILE ABITAZIONE: foglio [redacted] mappale [redacted] sub. [redacted] graffato al mappale [redacted] sub. [redacted] indirizzo Via Magnoni c.n. [redacted] piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq., rendita catastale € 582,31, intestato [redacted]

AUTORIMESSA: foglio [redacted] mappale [redacted] sub. [redacted] indirizzo Via Copparo c.n. [redacted] piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99, intestato [redacted]

Note: toponomastica errata.

LOTTO 7: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [redacted]

Dati catastali C.F:

MAGAZZINO: foglio [redacted] mappale [redacted] sub. [redacted] graffato al mappale [redacted] sub. [redacted] indirizzo Via Magnoni c.n. [redacted] piano T-1, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 4, consistenza 104 mq., superficie catastale totale 116 mq., rendita catastale € 644,54, intestato [redacted]

AUTORIMESSA: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Copparo c.n. [REDACTED] piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99, intestato [REDACTED]

Note: toponomastica errata.

2. Stato di possesso

LOTTO 1: abitazione in villa sita in Ferrara, località Aguscello, Via De Sica c.n. [REDACTED]

Possesso: in corso di liberazione.

LOTTO 2: appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido di Spina, Via Botticelli c.n. [REDACTED]

Possesso: libero.

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Possesso: occupato dalla comproprietaria [REDACTED] con diritto di abitazione.

LOTTO 4: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Possesso: locato con titolo.

LOTTO 5: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Possesso: locato con titolo.

LOTTO 6: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Possesso: locato con titolo (vile).

LOTTO 7: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Possesso: locato con titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTI 1-2-3-4-5-6-7.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

LOTTO 1: abitazione in villa sita in Ferrara, località Aguscello, Via De Sica c.n. [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 2: appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido di Spina, Via Botticelli c.n. [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 4: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 5: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 6: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 7: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

LOTTO 1: abitazione in villa sita in Ferrara, località Aguscello, Via De Sica c.n. [REDACTED]

Comproprietari non sovraindebitati: nessuno.

LOTTO 2: appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido di Spina, Via Botticelli c.n. [REDACTED]

Comproprietari non sovraindebitati: nessuno.

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Comproprietari non sovraindebitati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 4: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Comproprietari non sovraindebitati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 5: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Comproprietari non sovraindebitati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 6: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Comproprietari non sovraindebitati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 7: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Comproprietari non sovraindebitati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6. Misure Penali

LOTTI 1-2.

Misure Penali: NO

LOTTI 3-4-5-6-7.

Misure Penali: SI. Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara – Sezione GIP del 09/09/2019 repertorio [REDACTED] trascritto a Ferrara il 20/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] gravante la quota di proprietà di 1/6 in capo al comproprietario non sovraindebitato [REDACTED]

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTI 1-2.

Continuità delle trascrizioni: SI.

LOTTI 3-4-5-6-7.

Continuità delle trascrizioni: NO.

8. Prezzo

LOTTO 1: abitazione in villa sita in Ferrara, località Aguscello, Via De Sica c.n. [REDACTED]

Prezzo: € 591.000,00.

LOTTO 2: appartamento di civile abitazione sito in Comacchio (FE), località Lido di Spina, Via Botticelli c.n. [REDACTED]

Prezzo: € 133.300,00.

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Prezzo riferito all'intero con diritto di abitazione: € 99.000,00

Prezzo riferito alla quota del debitore con diritto di abitazione: € 16.500,00

LOTTO 4: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]

Prezzo da occupato riferito all'intero: € 63.100,00

Prezzo da libero riferito all'intero: € 77.700,00

Prezzo da occupato riferito alla quota del debitore: € 10.500,00

Prezzo da libero riferito alla quota del debitore: € 12.950,00

LOTTO 5: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Prezzo da occupato riferito all'intero: € 70.700,00

Prezzo da libero riferito all'intero: € 87.600,00

Prezzo da occupato riferito alla quota del debitore: € 11.800,00

Prezzo da libero riferito alla quota del debitore: € 14.600,00

LOTTO 6: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Prezzo da occupato riferito all'intero: € 72.700,00

Prezzo da libero riferito all'intero: € 90.900,00

Prezzo da occupato riferito alla quota del debitore: € 12.100,00

Prezzo da libero riferito alla quota del debitore: € 15.150,00

LOTTO 7: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]

Prezzo da occupato riferito all'intero: € 46.700,00

Prezzo da libero riferito all'intero: € 58.850,00

Prezzo da occupato riferito alla quota del debitore: € 7.800,00

Prezzo da libero riferito alla quota del debitore: € 9.800,00

LOTTO 1**Abitazione in villa sita in Ferrara, località Aguscello, Via De Sica c.n. [REDACTED]****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: abitazione in villa.**

Trattasi di ampia villa monofamiliare ed indipendente sviluppata ai piani terra, primo e sottotetto, dotata di circostante area cortiliva esclusiva, priva di accesso carrabile dalla pubblica via e di autorimessa.

Preme sottolineare che impianti ed utenze della villa sono in comune con l'immobile adiacente, originariamente nella disponibilità del Sig. [REDACTED] ma poi oggetto di trasferimento a terzi.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

VILLA CON CORTE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Vittorio De Sica c.n. [REDACTED] piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/8, classe 2, consistenza 17 vani, superficie catastale totale 387 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 378 mq., rendita catastale € 2.809,53.

Derivante da: variazione del 20/11/2006 pratica n. FE0102797 in atti dal 20/11/2006 ultimazione di fabbricato urbano (n. 6978.1/2006).

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Dati catastali C.T:

CORTE PERTINENZIALE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] Comune Ferrara, qualità frutteto, classe 1, superficie 1.593 mq., reddito dominicale € 38,54, reddito agrario € 16,45.

Derivante da: frazionamento del 02/12/2003 pratica n. FE0203121 in atti dal 02/12/2003 (n. 4762.1/2003).

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

CORTE PERTINENZIALE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] Comune Ferrara, qualità prato, classe 1, superficie 347 mq., reddito dominicale € 1,26, reddito agrario € 0,90.

Derivante da: frazionamento del 16/08/2004 pratica n. FE0108850 in atti dal 16/08/2004 (n. 108850.1/2004).

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Confini in un sol corpo: mappale [REDACTED] Via De Sica, mappale [REDACTED] mappale [REDACTED] mappale [REDACTED] salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ricavo di servizio igienico e sauna in uno dei ripostigli del piano sottotetto;
- ricavo di SPA (vasca idromassaggio, doccia, lavabo ed impianto di climatizzazione) nel piano sottotetto.

Difformità regolarizzabili mediante: opere di messa in pristino, per le quali si rimanda al successivo capitolo "7.1 Conformità edilizia".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

I relativi costi di regolarizzazione vengono quantificati al capitolo "7.1 Conformità edilizia".

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una villa unifamiliare realizzata da una ventina d'anni ed ubicata ad Aguscello, località posta ad una distanza di circa 6 Km. dal centro storico di Ferrara.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale ed agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali.

3. STATO DI POSSESSO.

In corso di liberazione.

A seguito di richiesta presentata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Ferrara, non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile in parola.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA per attuazione di piano particolareggiato trascritta a Ferrara il 06/08/1998 al reg. part. 7717 a favore del Comune di Ferrara, di cui all'atto del Notaio Bissi Marco di Ferrara del 29/07/1998 rep. 42092/8528, per quanto ad oggi eventualmente valevole ed efficace.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 500.000,00, durata 10 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Marco Bissi di Ferrara in data [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 23/11/2004 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note:

- la formalità grava il mappale [REDACTED] censito al Catasto Terreni;
- accollo di residuo debito del mutuo in capo a [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Bissi Marco di Ferrara [REDACTED] del 2 [REDACTED] trascritto a Ferrara il 30/12/2008 al reg. gen. [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 400.000,00, importo capitale € 200.000,00, durata 15 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Marco Bissi di Ferrara in data [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per costituzione di ipoteca volontaria, importo ipoteca € 500.000,00, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] trascritto a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della Massa dei Creditori LC 14/2023 [REDACTED] contro [REDACTED] per decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 19/07/2023 rep. 400076/2023, trascritta a Ferrara in data 02/08/2023 al reg. gen. 14902 e reg. part. 11282.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestato di Prestazione Energetica: Attestato di Prestazione Energetica n. 00966-027730-2019 del 16/04/2019 valido sino al 16/04/2029, classe energetica E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

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

L'immobile si intenderà comunque alienato con ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, vale a dire nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come fino ad ora posseduto dal proprietario.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 in forza di scrittura privata autenticata del [REDACTED] a firma del Notaio Bissi Marco di Ferrara, repertorio [REDACTED] trascritta a Ferrara in data [REDACTED] part. n. [REDACTED]

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del [REDACTED] a firma del Notaio Bissi Marco di Ferrara, repertorio [REDACTED] trascritto a Ferrara in data [REDACTED] part. n. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Ferrara ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- fascicolo contenente parte della documentazione depositata per la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità PG 99531 – PR 6462 del 21/11/2006, seguita da lettera del Comune di Ferrara del 30/11/2006 con la quale è stato comunicato che quanto richiesto si intende attestato ai sensi dell'art. 22 della LR 31/2002 in data 21/02/2007.

Note: mancano tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari, gas.

In riferimento all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'immobile adiacente di terzi, risulta in atti la Comunicazione di interventi edilizi PG 69449/2011 – PR 3356/2011 del 27/07/2011 per ampliamento di impianto fotovoltaico, con allegata l'autorizzazione del proprietario a favore del sig. Orpelli Andrea.

In sede di accesso atti c/o il Comune di Ferrara NON è stato possibile visionare le seguenti pratiche (Comunicazione irreperibilità Ufficio Visure prot. 72973/2023):

- fascicolo Concessione edilizia PG 6977/2002 – PR 742/2002 rilasciata il 06/06/2002 per costruzione di fabbricato unifamiliare;

- fascicolo DIA in variante PG 27278/2006 – PR 1648/2006 del 29/03/2006.

