
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SISTEMIA S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **132/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/10/2021 ore 09:45

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

Custode Giudiziario: **Avv. Miriam Cavicchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com



Complesso immobiliare composto da porzione di fabbricato ad uso abitazione (piano terra e primo), porzione di fabbricato ad uso magazzini e ripostigli, fienile con porticato (piano terra e primo), autorimessa al piano terra in corpo separato, il tutto con annessa area cortiliva con sovrastanti basso-comodi, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastalmente indicata via Massafiscaglia s.n.c.).

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Complesso immobiliare composto da porzione di fabbricato ad uso abitazione (piano terra e primo), porzione di fabbricato ad uso magazzini e ripostigli, fienile con porticato (piano terra e primo), autorimessa al piano terra in corpo separato, il tutto con annessa area cortiliva con sovrastanti basso-comodi, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastalmente indicata via Massafiscaglia s.n.c.).

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (D548) (FE):

Intestazione:
[REDACTED]

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Foglio 218 Particella 67 Subalterno 2

Abitazione. Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastalmente indicata via via Massafiscaglia s.n.c.)

Rendita: € 991,60, Zona censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8 vani.

Dati di superficie Totale: 148 mq Totale escluse aree scoperte b): 147 mq

Foglio 218 Particella 67 Subalterno 3

Autorimessa. Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastalmente indicata via via Massafiscaglia s.n.c.)

Rendita: € 143,32, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 37 mq

Dati di superficie Totale: 41 mq



Foglio 218 Particella 67 Subalterno 4

Autorimessa. Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastralmente indicata via via Massafiscaglia s.n.c.)

Rendita: € 127,82, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 33 mq

Dati di superficie Totale: 36 mq

Foglio 218 Particella 67 Subalterno 5

Fienile. Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastralmente indicata via via Massafiscaglia s.n.c.)

Rendita: € 820,00, Zona censuaria 2, Categoria D/10,

Dati di superficie Totale: 36 mq

Foglio 218 Particella 67 Subalterno 7

Magazzino. Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastralmente indicata via via Massafiscaglia s.n.c.)

Rendita: € 130,15, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 70 mq

Dati di superficie Totale: 36 mq

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata agli atti catastali, con particolare riguardo alle utilità comuni distinte al Foglio 218 Particella 67 Subalterno 6 (corte comune), salvo altre.

Precisazione per l'accesso dalla via Pomposa.

L'accesso al compendio immobiliare stima avviene dalla via Alberello, che è una trasversale della via Pomposa, e consiste in una strada non asfaltata di modesta larghezza e dal fondo alquanto sconnesso.

Confini:

in corpo unico: ragioni Agricola Albarello S.r.l. su più lati, Via Alberello, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono evidenziate le seguenti difformità.

Nell'abitazione di cui al subalterno 2 al piano terra non stata rappresentata la rimozione della tramezza che divide il soggiorno dall'ingresso e dal vano scala. Al piano primo non è rappresentata la porta che collega il piano primo del subalterno 2 al ripostiglio di cui al subalterno 7 al piano primo.

In corrispondenza della porcaia-basso comodi (subalterno 2) al piano terra è presente una tettoia precaria che sarà da demolire, con ogni onere nessuno escluso a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Il pollaio, la tettoia, il ripostiglio, e la pertinente corte esclusiva, di cui al subalterno 2, sono stati rimossi senza titolo, e pertanto le planimetrie catastali andranno aggiornate in tal senso.

L'autorimessa di cui al subalterno 3 presenta un soppalco nel vano collocato più a nord che non è indicato nelle planimetrie catastali e realizzato senza titolo, del quale se ne prevede la rimozione con ogni onere nessuno escluso a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'autorimessa di cui al subalterno 4, costruita in aderenza al fienile (subalterno 5) è stata rimossa senza titolo e pertanto la planimetria catastale andrà aggiornata in tale senso.



Il fienile di cui al subalterno 5, in corrispondenza della stalla al piano terra presenta difformità nella distribuzione dei locali interni (non più presente tramezza divisoria), e presenta lievi difformità nelle forature delle finestre, inoltre è stata rimossa senza titolo parte della porticato antistante il fienile stesso.

Il ripostiglio indicato nella planimetria (subalterno 5) in realtà è una autorimessa di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Pertanto la planimetria di cui al subalterno 5 andrà aggiornata in tal senso.

