

Beni in **Comacchio (FE)**
Via Guglielmo Marconi n. 16
Ingresso previo Vicolo dei Combattenti

Lotto unico: Posto Auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Posto Auto [C6] sito in Via Guglielmo Marconi n. 16 - 44022 Comacchio (Ferrara)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Comune di Comacchio (Ferrara)

foglio n. 47, particella n. 116 Subalterno n. 12

Categoria C/6, classe 2, Consistenza mq 15, Rendita € 51,90

Derivante da: Variazione toponomastica del 25/02/2016 FE 0110653- Frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione (n. 8005.1/2006).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Compete all' immobile, la proporzionale quota delle parti comuni, come da atto notarile di provenienza in cui viene indicato lo stradello di accesso comune all' allora Sub. 16 (oggi Sub. 28) citando erroneamente sull' atto il mappale n. 216 anzichè n. 116.

Confini: L' immobile confina con altre unità simili ed a destinazione residenziale, dello stesso fabbricato sul mappale n. 116.

Note: L'unità è accatastata in Via G. Marconi ma l' accesso è previo Vicolo dei Combattenti.

Conformità catastale:

L' unità immobiliare oggetto di stima è un posto auto coperto da tettoia.

La planimetria depositata in atti riporta la dicitura "posto auto" anzichè "posto auto coperto".

N.B.

E' necessario aggiornare l'estratto di mappa con l'inserimento della tettoia (ad oggi, non è stato inserito il blocco dei posti auto coperti con la sagoma della sovrastante tettoia).

Sarebbe corretto aggiornare anche la planimetria catastale con la dicitura "posto auto coperto".

Descrizione delle opere da sanare:

Tipo Mappale per inserimento sagoma tettoia e Variazione planimetrica

Aggiornamento/Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri catastali/tecnici/ecc. Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra Non Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare è prevalentemente residenziale-popolare con adiacenti fabbricati di recente ristrutturazione. La stessa Via G. Marconi risulta essere una strada con traffico sostenuto.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale/artigianale. Zona a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Centro Storico di Comacchio

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Lidi Ferraresi

Attrazioni storiche: Palazzo Bellini

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Lotto Unico

Posto auto [C6] sito in Comacchio (FE), Via G. Marconi n. 16

Note: Ceduto in uso a terzi, senza titolo (dichiarazione della proprietà).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell' acquirente:

Nessuno

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

- Ipoteca Conc. Amministrativa a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione Rep. 1874/3919 del 14/06/2019 Iscritta in data 14/06/2019 al Reg. Part. n. 1575 e Reg. Gen. n. 10061. E' presente una successiva annotazione n. 2059 del 07/11/2023 per restrizione dei beni.

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara Rep. 660 del 08/07/2021 Iscritta in data 04/08/2021 al Reg. Part. n. 2198 e Reg. Gen. n. 14878. E' presente un'annotazione n. 2060 del 07/11/2023 per restrizione dei beni.

- Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale presso il Tribunale di Ferrara Rep. 400053/2023 del 11/05/2023 trascritta in data 03/08/2023 al Reg. Part. n. 11480 e Reg. Gen. n. 15147.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Non rilevate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Intestazione [REDACTED] Cod. Fiscale [REDACTED]
Piena proprietà 1/1
Dal 30/06/2010 ad Oggi

Intestazione: [REDACTED] Cof. Fiscale: [REDACTED]
Piena proprietà 1/1
Dal 07/12/2006 al 30/06/2010

Intestazione [REDACTED] Cof. Fiscale [REDACTED]
Piena proprietà 1/1
Dal 12/05/2006 al 30/12/2003

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia prot. 1952/243 (P.E. n.19 III.1960) del 17/03/1960
Nuova edificazione fabbricati;
- Concessione Edilizia prot. 21761/83 (P.E. 413/83) del 21/03/1984
Modifica ed ampliamenti;
- Concessione in Sanatoria n. 4/99 R.E. 550/97 del 09/01/1999
Modifica e Variazioni Interne;
- D.I.A. n. 302/2004 del 11/05/2004 Prot. 18852
Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione;
- D.I.A per Variante del 29/05/2006 Prot. 23784
Variazione opere minori;
- P.d.C. (Permesso di Costruire) n. 120/06 del 04/12/2006 (P.E. n. 394/06)
Costruzione in aderenza al fabbricato adiacente;
- D.I.A del 27/04/2010
Cambio d'uso senza opere;
- D.I.A Prot. 3982 del 29/01/2007 Rilascio in data 29/01/2006 al n. di prot. 3982
Installazione tettoia in legno;
- Agibilità rilasciata in data 15/11/2006 al n. 154 Prot. n. 46441;

7.1 Conformità edilizia:

Posto Auto [C6]

Il posto auto coperto risulta autorizzato con licenza edilizia di costruzione tettoia.

Per quanto Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Considerati i titoli rilasciati,
Si dichiara la conformità urbanistica:

Descrizione: **Posto Auto [C6]**

Trattasi di posto auto coperto da tettoia in legno (pilastri, travi e tavolato in legno) adiacente ad una muratura di confine. La distanza tra i pilastri di sostegno delimita ogni posto auto (totale n.5 posti auto) raggiungibili attraverso l'area comune (al mapp. n. 116 sub. 28) con accesso da Via dei Combattenti. La presente esecuzione riguarda un solo posto auto identificato al Sub. 12.

Superficie complessiva di circa mq 15.00
 E' posto al piano: Terra
 Epoca Costruzione: circa 1990
 Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	No
Note	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	15.00	1,00	15.00
		15.00		15.00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Pertinenza di unità immobiliare

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

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile

(calcolata al lordo della muratura) si applicherà un valore unitario in riferimento all' attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del registro di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Comacchio;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comacchio;
 Altre fonti di informazione: Noti siti immobiliari.

8. Valutazione corpi:

Nel caso specifico si valuterà l'unità come Porzione di Tettoia aperta (non come posto auto).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	Mq 15.00	€ 500,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto Unico	Posto auto coperto	15.00	€ 7.500,00	€ 7.500,00

8. 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%) € 1.125,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.375,00

Arrotondabile € 5.400,00

Data generazione:
 05.12.2023

L'Esperto alla stima
Geometra Arianna Camattari