L'ufficio preposto ha effettuato molteplici ricerche per reperire quanto sopra, ma infruttuosamente. Vi è inoltre l'ipotesi che non siano stati recuperati ulteriori documenti afferenti l'intervento.

7.1 Conformità edilizia:

In virtù dell'impossibilità di recuperare/visionare le pratiche edilizie che sanciscono lo stato legittimo del bene oggetto di liquidazione, viene dato atto che non sussistono alla data odierna i presupposti per determinarne con certezza la regolarità edilizia, che dovrà quindi essere assunta con costi e oneri a totale carico dell'aggiudicatario.

Tuttavia, si ipotizza che le difformità catastali siano verosimilmente riscontrabili anche sotto l'aspetto edilizio, e nello specifico:

- ricavo di servizio igienico e sauna in uno dei ripostigli del piano sottotetto;
- ricavo di SPA (vasca idromassaggio, doccia, lavabo ed impianto di climatizzazione) nel piano sottotetto.

Di fatto, atteso che la planimetria catastale in atti prot. FE0102797 del 20/11/2006 risulta contestuale alla richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità PG 99531 – PR 6462 del 21/11/2006 (regolarmente attestata ai sensi dell'art. 22 della L.R. 31/2002), e che la stessa dà conto che il piano sottotetto è adibito a detta destinazione funzionale non abitabile, ma che allo stato attuale viene, come sopra descritto, diversamente utilizzato, è ragionevole ipotizzarne l'abusività.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con: opere di messa in pristino dei locali sottotetto/ripostiglio.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 15.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali difformità che si riscontrassero in seguito al reperimento di tutti i fascicoli dell'immobile, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di pratiche edilizie in sanatoria/accertamento di conformità (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile.

Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca. Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	Aree del centro urbano e prima corona, insediamenti prevalentemente residenziali; i terreni di cui ai mappali 427 e 460 risultano inoltre classificati quali verde privato di dotazione ecologica
Immobile soggetto a convenzione:	CONVENZIONE EDILIZIA per attuazione di piano particolareggiato trascritta a Ferrara il 06/08/1998 al reg. part. 7717 a favore del Comune di Ferrara, di cui all'atto del Notaio Bissi Marco di Ferrara del 29/07/1998 rep. 42092/8528, per quanto ad oggi eventualmente valevole ed efficace – PPIP PG 4748/97 approvato il 24/06/1998

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione in villa monofamiliare, indipendente su tutti e quattro i lati e libera da cielo a terra, dotata di circostante corte esclusiva inerbita e piantumata recintata lungo tutto il suo perimetro, ad esclusione di quello nord confinante con altra unità immobiliare precedentemente nella disponibilità del sig. Orpelli, ma recentemente oggetto di trasferimento a terzi. Si specifica inoltre che, da informazioni avute dal proprietario del bene oggetto di liquidazione, la recinzione corrente lungo il confine ovest risulterebbe arretrata di qualche metro, al fine di consentire le operazioni di pulizia e manutenzione del fosso ivi presente. Inoltre, l'abitazione è dotata del solo accesso pedonale, risultando di fatto priva di un accesso carrabile.

Al piano terra la villa risulta composta da ampio atrio con scala a vista, soggiorno, cucina abitabile, studio e zona di servizio costituita da spogliatoio, bagno finestrato e lavanderia, tutti tra di loro disimpegnati. Nell'angolo sud del piano terra è inoltre presente una veranda con solaio in legno a vista comunicante con la cucina e con il pergolato realizzato nell'area esterna.

Il piano primo è composto da un corridoio che disimpegna due camere da letto doppie, un bagno finestrato, una camera da letto matrimoniale con annessi bagno finestrato e cabina armadio.

Il piano secondo/sottotetto è formato da tre locali formalmente destinati, giust'appunto, a sottotetto e due ripostigli, ma di fatto destinati a zona "SPA" con servizio igienico, sauna e vasca idromassaggio e accessori. Come riportato ai capitoli precedenti, è ragionevole ipotizzare l'abusività di detti vani trasformati in zona "SPA".

Si mette anche in evidenza che impianti tecnologici/utenze della villa sono in comune con la sopra menzionata unità immobiliare adiacente recentemente trasferita a terzi, e dovranno pertanto essere separati. Inoltre, l'impianto fotovoltaico utilizzato e posto a servizio della villa risulta installato sulla copertura di detto immobile divenuto di terzi. Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita di quest'ultimo, trascritta a Ferrara in data 09/12/2021 ai nn. 22787/ 16895, nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" è testualmente riportato che *"sul tetto del fabbricato oggetto del presente atto insiste un impianto fotovoltaico a servizio della proprietà confinante, il quale continuerà a gravare sull'immobile oggetto del presente trasferimento e di ciò parte acquirente si dichiara edotta, accettandolo senza riserve alcuna (...)", ed inoltre che "con riguardo alle utenze (acqua, luce e gas, ecc.) parte acquirente si dichiara altresì edotta che le stesse servono anche la proprietà confinante e pertanto dovranno essere da questa separate e rese autonome ad esclusive cure e spese della stessa parte acquirente"*, con la specifica che alla data del sopralluogo in loco le utenze erano ancora in comune. La definizione e regolarizzazione di quanto esposto resterà a in capo all'aggiudicatario, con spese, oneri ed incombenze a suo totale carico.

1. Quota e tipologia del diritto

████████████████████ - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 475,20.

E' posto al piano: terra, primo e secondo (sottotetto).

L'edificio è stato costruito: da 17 anni.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: ottimo.

Condizioni generali: il cespite si mostra in un ottimo stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto della sua recente epoca costruttiva. Tuttavia, si denota la necessità di manutentare gli elementi in legno a vista (veneziane e sporti delle coperture) e la ripresa della tinteggiatura esterna.

2. Caratteristiche descrittiveCaratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura in legno condizioni: ottime <i>Note: gli sporti a vista necessitano di manutenzione</i>
Scala interna	materiale: cemento armato condizioni: ottime
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno con vetrocamera, solo nella veranda in pvc con vetrocamera protezione: zanzariere, inferriate e talune con veneziane in legno condizioni: ottime <i>Note: necessità di manutenzione delle veneziane in legno</i>
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole di laterizio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura intonacata e tinteggiata condizioni: buone <i>Note: necessità di tinteggiatura in alcune porzioni</i>
Pavimentazione interna	materiale: cotto, parquet, gres porcellanato, marmo condizioni: ottime
Rivestimenti	ubicazione: bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: ottime

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: ottime conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
-----------------	--

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ottime conformità: DI.CO. allegata al fascicolo edilizio <i>Note: impianto in comune con l'adiacente unità immobiliare di terzi</i>
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: ottime conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato <i>Note: impianto in comune con l'adiacente unità immobiliare di terzi</i>
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: ottime conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato <i>Note: impianto in comune con l'adiacente unità immobiliare di terzi</i>
Termico	alimentazione: metano diffusori: riscaldamento a pavimento e termo arredi condizioni: ottime conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato <i>Note: presenti camini a legna</i>
Altro:	Impianto domotico, impianto antintrusione, impianto fotovoltaico installato su fabbricato di terzi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione p.t. e p.1°	superficie lorda di pavimento	328,70	1,00	328,70
Abitazione p.2°sottotetto	superficie lorda di pavimento	115,40	0,60	69,24
Balconi	superficie esterna lorda	7,20	0,25	1,80
Veranda	superficie lorda di pavimento	24,50	0,80	19,60
Corte	superficie esterna lorda	25,00	0,10	2,50
		2.668,00	0,02	53,36
Totale		3.168,80		475,20

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico nonché la comunione con terzi, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del Registro di Ferrara;
 Ufficio Tecnico Comune Ferrara;
 Agenzie immobiliari di Ferrara.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione in villa.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione in villa	475,20	€ 1.500,00	€ 712.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 712.800,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Abitazione in villa	475,20	€ 712.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita
 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - € 106.920,00

Spese di regolarizzazione edilizia: - € 15.000,00

VALORE RESIDUO € 590.880,00

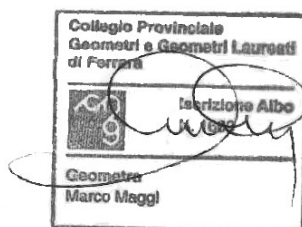
Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
 trova, in cifra tonda: € 591.000,00

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipotecarie.

Data generazione:
 15-01-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi

LOTTO 2

**Appartamento di civile abitazione sito in
Comacchio (FE), località Lido di Spina, Via Botticelli c.n. [REDACTED]**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento di civile abitazione dotato di corte.

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano primo con ingresso indipendente ricompreso in edificio condominiale, dotato altresì di area cortiliva pertinenziale al piano terra.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE CON CORTE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Sandro Botticelli, piano T-1, Comune Comacchio, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 57 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 mq., rendita catastale € 325,37;
Derivante da: variazione del 04/08/2008 pratica n. FE0108468 in atti dal 04/08/2008 fraz. e fus. con camb. d'uso (n. 10075.1/2008).

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Confini: al piano terra con mappale [REDACTED] mappale [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] sub. 1 [REDACTED] sub. [REDACTED] salvo altri e più precisi; al piano primo con spazio aereo su due lati, sub. [REDACTED] sub. [REDACTED] salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lievi modifiche dimensionali di taluni vani e della corte pertinenziale.

Difformità regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale DOCFA.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione che trovasi ubicata al Lido di Spina, località posta ad una distanza di circa 10 Km. dal centro del Comune di Comacchio ed a circa 60 km. dal Capoluogo di Ferrara.

La distanza tra il cespite di cui trattasi e la spiaggia, a cui si arriva comodamente a piedi, è di circa 500 ml.

di mutuo fondiario, importo ipoteca € 1.800.000,00, importo capitale € 1.200.000,00, durata 12 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio (FE) in data [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED] annotata di frazionamento in quota in [REDACTED] quota n. 1 di € 100.000,00 garantita da ipoteca per € 150.000,00, in forza di atto notarile pubblico [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] trascritto a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della Massa dei Creditori LC 14/2023 [REDACTED] per decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 19/07/2023 rep. 400076/2023, trascritta a Ferrara in data 02/08/2023 al reg. gen. 14902 e reg. part. 11282.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non risulta designato un amministratore di condominio.