Il ripostiglio/magazzino di cui al subalterno 7 al piano terra presenta delle difformità nella distribuzione interna, precisando che nel ripostiglio verso ovest non è stato possibile accedere poiché ingombro di masserizie pesanti, anche se verosimilmente non è presente la scala che collega il piano terra al piano primo. Sempre al piano primo vi sono delle difformità nelle pareti divisorie tra la porzione di ripostiglio al piano primo e nel adiacente soppalco (abusivo) di cui al subalterno 3. Al piano primo non è indicata la porta di collegamento con l'abitazione di cui al subalterno 2, e vi sono delle difformità nella rappresentazione della distribuzione dei vani interni.

Sono altresì presenti lievi difformità dimensionali in ognuno dei subalterni esaminati.

Saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri per il ripristino non preventivamente determinabili, il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incumbente che resterà comunque carico dell'aggiudicatario.

Si dovrà comunque procedere con presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed incumbente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 6.000,00 oltre iva ed acc.).

(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Non si è riscontrata la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Forese.

Area urbanistica: Zone del Forese, aree agricole lontane dai centri abitati principali.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.



Caratteristiche zone limitrofe: Zone agricole.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare era abitato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare. Da precisare che in corrispondenza dell'area cortiliva sono presenti numerosi materiali abbandonati e rifiuti di ogni genere, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, necessario per la pulizia e lo sgombero di tali materiali, compresa ogni onere di natura ambientale per il corretto smaltimento di ogni rifiuto presente in sito, sono da intendersi, nessuno escluso a totale carico dell'eventuale.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione come descritta.

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:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria [redacted] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 18/07/2006 ai nn. **reg. part. 4056 reg. gen. 19250**, a garanzia della somma di [redacted] concessa in forza di contratto di mutuo fondiario con atto in data 12/07/2006 a rogito del Notaio Massimo Minarelli di Ferrara, n. 258278/13209 di rep., a [redacted]

[redacted]

[redacted] Per la quota di 1/1 In regime di separazione di beni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 22/07/2020 ai nn. **reg. part. 7726 reg. gen. 10910**, a favore della società [redacted]

[redacted]



(E [REDACTED])
e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dalle informazioni reperite presso l'amministratore condominiale ==.

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

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Acquistata la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, in forza di Atto di Vendita in data 12/07/2007 a rogito del Notaio Massimo Minarelli di Ferrara, rep. 258277 racc. 13208, trascritto a Ferrara in data 18/07/2006 reg. part. 118020.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Acquistata la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, in forza di Devoluzione per Decreto del Ministero dell'Interno in data 19/09/1987, rep. 402, trascritto a Ferrara in data 01/12/1988 reg. part. 1135.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto venne iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Presso gli uffici tecnici Comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

Licenza Edilizia 39259-17284 del 09/02/1958 (indicata nell'atto notorio del 20/03/1986



Condono edilizio Prot. 19480-13301/1986, richiesta del 20/05/1986, non presente il rilascio della concessione in sanatoria.

Condono edilizio Prot. 19481-13300/1986, richiesta del 20/05/1986 (interessa anche il mappale 66) non presente il rilascio della concessione in sanatoria.

Condono edilizio Prot. 19482-13299/1986, richiesta del 20/05/1986, non presente il rilascio della concessione in sanatoria.

Condono edilizio Prot. 19483-13298/1986, richiesta del 20/05/1986, non presente il rilascio della concessione in sanatoria.

Condono edilizio Prot. 19484-13297/1986, richiesta del 20/05/1986, non presente il rilascio della concessione in sanatoria.

Condono edilizio Prot. 10384-4704/1995, richiesta del 28/02/1995, con rilascio in data 17/04/1996 prot. 10384-4704/95.

DIA del 19/10/2006 PG. 89180 PR. 5823.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono evidenziate le seguenti difformità.

Nell'abitazione di cui al subalterno 2 al piano terra non stata rappresentata la rimozione delle tramezza che divide il soggiorno dall'ingresso e dal vano scala. Al piano primo non è rappresentata la porta che collega il piano primo del subalterno 2 al ripostiglio di cui al subalterno sette al piano primo.

In corrispondenza della porcilaia (subalterno 2) al piano terra è presente una tettoia precaria che sarà da demolire, con ogni onere nessuno escluso a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Il pollaio, la tettoia, il ripostiglio, e la pertinente corte esclusiva, di cui al subalterno 2, sono stati rimossi senza titolo.