Utilità comuni: nel titolo di provenienza del bene di cui all'atto del Notaio Giuseppe Bignozzi rep. [REDACTED] viene testualmente riportato che "nell'odierno trasferimento deve intendersi altresì ricompresa la cessione della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni pertinenziali dell'edificio, di cui le porzioni alienate sono parte, anche ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile (vedi in specie ogni eventuale diritto sull'entità di seguito descritta:

- stradello comune pertinenziale individuata con il mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED] del foglio [REDACTED] di Comacchio, corte comune ai subalterni [REDACTED], nonché ogni altro ente comune anche se qui non bene specificato, nulla escluso".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

Attestazione Prestazione Energetica: presente Attestato di Qualificazione Energetica nel fascicolo edilizio dell'agibilità dell'immobile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

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

L'immobile si intenderà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo, e come fin d'ora posseduto dal proprietario in dipendenza dei titoli di provenienza.

6. PRECEDENTI ED ATTUALI PROPRIETARI:

- al ventennio la maggior consistenza del bene oggetto di liquidazione risultava di [REDACTED] per la quota di 6/12 di piena proprietà, di [REDACTED] la quota di 2/12 di proprietà e 1/12 di nuda proprietà ciascuno, della stessa [REDACTED] per la quota di 2/12 di usufrutto uxorio, pervenuta alla stessa ed a [REDACTED] acquisto con atto del Notaio Luigi Barbaro di Portomaggiore (FE) in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED] al reg. part. [REDACTED] a tutti quanti per successione a [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] denuncia di successione registrata a Ravenna al n. 68 vol. [REDACTED] trascritta a Ferrara il [REDACTED] al reg. part. n. [REDACTED]

- con atto del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio (FE) in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED] al reg. part. [REDACTED] per la sua quota di 2/4 e la sua quota di usufrutto uxorio di 2/12, [REDACTED] per la loro quota di 1/12 di nuda proprietà e 2/12 di piena proprietà ciascuno, vendevano la maggior consistenza di quanto in argomento alla società [REDACTED]

- con atto del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 18/02/2009 al reg. part. [REDACTED]. vendeva l'immobile in parola ad [REDACTED] divenuto proprietario per la quota di 1/1;

- con atto del Notaio Massimo De Mauro Paternò Castello di Ferrara in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 29/03/2019 al reg. part. [REDACTED] riservandosi il diritto di usufrutto e [REDACTED]

- con atto del Notaio Massimo De Mauro Paternò Castello di Ferrara in data [REDACTED] [REDACTED] hanno convenuto di risolvere gratuitamente e per mutuo consenso ai sensi dell'art. 1372 1° comma c.c. la donazione di cui sopra retrocedendo l'immobile in parola, a favore dello stesso [REDACTED] ridivenuto proprietario per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Comacchio ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- costruzione originaria: Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Comacchio in data 26/09/1972 prot. n. 11523/72 P.E. n. 441/1972, Permesso di abitabilità in data 17/05/1975 prot. n. 6535/75;

- lavori di ristrutturazione: DIA del 02/07/2007 prot. n. 29330 pratica n. 443/07, DIA variante del 09/06/2008 prot. n. 27604, DIA variante del 05/09/2008 prot. n. 43325, comunicazione fine lavori del 25/09/2008 prot. n. 46496 e successiva richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità del

25/09/2008 prot. 46500.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità, risalenti all'epoca di ristrutturazione dell'edificio:

- lievi modifiche dimensionali interne eccedenti, seppur di poco, la tolleranza esecutiva del 2%;
- diversa altezza delle porte finestre, pari a cm. 230 anziché cm. 240;
- diversa conformazione planimetrica della corte pertinenziale;
- diversa altezza interna, pari a cm. 268,50 anziché cm. 280 come graficizzato nella sezione architettonica.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

pratica edilizia SCIA a sanatoria.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 4.500,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Si mette inoltre in evidenza che:

- il vano legittimato a ripostiglio viene utilizzato quale camera da letto, ma non può essere tale in quanto non raggiunge la superficie minima di mq. 9,00;
- l'altezza minima interna di un'abitazione deve essere, come previsto dalla normativa, pari a minimo cm. 270; come sopra riportato è stata invece rilevata un'altezza interna pari a cm. 268,50; l'interpretazione dell'amministrazione comunale è che ciò possa verosimilmente rientrare nella definizione di tolleranza costruttiva ai sensi della L.R. 23/2004 art. 19-bis, fatta salva la futura e diversa interpretazione da parte dell'ente preposto, che comporterebbe la realizzazione di lavori per il raggiungimento dell'altezza interna di cm. 270 (quindi per la sua abitabilità), i cui costi non sono qui quantificati;
- avendo riscontrato minori altezze interne è verosimile ipotizzare che l'edificio abbia conseguentemente minori altezze esterne rispetto a quanto autorizzato. Detta difformità dovrà essere valutata e, nel caso, regolarizzata in ambito condominiale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra è circoscritto esclusivamente al bene oggetto di liquidazione e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esso correlati.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	sottozona B1 consolidata satura – B1.c estensiva
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	sistema costiero art. 12 PTCP; unità di paesaggio delle valli U.P. 7 art. 8 PTCP; dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica art. 20-2.a PTCP

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente facente parte di edificio condominiale realizzato da 15 anni, collocato al piano primo e dotato di area cortiliva pertinenziale al piano terra, entrambe a tergo della pubblica Via Botticelli.

All'abitazione, avente due facciate libere, si accede tramite scala esterna collocata nella corte esclusiva ed avente sbarco in ampio balcone corrente lungo la facciata sud dell'appartamento, nel quale sono stati ricavati un piccolo barbecue in muratura e l'alloggiamento della caldaia; all'interno del cespite si trovano una sala da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto singola, un ripostiglio (utilizzato quale camera da letto) ed un bagno finestrato, tutti tra di loro disimpegnati.

L'area cortiliva è totalmente recintata e dotata di cancello carrabile ad apertura manuale; essa è completamente pavimentata con autobloccante e consente lo stazionamento di due autovetture.

Si specifica che il bene sarà venduto completamente ammobiliato.

Quota e tipologia del diritto:

████████████████████ - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 57,28.

E' posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito: 2008.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: considerata la recente epoca costruttiva, il bene pignorato si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per alcune cavillature su partizione verticali, dovute verosimilmente a fenomeni di assestamento, e superfici soggette a distacco di intonaco.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a padiglione materiale: laterocemento condizioni: buone
Scala	tipologia: a pianta quadrata materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: discrete

Note: distaccamento intonaci in alcune porzioni

Solai	tipologia: laterocemento condizioni: discrete <i>Note: ammaloramento intonaci in alcune porzioni</i>
Strutture verticali	materiale: struttura a telaio in c.a. con tamponamenti in muratura condizioni: discrete <i>Note: presenza di cavillature nella parete della zona giorno a separazione con altra unità immobiliare</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: pvc con vetrocamera protezione: scuri in alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: cappotto termico finitura: tinteggiatura condizioni: discrete
Pavimentazione interna	materiale: gres porcellanato condizioni: ottime
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: ottime
Scala esterna	tipologia: a pianta quadrata materiale. struttura portante in c.a. condizioni: discrete <i>Note: distaccamento intonaci in alcune porzioni</i>

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: DI.CO. DM 37/08 nel fascicolo edilizio (priva di as-built)
Gas	tipologia: sottotraccia

alimentazione: metano

condizioni: buone

conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico

tipologia: sottotraccia

alimentazione: diretta da rete comunale

condizioni: buone

conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico

tipologia: autonomo

alimentazione: metano

diffusori: radiatori in acciaio e termoarredo nel bagno

condizioni: buone

conformità: DI.CO. DM 37/08 nel fascicolo edilizio (priva di as-built)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Appartamento	superficie lorda di pavimento	47,20	1,00	47,20
Balcone	superficie esterna lorda	20,30	0,25	5,08
Corte pertinenziale	superficie esterna lorda	25,00	0,15	3,75
		25,00	0,05	1,25
Totale		117,50		57,58

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico nonché la comunione con terzi, i vincoli giuridici, etc.

Si specifica che il valore unitario dell'abitazione è comprensivo di quello dell'arredamento, che sarà trasferito unitamente all'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del Registro di Ferrara;

Ufficio Tecnico Comunale di Comacchio;

Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione con corte	57,28	€ 2.840,00	€ 162.675,20

Stima sintetica comparativa parametrica € 162.675,20

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione con corte	57,28	€ 162.675,20

8.4 .Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - € 24.401,28

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: - € 5.000,00

VALORE RESIDUO € 133.273,92

8.5 .1 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: € 133.300,00

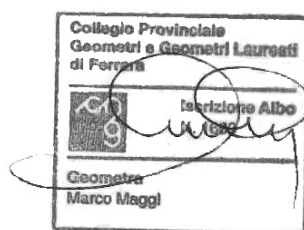
Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atti di provenienza;
5. visure ipotecarie.

Data generazione:

10-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi



LOTTO 3

**Appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in
Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: civile abitazione con autorimessa.**

Trattasi di civile abitazione dotata di ingresso indipendente ricompresa in modesta palazzina risalente ai primi anni '60.

Quota e tipologia del diritto (come da visura catastale – parzialmente errata):

[REDACTED] – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- [REDACTED] – proprietà per 1/6;

[REDACTED] – proprietà per 4/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] graffato al mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED] piano S1-T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq., rendita catastale € 635,24.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 4/6,

[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] nato a Ferrara il [REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: variazione del 04/12/1991 in atti dal 16/11/1999 fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 74421.1/1991).

AUTORIMESSA: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED] piano S1, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 30 mq., rendita catastale € 167,33.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 4/6,

[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini in un sol corpo: al piano seminterrato con sub. [REDACTED] salvo altri più precisi; al piano terra con [REDACTED] salvo altri più precisi; al piano primo con sub. [REDACTED] sub. [REDACTED] spazio aereo su tre lati, salvo altri più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa altezza interna al piano seminterrato nei locali garage, lavanderia e wc;
2. realizzazione di vano tecnico al piano seminterrato;
3. la planimetria catastale dell'abitazione non riporta il locale ripostiglio al piano sottotetto;
4. l'intestazione catastale dei beni risulta incompleta, in quanto alla sig.ra [REDACTED] è riservato il diritto di abitazione della casa coniugale in morte del marito sig. [REDACTED] così come previsto dall'art. 540 comma 2 del C.C.;

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.ti 1-2-3: pratica di variazione catastale DOCFA;
- p.to 4: rettifica intestazioni.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 1.200,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione con autorimessa ricompresi in modesta palazzina prevalentemente residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla comproprietaria sig.ra [REDACTED] alla quale è riservato il diritto di abitazione in morte del marito sig. [REDACTED] così come previsto dall'art. 540 comma 2 del C.C.

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:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6,
da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00,
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del [REDACTED] iscritta a
Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, ed [REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED] (comproprietaria non sovraindebitata), per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della Massa dei Creditori LC 14/2023 [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del [REDACTED] trascritta a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore [REDACTED], [REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del [REDACTED] trascritto a Ferrara in data [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sulla corte comune individuata con il subalterno 2 del mappale 516, bene comune non censibile (corte comune ai subalterni 1 e 9 del mappale 118).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente nella documentazione pregressa.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri

derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Giuseppe Umberto Felletti di Ferrara in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED]

- [REDACTED] pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED]

- [REDACTED] proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED] proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED] nato a Ferrara il [REDACTED] la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il [REDACTED] **Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.**

In forza della suddetta successione, alla sig.ra [REDACTED] è riservato il diritto di abitazione della casa coniugale, così come previsto dall'art. 540 comma 2 del C.C.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Ferrara ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 12173/6650 del 10/07/1961 a nome [REDACTED] per costruzione di fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia n. 2710/1521 del 27/02/1962 a nome [REDACTED] per variante al progetto di costruzione; Autorizzazione edilizia n. 9536/4413 del 17/04/1962 per voltura dei precedenti titoli edilizi a favore di [REDACTED] Abitabilità n. 10792/1592 del 25/05/1963;
- Concessione edilizia n. 22656/10844 del 19/03/1982 a nome [REDACTED] per modifiche di prospetto e altro; Abitabilità n. 16062/2542 del 30/07/1982.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità, verosimilmente realizzate tra il 1963 ed il 1984:

1. lievi differenze dimensionali di taluni vani;
2. lievi differenze alle altezze interne;
3. realizzazione del locale ripostiglio, del bagno e del vano tecnico presenti al piano seminterrato;
4. nella Concessione edilizia n. 22656/10844 del 19/03/1982 viene rappresentato già nello stato di fatto il ripostiglio nel piano sottotetto, tuttavia non legittimato nel precedente titolo edilizio;

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

pratica edilizia in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle difformità rientranti nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e dei pertinenti allegati previsti dalla normativa (esempio autorizzazione allo scarico).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 7.300,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una

più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni in liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile ed ulteriori rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2; aree ad alta densità art- 102-1.3; centralità urbane art. 105-1.3; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento art.118.4; zona tampone Sito Unesco art. 107-2.2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente facente parte di più ampio edificio prevalentemente residenziale risalente ad inizio anni '60, distribuito ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto.

L'accesso all'abitazione avviene passando tramite una piccola corte pertinenziale di circa 7,00 mq. posta al piano terra ed antistante la pubblica Via Borgo Punta; qui si trova l'ingresso con vano scala, tramite il quale si può raggiungere il piano seminterrato dove sono distribuiti i locali accessori, oppure il piano primo dove è collocata l'abitazione.

Al piano seminterrato si trovano l'autorimessa, la cui conformazione geometrica rende difficoltoso il parcheggio di un'autovettura, collegata internamente con una lavanderia, un piccolo bagno di servizio, un ripostiglio, un vano tecnico ed un corridoio con vano scale; al piano primo si trovano un corridoio sul quale si affacciano una sala da pranzo/soggiorno con balcone, una cucina, un bagno finestrato, una camera da letto matrimoniale ed una camera da letto singola. Proseguendo per il vano scala si arriva al piano

sottotetto, dove trovasi un ampio ripostiglio.

Compete all'autorimessa la comproprietà indivisa dell'area cortiliva in comune con il bar presente al piano terra, di cui al lotto 4 della presente relazione peritale. Si specifica a tal riguardo che il bar utilizza in forma esclusiva una porzione di detta area comune per la modesta distesa esterna della propria attività.

Si specifica infine che nell'autorimessa è presente il contatore dell'energia elettrica del bar di cui al lotto 4.

Quota e tipologia del diritto:

██ – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- ██ – proprietà per 1/6;

- ██ – proprietà per 4/6, alla quale è riservato il diritto di abitazione.

Superficie equivalente: mq. 148,85.

E' posto al piano: seminterrato, terra, primo e sottotetto.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: la civile abitazione si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione. Nel corso degli atti non sono state eseguite opere di riattamento, risultando di fatto presenti materiali e finiture risalenti agli anni '60.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Scala interna	tipologia: a due rampe materiale: autoportante in graniglia di cemento. condizioni: buone
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti <i>Note: presenza di ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni</i>
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: legno e vetro semplice protezione: avvolgibili in pvc ed infissi esterni in alluminio e vetro semplice condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura con inserti in laterizio a vista condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: gres porcellanato, graniglia di marmo, battuto di cemento condizioni: buone
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	Non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori in acciaio condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione piano terra e primo	superficie lorda di pavimento	100,40	1,00	100,40
Abitazione piano seminterrato	superficie lorda di pavimento	60,20	0,25	15,05
Abitazione piano sottotetto	superficie lorda di pavimento	47,00	0,35	16,45

Balcone	superficie esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	30,00	0,50	15,00
Corte esclusiva	superficie esterna lorda	7,00	0,15	1,05
Totale				148,85

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico Comunale di Ferrara;
Agenzie immobiliari di Ferrara.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento di civile abitazione con autorimessa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	148,85	€ 880,00	€ 130.988,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.988,00
VALORE PROPRIETA'			€ 130.988,00
VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE [REDACTED]			€ 19.648,20
VALORE NUDA PROPRIETA'			€ 111.339,80

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore nuda proprietà</i>	<i>Valore diritto e quota nuda proprietà</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	€ 111.339,80	[REDACTED] - 4/6.....€ 74.226,52 [REDACTED] 1/6.....€ 18.556,64 [REDACTED] - 1/6.....€ 18.556,64

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero con diritto di abitazione:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi - € 16.700,97

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 8.500,00

VALORE RESIDUO € 86.138,83

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto riferito all'intero con diritto di abitazione:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 86.100,00

8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti alla quota del debitore con diritto di abitazione:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi - € 2.783,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 1.416,67

VALORE RESIDUO € 14.356,47

8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto riferito alla quota del debitore con diritto di abitazione:

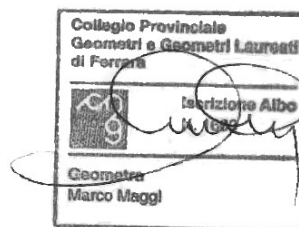
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 14.350,00

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:
10-11-2023

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI



LOTTO 4**Bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: bar.**

Trattasi di pubblico esercizio ad uso bar ricompreso al piano terra di modesta palazzina risalente ai primi anni '60.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- [REDACTED] – proprietà per 1/6;

- [REDACTED] – proprietà per 4/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

BAR: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED] piano T, Comune Ferrara, categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq., superficie catastale totale 55 mq., rendita catastale € 1.017,68.

Intestazione: [REDACTED] nata a Ferrara il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 4/6,
[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: variazione del 04/12/1991 in atti dal 16/11/1999 fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 74421.1/1991).

Confini: sub. 6, sub. 2 del mapp. 516, sub. 10, salvo altri più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- errata indicazione delle altezze interne;
- realizzazione di piccolo disimpegno.

Difformità regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale DOCFA.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un pubblico esercizio ad uso bar ricompreso in modesta palazzina prevalentemente residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bar risulta locato all'impresa individuale [REDACTED], con contratto di locazione di immobile strumentale stipulato in data 01/07/2017 e con scadenza al 30/06/2023, rinnovato tacitamente di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta o recesso, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31/07/2017 al n. [REDACTED] cod. telematico T [REDACTED] corrispettivo annuo € 7.200,00, pari ad € 600,00 mensili.

Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla Sentenza di sovraindebitamento.