L'autorimessa di cui al subalterno 3 presenta un soppalco nel vano collocato più a nord che non è indicato nelle planimetrie catastali e realizzato senza titolo, del quale se ne prevede la rimozione con ogni onere nessuno escluso a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'autorimessa di cui al subalterno 4, costruita in aderenza al fienile (subalterno 5) è stata rimossa senza titolo.

Il fienile di cui al subalterno 5, in corrispondenza della stalla al piano terra presenta difformità nella distribuzione dei locali interni (non più presente tramezza divisoria), e presenta lievi difformità nelle forature delle finestre, ed è stata rimossa senza titolo parte della porticato antistante il fienile stesso.

Il ripostiglio indicato (subalterno 5) in realtà è una autorimessa di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Il ripostiglio/magazzino di cui al subalterno 7 al piano terra presenta delle difformità nella distribuzione interna, precisando che nel ripostiglio verso ovest non è stato possibile accedere poiché ingombro di masserizie pesanti, anche se verosimilmente non è presente la scala che collega il piano terra al piano primo. Sempre al piano primo vi sono delle difformità delle pareti divisorie tra la porzione di ripostiglio al piano primo e nel adiacente soppalco (abusivo) di cui al subalterno 3. Al piano primo non è indicata la porta di collegamento con l'abitazione di cui al subalterno 2, e vi sono delle difformità nella rappresentazione della distribuzione dei vani interni.

Sono altresì presenti lievi difformità dimensionali in ognuno dei subalterni esaminati.

Per quanto riguarda le opere difformi saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri per il ripristino non preventivamente determinabili, il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, mentre per tutte le porzioni dei fabbricati rimossi senza titolo alla presentata opportuna pratica edilizia per la regolarizzazione di quanto demolito, con oneri non preventivamente stimabili, precisando comunque che l'incidenza di tutti gli oneri di incumbenti necessari per le regolarizzazioni degli immobili che presentano difformità rispetto i titoli edilizi indicati è da intendersi già compresa nei valori di stima espresse corpo.



Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incombente necessario per ogni regolarizzazione edilizio urbanistica e/o ripristino in conformità ai titoli edilizi rilasciati, che resterà comunque carico dell'aggiudicatario.

(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Non si è riscontrata la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Comacchio così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Complesso immobiliare composto da porzione di fabbricato ad uso abitazione (piano terra e primo), porzione di fabbricato ad uso magazzini e ripostigli, fienile con porticato (piano terra e primo), autorimessa al piano terra in corpo separato, il tutto con annessa area cortiliva con sovrastanti basso-comodi, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastralmente indicata via Massafiscaglia s.n.c.), di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di complesso immobiliare composto da porzione di fabbricato ad uso abitazione (piano terra e primo), porzione di fabbricato ad uso magazzini e ripostigli, fienile con porticato (piano terra e primo), autorimessa al piano terra in corpo separato, il tutto con annessa area cortiliva con



sovrastanti basso-comodi, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello [REDACTED] (catastalmente indicata via Massafiscaglia s.n.c.).

Il compendio immobiliare in esame è composto da una abitazione disposta al piano terra e piano primo, con piccolo porticato di ingresso.

Nel medesimo corpo di fabbrica vi è poi un magazzino disposto al piano terra, un ripostiglio disposto al piano terra e piano primo, un ulteriore magazzino disposto al piano terra ed al piano primo, con adiacente autorimessa nella quale è stata ricavato un soppalco senza titolo (del quale se ne prevede la rimozione, e che non verrà incluso nella stima).

Sull'area cortiliva insiste poi una piccola porcilaia-basso comodi con antistante tettoia precaria (realizzata senza titolo e della quale se ne prevede la rimozione).

Vi è poi un fienile composto due stalle al piano terra e dal fienile al piano primo con antistante tettoia.

In aderenza al fienile vi era edificata una autorimessa è stata demolita senza titolo.

È presente anche una autorimessa in legno in corpo di fabbrica separato.

Il tutto con area cortiliva circostante in parte recintata con rete metallica plastificata, precisando che per tutta la sua estensione la detta area cortiliva è occupata da rifiuti, carcasse di autovetture non funzionanti, ed altri materiali, precisando che ogni onere per lo smaltimento di ogni materiale presente sull'area cortiliva, incluso ogni onere anche di natura ambientale, e per lo smaltimento a termini di legge di quanto presente in loco, è a totale carico dell'eventuale aggiudicatario e della cui incidenza se ne tenuto conto nella stima a corpo (oneri di smaltimento non determinabili).