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:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del [REDACTED] rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]
Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, ed [REDACTED] [REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 1 [REDACTED] rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED]
Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED] (comproprietaria non sovraindebitata), per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario

Rapporto di stima Liquidazione controllata del patrimonio - n. 14/2023
del Tribunale di Ferrara in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data
[REDACTED] al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]
Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della Massa dei Creditori LC 14/2023 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto di apertura della
procedura di Liquidazione del patrimonio, derivante da atto giudiziario del Tribunale
di Ferrara del 19/07/2023 rep. 400076/2023, trascritta a Ferrara in data 02/08/2023
al reg. gen. 14902 e reg. part. 11282.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, Atto
Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del [REDACTED] trascritto a
Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari
in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sulla corte comune
individuata con il subalterno 2 del mappale 516, bene comune non censibile (corte comune ai
subalterni 1 e 9 del mappale 118).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: n.ro 00966-049378-2017-Rev01 del 21/06/2017, valido fino al
21/06/2027 – classe energetica F, allegato al contratto di locazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

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

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui
attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù
attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come
posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del
Notaio Giuseppe Umberto Felletti di Ferrara in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il
[REDACTED]

- [REDACTED] pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- [REDACTED] proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED] proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED] nato a Ferrara il [REDACTED] la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il [REDACTED] al n. [REDACTED] **Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Cento ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 12173/6650 del 10/07/1961 a nome [REDACTED] per costruzione di fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia n. 2710/1521 del 27/02/1962 a nome [REDACTED] per variante al progetto di costruzione; Autorizzazione edilizia n. 9536/4413 del 17/04/1962 per voltura dei precedenti titoli edilizi a favore di [REDACTED] Abitabilità n. 10792/1592 del 25/05/1963;
- Permesso di costruzione PG 29245 – PT 11807 del 08/10/1984 a nome [REDACTED] per modifiche interne ed esterne con parziale cambio d'uso da residenza ad attività commerciale (bar); Agibilità PG 22107 del 25/09/1997.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lievi differenze alle altezze interne;
- maggiore lunghezza del balcone;
- realizzazione di piccolo disimpegno.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

pratica edilizia in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle difformità rientranti nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004;

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 4.300,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni in liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile ed ulteriori rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2; aree ad alta densità art- 102-1.3; centralità urbane art. 105-1.3; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento art.118.4; zona tampone Sito Unesco art. 107-2.2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di pubblico esercizio ad uso bar distribuito al piano terra di più ampio edificio prevalentemente residenziale risalente ai primi anni '60.

Il bene è dotato di una vetrina antistante la pubblica Via Borgo Punta ed al suo interno è composto dalla sala bar di mq. 30,00 circa, oltre che da due locali retro bar (uno dei quali dotato di balcone) ed un servizio igienico finestrato, tra di loro disimpegnati.

Compete all'unità immobiliare in parola la comproprietà indivisa dell'area cortiliva in comune con l'autorimessa presente al piano seminterrato, di cui al lotto 3 della presente relazione peritale. Si specifica a tal riguardo che il bar utilizza in forma esclusiva una porzione di detta area comune per la modesta distesa esterna della propria attività.

Si specifica infine che nell'autorimessa di cui al lotto 3 del presente rapporto di stima, è installato il contatore dell'energia elettrica del bar e che l'impianto di riscaldamento è stato dismesso.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ ██████████ – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- ██████████ ██████████ – proprietà per 1/6;

- ██████████ ██████████ – proprietà per 4/6.

Superficie equivalente: mq. 74,85

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: sufficienti.

Condizioni generali: il pubblico esercizio ad uso bar si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione; lo stesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione a metà degli anni '80, risultando di fatto

presenti materiali e finiture risalenti a detta epoca.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: laterocemento
	condizioni: sufficienti
	<i>Note: presenza di ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni</i>

Strutture verticali materiale: muratura di laterizio
condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: anta battente
materiale: legno e vetro semplice
protezione: avvolgibili in pvc ed infissi esterni in alluminio e vetro semplice
condizioni: sufficienti

La sola vetrina del bar è costituita da infisso in alluminio e vetro semplice con serranda metallica esterna, il tutto in sufficienti condizioni

Infissi interni tipologia: a battente
materiale: legno tamburato
condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura con inserti in laterizio a vista condizioni: sufficienti
----------------	---

Pavimentazione interna	materiale: graniglia di marmo e ceramica condizioni: buone
------------------------	---

Rivestimenti ubicazione: bagno e retro bar
 materiale: ceramica
 condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento tipologia: autonomo
 alimentazione: elettrico
 diffusori: split
 condizioni: buone
 conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Elettrico	tipologia: sottotraccia
	condizioni: sufficienti
	conformità: non a norma

Gas tipologia: sottotraccia

alimentazione: metano

condizioni: sufficienti

conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico

tipologia: sottotraccia

alimentazione: diretta da rete comunale

condizioni: sufficienti

conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico

tipologia: autonomo

alimentazione: metano

diffusori: radiatori in acciaio

condizioni: sufficienti

conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

*Note: l'impianto è stato dismesso***Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Bar	superficie lorda di pavimento	73,30	1,00	73,30
Balcone	superficie esterna lorda	6,20	0,25	1,55
Totale				74,85

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del Registro di Ferrara;

Ufficio Tecnico Comunale di Ferrara;

Agenzie immobiliari di Ferrara.

8.3 Valutazione corpi:**Bar.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente mqe.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bar	74,85	€ 1.100,00	€ 82.335,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 82.335,00

Riepilogo:

Lotto	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota del debitore (1/6)
Bar	€ 82.335,00	– 4/6.....€ 54.890,00 – 1/6.....€ 13.722,50 – 1/6.....€ 13.722,50

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - € 12.350,25

Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione: - € 12.350,25

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

VALORE RESIDUO € 52.634,50

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 52.600,00

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 65.000,00

8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti alla quota del debitore:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - € 2.058,38

Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione: - € 2.058,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 833,33

VALORE RESIDUO € 8.772,41

8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito alla quota del debitore:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 8.800,00

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito alla quota del debitore:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 10.800,00

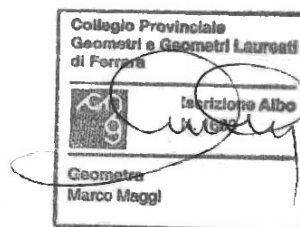
Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali;
6. contratto di locazione.

Data generazione:

10-11-2023

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI



LOTTO 5

**Appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in
Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: civile abitazione con autorimessa.**

Trattasi di civile abitazione dotata di ingresso indipendente ricompresa in modesta palazzina risalente alla prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione in epoche successive.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- [REDACTED] – proprietà per 1/6;
- [REDACTED] – proprietà per 4/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] graffato al mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Magnoni c.n. [REDACTED] piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 96 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita catastale € 635,24.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 4/6,
[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

AUTORIMESSA: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Copparo c.n. [REDACTED] piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 4/6,
[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: toponomastica errata.

Confini:

- abitazione: corte comune del mapp. [REDACTED] mapp. [REDACTED] vano scala comune del mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] del mapp. [REDACTED] salvo altri più precisi;
- autorimessa: sub. [REDACTED] del mapp. [REDACTED] altra unità immobiliare del mapp. [REDACTED] corte comune mapp. [REDACTED] salvo altri e più precisi;
- ripostiglio soprastante l'autorimessa: sub. [REDACTED] del mapp. [REDACTED] altra unità immobiliare del mapp. [REDACTED] spazio aereo su due lati, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. la sagoma dei fabbricati mapp. [REDACTED] e mapp. [REDACTED] riprodotta nell'estratto di mappa è errata;
2. la corte comune mapp. [REDACTED] (circostante il corpo di fabbrica mapp. [REDACTED] delle autorimesse con soprastanti ripostigli) è erroneamente censita al catasto terreni come orto ed erroneamente intestata ad [REDACTED] nato a Ferrara il 2 [REDACTED];
3. modifiche interne all'abitazione.

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.ti 1-2: pratica di variazione catastale PREGEO, previa rettifica intestazione della corte comune, a firma e spese di tutti i proprietari, DOCFA;
- p.to 3: pratica variazione catastale DOCFA.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione:

- p.ti 1-2: € 1.300,00;
- p.to 3: € 700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spesa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione con autorimessa ricompresi in modesta palazzina residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento di civile abitazione, unitamente al magazzino di cui al lotto 7 del presente rapporto di stima, risultano locati al sig. [REDACTED] con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato in data 28/09/2020 e con scadenza al 31/10/2023, prorogato di diritto di anni due ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/09/2020 al n. [REDACTED] serie [REDACTED] cod. telematico [REDACTED] corrispettivo annuo € 7.560,00, pari ad € 630,00 mensili.

Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla Sentenza di sovraindebitamento.

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:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE, a [REDACTED]
[REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30/11/2017 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 22/12/2017 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, ed Orpelli Alvaro (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 13/09/2019 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 23/09/2019 al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e Galletti Elsa (comproprietaria non sovraindebitata), per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/02/2022 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 10/03/2022 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della Massa dei Creditori LC 14/2023 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 19/07/2023 rep. 400076/2023, trascritta a Ferrara in data 02/08/2023 al reg. gen. 14902 e reg. part. 11282.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 09/09/2019 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 20/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non risulta designato un amministratore di condominio, le spese relative ad utilità comuni ed utenze condominiali vengono suddivise concordemente tra i vari condomini brevi manu.

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare dell'area scoperta del mappale [REDACTED] e del mappale [REDACTED]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: n.ro 04481-096824-2015 del 09/10/2015, valido fino al 09/10/2025 – classe energetica G, allegato al contratto di locazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

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

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Carlo Guirini in data 08/10/1965, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 12/10/1965 al reg. part. [REDACTED]

- [REDACTED] pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data 22/03/1980, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 21/04/1980 ai nn. [REDACTED]

- [REDACTED] proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED] proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED] nato a Ferrara il 03/09/1929 ed ivi deceduto il 07/03/2001, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 07/01/2013 al n. [REDACTED] volume [REDACTED] ed ivi trascritta il 27/03/2013 ai nn. [REDACTED] **Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'originario edificio di civile abitazione risale alla prima metà del '900, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire la licenza edilizia, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in successivi archi temporali.

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Ferrara ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 34795/14318 del 06/10/1949 a nome [REDACTED] per costruzione di ripostiglio.

Note: manca abitabilità – corpo di fabbrica non più presente in loco.

- Licenza edilizia n. 21665/9673 del 22/06/1950 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Abitabilità n. 36740/18431 del 20/01/1956.

- Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955 a nome [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato servizi.

Note: manca abitabilità

- Autorizzazione edilizia n. 30362/15479 del 12/10/1965 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia in variante n. 36628/17897 del 24/11/1965 per modifica prospettica; Abitabilità dell'ampliamento n. 19832/2878 del 05/07/1966.

Note: la pratica edilizia prevede altresì la modifica/ristrutturazione del fabbricato esistente.

- DIA D.L. 30 del 24/01/1996 per esecuzione di opere interne PG 5640 del 14/02/1996 a nome [REDACTED] per modifiche alla civile abitazione del piano terra.

Note: pratica priva di fine lavori.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. l'autorimessa con soprastante ripostiglio sono ricompresi nel corpo servizi di cui alla Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955. Quest'ultima prevedeva il ricavo di tre locali legnaia, mentre in loco risultano 4 locali autorimessa ed altrettanti ripostigli soprastanti. Il corpo servizi effettivamente realizzato, intestato a più proprietà ed insistente su corte comune, ha quindi, nel suo insieme, una sagoma maggiore rispetto a quanto autorizzato, oltre a presentare modifiche, quali la costruzione del solaio interpiano e la variazione di talune forometrie esterne,
2. la DIA PG 5640 del 14/02/1996 è priva di fine lavori.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

p.to 1: pratica edilizia in sanatoria, seguita da Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio documentazione sismica, aggiornamento catastale, etc.);

p.to 2: comunicazione di fine lavori alla DIA PG 5640 del 14/02/1996 (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio DI.CO./DI.RI. impianto elettrico, aggiornamento catastale).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione:

p.to 1: € 5.000,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti);

p.to 2: € 1.000,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni oggetto di liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati. Si rileva di fatto una superfetazione ex centrale termica e attiguo ripostiglio entrambe di natura "condominiale", non autorizzati da alcun titolo edilizio e la cui regolarizzazione, ovvero messa in pristino, resterà in capo a tutti gli aventi diritto con costi ed oneri e loro carico, nessuno escluso.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro

potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile ed ulteriori rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2; aree a media densità art- 102-1.4; insediamenti prevalentemente residenziali art. 105-1.2; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento art.118.4; zona tampone Sito Unesco art. 107-2.2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente facente parte di modesto edificio residenziale risalente ad inizio anni '60 ed oggetto di opere di ristrutturazione in epoche successive.

L'accesso dell'abitazione è antistante alla Via Magnoni ed avviene transitando su parte della corte comune all'intero complesso immobiliare, di fatto parzialmente recintata ed utilizzata in forma esclusiva dall'abitazione *de quo* e da quelle presenti al piano primo.

L'interno si compone di un ingresso/corridoio sul quale si affacciano la cucina abitabile, il soggiorno ed un piccolo disimpegno, tramite il quale si accede ad una camera da letto doppia (utilizzata a studio), una camera da letto matrimoniale, un servizio igienico finestrato ed un ulteriore corridoio che conduce all'area cortiliva comune posta sul retro di detto edificio. Qui, ad una distanza di circa 8,00 m., si trova il corpo di fabbrica accessorio dove sono ubicati, circa in posizione baricentrica, l'autorimessa di forma rettangolare atta al parcheggio di un'automobile e, in proiezione verticale sopra alla stessa, un locale ad uso ripostiglio, con la specifica che risulta accessibile solamente dall'esterno e con l'ausilio di una scala a pioli.

Infine, si evidenzia che l'abitazione in parola fruisce in forma esclusiva di una porzione di corte comune, oltre che di un piccolo locale ex centrale termica ora lavanderia anch'esso condominiale e verosimilmente realizzato abusivamente.

Quota e tipologia del diritto:

_____ – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- _____ – proprietà per 1/6;

- _____ – proprietà per 4/6.

Superficie equivalente: mq. 102,24.

E' posto al piano: terra l'autorimessa e la civile abitazione; primo il ripostiglio.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: la civile abitazione si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione. Le ultime opere di ristrutturazione risalgono al 1996, di fatto risultano presenti materiali e finiture di detta epoca. Si denotano comunque ammaloramenti alle strutture verticali in muratura cagionate dall'umidità di risalita.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura corpo servizi	tipologia: a falda unica materiale: legno e tavelle di laterizio condizioni: sufficienti
Solai abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Solai corpo servizi	tipologia: solaio tipo Varese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: buone nell'abitazione e sufficienti nel corpo servizi <i>Note: ammaloramenti alle strutture verticali in muratura cagionate dall'umidità di risalita</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: anta battente materiale: legno e vetrocamera, legno e vetro semplice protezione: avvolgibili in pvc, zanzariere ed inferriate condizioni: sufficienti
Infissi esterni corpo servizi	tipologia: anta battente materiale: metallo condizioni: mediocri
Infissi interni abitazione	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne abitazione	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pareti esterne corpo servizi	materiale: muratura di laterizio a vista coibentazione: assente

finitura: nessuna

condizioni: mediocri

Pavimentazione interna
corpo servizi

materiale: cotto e ceramica
condizioni: buone

Rivestimenti

ubicazione: bagno e cucina
materiale: ceramica
condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento

Non presente

Elettrico

tipologia: sottotraccia
condizioni: sufficienti
conformità: il contratto di locazione richiama una DI.CO. L. 46/90 del 03/09/1996

Gas

tipologia: sottotraccia
alimentazione: metano
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico
(condominiale)

tipologia: sottotraccia
alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico

tipologia: autonomo
alimentazione: metano
diffusori: radiatori in acciaio
condizioni: sufficienti
conformità: il contratto di locazione richiama una DI.CO. L. 46/90 del 15/05/1996

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Ripostiglio (sopra autorimessa)	superficie lorda di pavimento	13,20	0,20	2,64
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	13,20	0,50	6,60
Totale				102,24

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico Comunale di Ferrara;
Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento di civile abitazione con autorimessa.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	102,24	€ 1.100,00	€ 112.464,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.464,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota del debitore (1/6)</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	€ 112.464,00	██████████ – 4/6.....€ 74.976,00
		██████████ – 1/6.....€ 18.744,00
		██████████ – 1/6.....€ 18.744,00

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 16.869,60
Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione:	- € 16.869,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- € 8.000,00
VALORE RESIDUO	€ 70.724,80

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda	€ 70.700,00
--	--------------------

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda	€ 87.600,00
--	--------------------

8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti alla quota del debitore:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 2.811,60
Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione:	- € 2.811,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- € 1.333,33
VALORE RESIDUO	€ 11.787,47

8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito alla quota del debitore:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 11.800,00

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito alla quota del debitore:

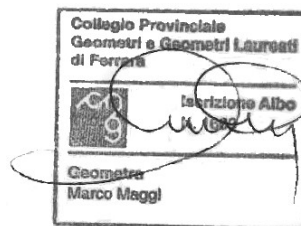
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 14.600,00

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali;
6. contratto di locazione.

Data generazione:
10-11-2023

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI



LOTTO 6

**Appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in
Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: civile abitazione con autorimessa.**

Trattasi di civile abitazione ricompresa al piano primo di modesta palazzina risalente alla prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione in epoche successive.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- [REDACTED] – proprietà per 1/6;

- [REDACTED] – proprietà per 4/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] graffato al mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Magnoni c.n. [REDACTED] piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq., rendita catastale € 582,31.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 4/6,

[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: variazione del 20/09/2005 Pratica n. FE0081062 in atti dal 20/09/2005 variaz. identificativi (n. 10555.1/2005).

AUTORIMESSA: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Copparo c.n. [REDACTED] piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 4/6,

[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: toponomastica errata.

Confini:

- abitazione: vano scala comune, sub. [REDACTED] spazio aereo per tre lati, salvo altri più precisi;
- autorimessa: sub. [REDACTED] mapp. [REDACTED] corte comune mapp. [REDACTED] salvo altri e più precisi;
- ripostiglio soprastante l'autorimessa: sub. [REDACTED] del mapp. [REDACTED] spazio aereo per tre lati, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. la sagoma dei fabbricati mapp. [REDACTED] e mapp. [REDACTED] riprodotta nell'estratto di mappa è errata;
2. la corte comune mapp. [REDACTED] (circostante il corpo di fabbrica mapp. [REDACTED] delle autorimesse con soprastanti ripostigli) è erroneamente censita al catasto terreni come orto ed erroneamente intestata ad [REDACTED] nato a Ferrara il [REDACTED];
3. realizzazione di opere di ristrutturazione ed ampliamento dell'abitazione.

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.ti 1-2: pratica di variazione catastale PREGEO, previa rettifica intestazione della corte comune, a firma e spese di tutti i proprietari, DOCFA;
- p.to 3: si rimanda al capitolo "7.1 Conformità edilizia", in quanto l'aggiornamento catastale dovrà essere coerente alla regolarizzazione edilizia.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione p.ti 1-2: € 1.300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione con autorimessa ricompresi in modesta palazzina residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento di civile abitazione, senza autorimessa, risulta locato alla sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato in data 06/08/2019 e con scadenza al 31/07/2023, prorogato automaticamente per un egual periodo, salvo preventivo diniego di una delle parti al rinnovo automatico, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 06/08/2019 al n. [REDACTED] corrispettivo annuo € 3.000,00, pari ad € 250,00 mensili.

Per valutare la congruità del canone di affitto della civile abitazione, si è fatto riferimento alle quotazioni rilevate dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 semestre 2, riferite al Comune di Ferrara, zona "C2", destinazione residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico, che indicano valori di locazione espressi in €/mq. x mese, da un minimo di 4,6 ad un massimo di 6,7.

Tali quotazioni si sono raffrontate, tramite ricerche di mercato, con quelle di immobili locati paragonabili ed analoghi a quello in oggetto, e le risultanze sono state che i valori sopra rappresentati sono congrui ed adeguati alla valutazione di stima di cui al presente punto.

Assunta una superficie equivalente della civile abitazione pari a mq. 103,89 (come da consistenza calcolata nel rapporto di valutazione) e, prudenzialmente, il valore minimo di locazione ricavato dalla banca dati OMI pari ad € 4,6 €/mq. x mese, ne deriva la seguente determinazione di canone mensile di affitto:

mq. 103,89 x 4,6 €/mq. mese = €/mese 477,89, pari a €/anno 5.734,68.

Poiché la civile abitazione è stata concessa in locazione per un corrispettivo €/anno 3.000,00 e

quindi per €/mese 250,00, il canone pattuito risulta inferiore al valore minimo calcolabile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., pari ad €/mese 318,59.