L'area cortiliva è in buona parte incolta e con erba alta, mentre una modesta parte prospiciente l'ingresso è pavimentata in ghiaia.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da un cancello in pannelli di legno e profili metallici, dalla via Alberello.

Fabbricato adibito ad abitazione, autorimessa, e magazzini.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate nella porzione interessata dall'abitazione, mentre sono in faccia a vista con porzione di intonaco vetusto ed ammalorato nella parte interessata dai magazzini e dall'autorimessa attigua.

La porzione di fabbricato adibita ad abitazione (subalterno 2) è composta al piano terra da ingresso con piccolo portico antistante, ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, vano scala che accede al piano primo, che è composto da un pianerottolo/disimpegno, numero due camere da letto ed un bagno.

Nel bagno vi sono tracce di un pregresso incendio che ha danneggiato gli infissi, le pareti ed i soffitti.

Dal pianerottolo al piano primo si accede poi ad un adiacente ripostiglio (subalterno 7 piano primo) suddiviso in due separati vani.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato e con smalto.

Gli infissi interni sono in telaio di legno con vetro camera, con all'esterno un contro infisso in telaio di alluminio con vetro, ed in buona parte delle finestre sono delle serrande avvolgibili in materiale plastico.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno dove presente.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas per il riscaldamento e produzione calda sanitaria.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Gli impianti si presentano vetusti e non appaiono conformi.

La porzione al piano terra del magazzino (subalterno 7) è composta da un magazzino, da un disimpegno e da un bagno dotato di tutti gli accessori sanitari. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato e con smalto.

Gli infissi interni sono in telaio di legno e vetro.



La porzione al piano terra del ripostiglio (subalterno 7) si presenta in completo stato di abbandono con pareti ammalorate e con piano di calpestio senza pavimento, con strutture murarie e solai a vista.

Il ripostiglio si presenta ingombro di materiali e masserizie che andranno rimosse con ogni onere, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

La porzione di ripostiglio al piano primo (subalterno 7) è accessibile dal soppalco di cui al subalterno 3, con strutture murarie e soffitti in parte a vista ed in parte con intonaco ammalorate ed in pessimo stato d'uso.

La scala che consentiva l'accesso dal sottostante piano terra di cui al subalterno 7 risulta rimossa senza titolo.

L'autorimessa al piano terra (subalterno 3) è suddivisa in due vani ed un piccolo ripostiglio che ha le strutture murarie e soffitti in parte vista ed in parte intonacate ed in pessimo stato d'uso.

Parzialmente è stato ricavato un soppalco in struttura di latero-cemento senza titolo, che andrà rimosso, con ogni onere, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

L'accesso all'autorimessa avviene tramite un portone in lamiera zincata molto vetusto.

Fienile.

Il fienile al piano terra è composto da due distinte (ex) stalle e da un porticato, mentre al piano primo, accessibile solo dall'esterno, è composto da un ampio vano adibito fienile.

Le strutture sono in muratura in faccia a vista con solai mediani in latero-cemento con portoni in profili metallici.

Basso-comodi ed altri fabbricati sull'area cortiliva.

I basso-comodi consistono in una porcilaia composta da due box e una fatiscente tettoia antistante, realizzata senza titolo, e che andrà rimossa con ogni onere a carico dell'aggiudicatario.

Sempre sull'area cortiliva vi è una autorimessa in struttura di legno (anch'essa fatiscente ed in pessimo stato d'uso e manutenzione).

Vi sono poi altre fatiscenti e precari corpi di fabbrica in struttura di legno e/o profili metallici, dei quali se ne prevede la rimozione, con ogni onere, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di conservazione, uso e manutenzione del porzione di fabbricato ad uso abitazione è molto modesto, mentre per le rimanenti parti del complesso immobiliare fabbricato lo stato di uso e manutenzione è pessimo, ed il complesso immobiliare nel suo insieme si presenta fatiscente.

Dati di consistenza.

Abitazione (piano terra e piano primo), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 119,00.

Porticato abitazione, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 1,50.

Magazzino (piano terra), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 44,50.

Ripostiglio (piano terra e piano primo), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 33,00.

Magazzino (piano terra e piano primo), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 53,00.

Autorimessa, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 18,50.

Porcilaia, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 11,00.

Stalle (piano terra), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 109,00.

Fienile (piani primo), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 109,00.

Porticato fienile, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 40,50.

Garage in legno, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 13,00.

Area cortiliva, con superficie complessiva di circa mq 4.895,00.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (piano terra e piano primo)	sup. reale lorda	119,00	1	119,00
Porticato abitazione	sup. reale lorda	1,50	1	1,50
Magazzino (piano terra)	sup. reale lorda	44,50	1	44,50
Ripostiglio (piano terra e piano primo)	sup. reale lorda	33,00	1	33,00
Magazzino (piano terra e piano primo)	sup. reale lorda	53,00	1	53,00
Autorimessa	sup. reale lorda	18,50	1	18,50
Porcilaia	sup. reale lorda	11,00	1	11,00
Stalla (piano terra)	sup. reale lorda	109,00	1	109,00
Fienile (piani primo)	sup. reale lorda	109,00	1	109,00
Porticato Fienile	sup. reale lorda	40,50	1	40,50
Garage in legno	sup. reale lorda	13,00	1	13,00
Area cortiliva	sup. catastale	4.895,00	incidenza compresa nei valori di stima	4.895,00
		5.447,00		5.447,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, e sulla base della superficie catastale per i posti auto, con le precisazioni di cui perizia in relazione ai detti posti auto.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.



Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.
La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.
Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Complesso immobiliare composto da porzione di fabbricato ad uso abitazione (piano terra e primo), porzione di fabbricato ad uso magazzini e ripostigli, fienile con porticato (piano terra e primo), autorimessa al piano terra in corpo separato, il tutto con annessa area cortiliva con sovrastanti basso-comodi, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), Località Denore, via Alberello c.n. 24 (catastralmente indicata via Massafiscaglia s.n.c.).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Abitazione (piano terra e piano primo)	119,00	€ 500,00	€ 59.500,00
Porticato abitazione	1,50	€ 100,00	€ 150,00
Magazzino (piano terra)	44,50	€ 200,00	€ 8.900,00
Ripostiglio (piano terra e piano primo)	33,00	€ 200,00	€ 6.600,00
Magazzino (piano terra e piano primo)	53,00	€ 200,00	€ 10.600,00
Autorimessa	18,50	€ 200,00	€ 3.700,00
Porcilaia	11,00	€ 50,00	€ 550,00
Stalla (piano terra)	109,00	€ 100,00	€ 10.900,00
Fienile (piani primo)	109,00	€ 100,00	€ 10.900,00
Porticato Fienile	40,50	€ 50,00	€ 2.025,00
Garage in legno	13,00	€ 50,00	€ 650,00
Area cortiliva (vedi precisazione in perizia)	4.895,00	incidenza compresa nei valori di stima	=
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.475,00
Valore corpo			€ 114.475,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 114.475,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 114.475,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
-----------	-----------------	------------------------------------	--	--



A	Abitazione (piano terra e piano primo), Porticato abitazione, Magazzino (piano terra), Ripostiglio (piano terra e piano primo), Magazzino (piano terra e piano primo), Autorimessa, Porcilaia, Stalla (piano terra), Fienile (piani primo), Porticato Fienile, Garage in legno, Area cortiliva	5.447,00	€ 114.475,00	€ 114.475,00
---	---	----------	--------------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.171,25
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	303,75 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 97.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 17/09/2022

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati



LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 132/2020

- Avvertenze e limiti della relazione
di stima.



AVVERTENZE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Le risultanze esposte nella presente relazione di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio per rappresentare l'immobile ed il contesto in cui è collocato. Per quanto le rappresentazioni siano state predisposte utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico degli immobili e dei pertinenti confini).
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o parzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc..
- Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Gli eventuali vincoli di pertinenzialità edilizio-urbanistici eventualmente presenti per i posti auto, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni, restando a suo carico ogni onere ed incombente in tal senso, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire con ogni onere ed incombente correlato, che, nessuno escluso, saranno da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post-terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura forzosu, concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.
Facendo salvi tutti gli eventuali oneri e/o obblighi, nessuno escluso, derivanti dalle circostanze sopra elencate che saranno da considerarsi comunque a totale carico dell'acquirente e/o dell'utilizzatore in continuità.