Il canone di locazione è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla Sentenza di sovraindebitamento.

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:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30/11/2017 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 22/12/2017 al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, ed [REDACTED] [REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 13/09/2019 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 23/09/2019 al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED] (comproprietaria non sovraindebitata), per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/02/2022 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 10/03/2022 al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della Massa dei Creditori LC 14/2023 [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, derivante da atto giudiziario del Tribunale di

Ferrara del 19/07/2023 rep. 400076/2023, trascritta a Ferrara in data 02/08/2023 al reg. gen. 14902 e reg. part. 11282.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 09/09/2019 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 20/09/2019 al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

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

Spese di gestione condominiale: non risulta designato un amministratore di condominio, le spese relative ad utilità comuni ed utenze condominiali vengono suddivise concordemente tra i vari condomini brevi manu.

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare dell'area scoperta del mappale 83 e del mappale 84.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente nella documentazione pregressa.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

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

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Carlo Guirini in data 08/10/1965, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 12/10/1965 al reg. part. [REDACTED]

- [REDACTED] pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data 22/03/1980, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 21/04/1980 ai nn. [REDACTED]

- [REDACTED] proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED] proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED] nato a Ferrara il [REDACTED] la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 07/01/2013 al n. [REDACTED] ed ivi trascritta il 27/03/2013 ai nn. 4 [REDACTED] **Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'originario edificio di civile abitazione risale alla prima metà del '900, epoca nella quale non era

obbligatorio acquisire la licenza edilizia, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in successivi archi temporali.

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Ferrara ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 34795/14318 del 06/10/1949 a nome [REDACTED] per costruzione di ripostiglio.

Note: manca abitabilità – corpo di fabbrica non più presente in loco.

- Licenza edilizia n. 21665/9673 del 22/06/1950 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Abitabilità n. 36740/18431 del 20/01/1956.

- Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955 a nome [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato servizi.

Note: manca abitabilità.

- Autorizzazione edilizia n. 30362/15479 del 12/10/1965 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia in variante n. 36628/17897 del 24/11/1965 per modifica prospettica; Abitabilità dell'ampliamento n. 19832/2878 del 05/07/1966.

Note: la pratica edilizia prevede altresì la modifica/ristrutturazione del fabbricato esistente.

- Concessione edilizia PG 16384 - PT 6680 5640 del 12/10/1993 a nome [REDACTED] per lavori di ristrutturazione ed ampliamento; Concessione edilizia per ultimazione lavori PG 19738 – PT 10355 del 03/03/1998.

Note: mancano variante ed agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. l'autorimessa con soprastante ripostiglio sono ricompresi nel corpo servizi di cui alla Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955. Quest'ultima prevedeva il ricavo di tre locali legnaia, mentre in loco risultano 4 locali autorimessa ed altrettanti ripostigli soprastanti. Il corpo servizi effettivamente realizzato, intestato a più proprietà ed insistente su corte comune, ha quindi, nel suo insieme, una sagoma maggiore rispetto a quanto autorizzato, oltre a presentare modifiche, quali la costruzione del solaio interpiano e la variazione di talune forometrie esterne;

2. la Concessione edilizia PG 16384 - PT 6680 5640 del 12/10/1993 prevedeva l'ampliamento del terrazzo e di dotarlo di scala a chiocciola per il suo collegamento esterno con la sottostante corte comune, come di fatto riscontrabile in loco; il titolo edilizio legittimava anche modifiche interne all'appartamento, tali da consentire il posizionamento di un'ulteriore scala a chiocciola "comune" in corrispondenza del pianerottolo condominiale, al fine da consentire un accesso agevole al sottotetto (non abitabile) da parte di tutti i proprietari. La scala a chiocciola è sì stata realizzata, ma all'interno dell'abitazione in parola per il suo collegamento "esclusivo" con il sottotetto, completamente ristrutturato per il ricavo di uno studio, una camera da letto ed un servizio igienico, tra di loro collegati da un corridoio. Il sottotetto tuttavia non è abitabile e non può essere utilizzato in forma esclusiva in proiezione degli spazi comuni e di terzi.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

1. pratica edilizia in sanatoria, seguita da Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio documentazione sismica, aggiornamento catastale, etc.);

2. SCIA di variante "ora per allora" alla Concessione edilizia PG 16384 - PT 6680 5640 del 12/10/1993, in merito alle modifiche eseguite in corso d'opera, seguita da Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità completa della pertinente documentazione prevista dalla normativa (esempio documentazione sismica, aggiornamento catastale), con esplicita esclusione della scala a chiocciola interna all'abitazione e dei locali ricavati nel sottotetto che dovranno essere oggetto di messa in pristino (rimozione).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione:

- p.to 1: € 5.000,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti);

p.to 2: € 6.000,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni oggetto di liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati. Si rileva di fatto una superfetazione ex centrale termica e attiguo ripostiglio entrambe di natura "condominiale", non autorizzati da alcun titolo edilizio e la cui regolarizzazione, ovvero messa in pristino, resterà in capo a tutti gli aventi diritto con costi ed oneri a loro carico, nessuno escluso.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile ed ulteriori rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2; aree a media densità art- 102-1.4; insediamenti prevalentemente residenziali art. 105-1.2; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento art.118.4; zona tampone Sito Unesco art. 107-2.2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento di civile abitazione ricompreso al piano primo di modesta palazzina risalente alla prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione in epoche successive.

L'accesso condominiale è antistante alla Via Magnoni ed avviene transitando su parte della corte comune all'intero complesso immobiliare, di fatto parzialmente recintata ed utilizzata in forma esclusiva dall'abitazione *de quo* e dalle altre due presenti nell'edificio.

L'interno si compone di un ingresso sul quale si affacciano la cucina abitabile, la sala da pranzo/soggiorno, una camera da letto matrimoniale, un servizio igienico finestrato ed uno studio, tramite il quale si accede alla terrazza avente affaccio sulla corte comune, nonché ad essa collegata tramite scala a chioccola esterna. Nello studio è presente un'ulteriore scala a chioccola interna di collegamento con il piano sottotetto, dove sono stati abusivamente ricavati uno studio, una camerale da letto ed un servizio igienico, tra di loro collegati da un corridoio, il tutto comunque non sanabile.

A tergo dell'edificio, ad una distanza di circa 8,00 m., si trova il corpo di fabbrica accessorio dove sono ubicati, verso est, l'autorimessa di forma rettangolare atta al parcheggio di un'automobile e, in proiezione verticale sopra alla stessa, un locale ad uso ripostiglio, con la specifica che risulta accessibile solamente dall'esterno e con l'ausilio di una scala a pioli.

Quota e tipologia del diritto:

_____ – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- _____ – proprietà per 1/6;

- _____ – proprietà per 4/6.

Superficie equivalente: mq. 110,39.

E' posto al piano: terra l'autorimessa, primo il ripostiglio e la civile abitazione.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: la civile abitazione si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione. Le ultime opere di ristrutturazione risalgono a metà anni '90, di fatto risultano presenti materiali e finiture risalenti a detta epoca.

2. Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Copertura corpo servizi	tipologia: a falda unica materiale: legno e tavelle di laterizio condizioni: sufficienti
Solai abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Solai corpo servizi	tipologia: solaio tipo Varese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: anta battente materiale: legno e vetrocamera protezione: persiane e zanzariere condizioni: sufficienti
Infissi esterni corpo servizi	tipologia: anta battente materiale: metallo condizioni: mediocri
Infissi interni abitazione	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne abitazione	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pareti esterne corpo servizi	materiale: muratura di laterizio a vista coibentazione: assente finitura: nessuna condizioni: mediocri
Pavimentazione interna corpo servizi	materiale: cotto e ceramica condizioni: buone
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico
(condominiale)

tipologia: sottotraccia
alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico

tipologia: autonomo
alimentazione: metano
diffusori: radiatori in acciaio
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	95,50	1,00	95,50
Terrazza	superficie esterna lorda	16,70	0,35	5,85
Ripostiglio (sopra autorimessa)	superficie lorda di pavimento	12,70	0,20	2,54
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
Totale				110,39

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico Comunale di Ferrara;
Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento di civile abitazione con autorimessa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente mqe.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento di civile abitazione con	110,39	€ 1.100,00	€ 121.429,00

autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 121.429,00

Riepilogo:

Lotto	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota del debitore (1/6)
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	€ 121.429,00	██████████ – 4/6.....€ 80.952,66 ██████████ – 1/6.....€ 20.238,17 ██████████ – 1/6.....€ 20.238,17

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - € 18.214,35

Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione: - € 18.214,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 12.300,00

VALORE RESIDUO € 72.700,00

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 72.700,00

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 90.900,00

8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti alla quota del debitore:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - € 3.035,73

Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione: - € 3.035,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 2.050,00

VALORE RESIDUO € 12.116,71

8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito alla quota del debitore:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 12.100,00

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito alla quota del debitore:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 15.150,00

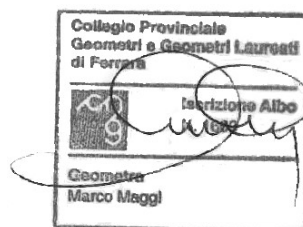
Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali;
6. contratto di locazione.

Data generazione:

10-11-2023

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI



LOTTO 7

**Magazzino artigianale con autorimessa sito in
Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED]**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: magazzino con autorimessa.**

Trattasi di magazzino ad uso artigianale ricompreso al piano terra in modesta palazzina risalente alla prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in epoche successive.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/6;

- [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 4/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

MAGAZZINO: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] graffato al mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Magnoni c.n. 12, piano T-1, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 4, consistenza 104 mq., superficie catastale totale 116 mq., rendita catastale € 644,54.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 4/6,
[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: numero civico errato.

AUTORIMESSA: foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED] indirizzo Via Copparo c.n. [REDACTED] piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 4/6,
[REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: toponomastica errata.

Confini:

- magazzino: corte comune del mapp. [REDACTED] vano scala comune del mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] del mapp. [REDACTED] salvo altri più precisi;
- autorimessa: sub. [REDACTED] mapp. [REDACTED] corte comune mapp. [REDACTED] salvo altri e più precisi;
- ripostiglio soprastante l'autorimessa: sub. [REDACTED] del mapp. [REDACTED] spazio aereo su tre lati, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. la sagoma dei fabbricati [REDACTED] riprodotta nell'estratto di mappa è errata;
2. la corte comune mapp. [REDACTED] (circostante il corpo di fabbrica mapp. [REDACTED] delle autorimesse con soprastanti ripostigli) è erroneamente censita al catasto terreni come orto ed erroneamente intestata ad [REDACTED];
3. errato classamento del magazzino, in quanto risulta censito in categoria C/6, oltre a realizzazione di partizione interna a struttura leggera.

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.ti 1-2: pratica di variazione catastale PREGEO, previa rettifica intestazione della corte comune, a firma e spese di tutti i proprietari, DOCFA;
- p.to 3: si rimanda al capitolo "7.1 Conformità edilizia", in quanto l'aggiornamento catastale dovrà essere coerente alla regolarizzazione edilizia..

Spesa totale prevista per la regolarizzazione p.ti 1-2: € 1.300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un magazzino con autorimessa ricompresi in modesta palazzina residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Il magazzino, unitamente all'appartamento di civile abitazione di cui al lotto 5 del presente rapporto di stima, risultano locati al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato in data 28/09/2020 e con scadenza al 31/10/2023, prorogato di diritto di anni due ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/09/2020 al n. [REDACTED] [REDACTED] corrispettivo annuo € 7.560,00, pari ad € 630,00 mensili.

Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla Sentenza di sovraindebitamento.

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:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30/11/2017 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 22/12/2017 al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, ed [REDACTED] [REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 13/09/2019 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 23/09/2019 al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED] (comproprietaria non sovraindebitata), per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/02/2022 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 10/03/2022 al reg. gen. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della Massa dei Creditori LC 14/2023 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 19/07/2023 rep. 400076/2023, trascritta a Ferrara in data 02/08/2023 al reg. gen. 14902 e reg. part. 11282.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (comproprietario non sovraindebitato), per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 09/09/2019 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 20/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non risulta designato un amministratore di condominio, le spese relative ad utilità comuni ed utenze condominiali vengono suddivise concordemente tra i vari condomini brevi manu.

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare dell'area scoperta del mappale [REDACTED] e del mappale [REDACTED]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente in atti e privo dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione (allegato al contratto di locazione è presente l'APE della civile abitazione di cui al lotto 5 del presente rapporto di stima).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

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

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Carlo Guirini in data 08/10/1965, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 12/10/1965 al reg. part. [REDACTED]

- [REDACTED] pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data 22/03/1980, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 21/04/1980 ai nn. [REDACTED]

- [REDACTED] proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED] proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED] nato a Ferrara il 03/09/1929 ed ivi deceduto il 07/03/2001, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 07/01/2013 al n. [REDACTED] ed ivi trascritta il 27/03/2013 ai nn. [REDACTED] **Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'originario edificio di civile abitazione risale alla prima metà del '900, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire la licenza edilizia, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in successivi archi temporali.

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Ferrara ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 34795/14318 del 06/10/1949 a nome [REDACTED] per costruzione di ripostiglio.

Note: manca abitabilità – corpo di fabbrica non più presente in loco.

- Licenza edilizia n. 21665/9673 del 22/06/1950 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Abitabilità n. 36740/18431 del 20/01/1956.

- Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955 a nome [REDACTED] [REDACTED] per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato servizi.

Note: manca abitabilità

- Autorizzazione edilizia n. 30362/15479 del 12/10/1965 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia in variante n. 36628/17897 del 24/11/1965 per modifica prospettica; Abitabilità dell'ampliamento n. 19832/2878 del 05/07/1966.

Note: la pratica edilizia prevede altresì la modifica/ristrutturazione del fabbricato esistente.

- Concessione edilizia PG 11376 – PT 6354 del 05/02/1982 a nome [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso di garage in laboratorio artigianale.

Note: manca abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1: l'autorimessa con soprastante ripostiglio sono ricompresi nel corpo servizi di cui alla Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955. Quest'ultima prevedeva il ricavo di tre locali legnaia, mentre in loco risultano 4 locali autorimessa ed altrettanti ripostigli soprastanti. Il corpo servizi effettivamente realizzato, intestato a più proprietà ed insistente su corte comune, ha quindi, nel suo insieme, una sagoma superiore rispetto a quanto autorizzato, oltre a presentare modifiche, quali la costruzione del solaio interpiano e la variazione di talune forometrie esterne;
- 2: realizzazione di partizione interna non strutturale nel magazzino, inoltre la Concessione edilizia PG 11376 – PT 6354 del 05/02/1982 risulta priva dell'abitabilità.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

- p.to 1: pratica edilizia in sanatoria, seguita da Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio documentazione sismica, aggiornamento catastale, etc.);
- p.to 2: rimozione della partizione interna e richiesta del Certificato di conformità edilizia ed agibilità (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio documentazione catastale, sismica, D.I.R.I. impianto elettrico, etc.)

Spesa totale presunta per la regolarizzazione:

- **p.to 1: € 5.000,00** (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti);
- **p.to 2: € 3.700,00** (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni oggetto di liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati. Si rileva di fatto una superfetazione ex centrale termica e attiguo ripostiglio entrambe di natura "condominiale", non autorizzati da alcun titolo edilizio e la cui regolarizzazione, ovvero messa in pristino, resterà in capo a tutti gli aventi diritto con costi ed oneri a loro carico, nessuno escluso.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile ed ulteriori rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2; aree a media densità art- 102-1.4; insediamenti prevalentemente residenziali art. 105-1.2; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento art.118.4; zona tampone Sito Unesco art. 107-2.2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di magazzino ad uso artigianale ricompreso al piano terra di modesto edificio residenziale risalente ad inizio anni '60 ed oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in epoche successive.

L'accesso del bene è antistante alla Via Magnoni ed avviene transitando su parte della corte comune all'intero complesso immobiliare, in detta porzione priva di recinzioni.

L'interno si compone di due locali utilizzati a deposito, aventi dimensioni complessive di m. 17,35 x 5,35 ed altezza libera di m. 3,55. Sono inoltre presenti finestre lungo le facciate est e sud, oltre ad una porta verso l'angolo sud-ovest di collegamento con la corte comune. Qui, ad una distanza di circa 8,00 m., si trova il corpo di fabbrica accessorio dove sono ubicati, verso ovest, l'autorimessa di forma rettangolare atta al parcheggio di un'automobile e, in proiezione verticale sopra alla stessa, un locale ad uso ripostiglio, con la specifica che risulta accessibile solamente dall'esterno e con l'ausilio di una scala a pioli.

Quota e tipologia del diritto:

— proprietà per 1/6.

Comproprietari non sovraindebitati:

- — proprietà per 1/6;

- — proprietà per 4/6.

Superficie equivalente: mq. 115,74.

E' posto al piano: terra l' autorimessa ed il magazzino; primo il ripostiglio.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali: il magazzino si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Non risultano eseguite successivamente agli anni '60 opere di riattamento, risultano di fatto presenti materiali e finiture risalenti a detta epoca. Si denotano inoltre ammaloramenti alle strutture verticali in muratura, cagionate dall'umidità di risalita e da infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura corpo servizi	tipologia: a falda unica materiale: legno e tavole di laterizio condizioni: sufficienti
Copertura magazzino (parziale)	tipologia: tetto piano con terrazzo materiale: laterocemento condizioni: sufficienti <i>Note: infiltrazioni provenienti dal terrazzo</i>
Solai magazzino	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Solai corpo servizi	tipologia: solaio tipo Varese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: sufficienti nel magazzino e nel corpo servizi <i>Note: ammaloramenti cagionati dall'umidità di risalita ed infiltrazioni</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni magazzino	tipologia: anta battente materiale: metallo, legno e vetro semplice, metallo e vetro semplice protezione: inferriate condizioni: mediocri
Infissi esterni corpo servizi	tipologia: anta battente materiale: metallo condizioni: mediocri
Pareti esterne magazzino	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura condizioni: sufficienti <i>Note: ammaloramenti cagionati dall'umidità di risalita e da infiltrazioni</i>

Pareti esterne corpo servizi	materiale: muratura di laterizio a vista coibentazione: assente finitura: nessuna condizioni: mediocri
Pavimentazione interna magazzino	materiale: battuto di cemento e gres porcellanato condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	Non presente
Elettrico	tipologia: parte sottotraccia, parte a vista condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Gas	Non presente
Idrico	Non presente
Termico	Non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Magazzino	superficie lorda di pavimento	106,50	1,00	106,50
Ripostiglio (sopra autorimessa)	superficie lorda di pavimento	13,20	0,20	2,64
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	13,20	0,50	6,60
Totale				115,74

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;

Ufficio Tecnico Comunale di Ferrara;
Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Magazzino con autorimessa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino con autorimessa	115,74	€ 700,00	€ 81.018,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 81.018,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota del debitore (1/6)</i>
Magazzino con autorimessa	€ 81.018,00	██████████ – 4/6.....€ 54.012,00
		██████████ – 1/6.....€ 13.503,00
		██████████ – 1/6.....€ 13.503,00

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - € 12.152,70

Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione: - € 12.152,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 10.000,00

VALORE RESIDUO € 46.712,60

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 46.700,00

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 58.850,00

8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti alla quota del debitore:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: - € 2.025,45

Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione: - € 2.025,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 1.666,67

VALORE RESIDUO € 7.785,43

8.5.2 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito alla quota del debitore:

€ 7.800,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda

€ 9.800,00

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito alla quota del debitore:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali;
6. contratto di locazione.

Data generazione:
10-11-2023

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI

