
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **145/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2023 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Irene Gnani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Valerio Zanardi
Codice fiscale: ZNRVLR74S24D548N
Studio in: via Bova 47 - 44124 ferrara
Email: info@zanardivalerio.it
Pec: valerio.zanardi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Lecci [REDACTED] - Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 69, particella 1193, subalterno 101, indirizzo Viale Dei Lecci, piano T, comune Comacchio (C912), categoria C/a, classe 8, consistenza 52 mq, superficie 61 mq, rendita € 2.143,09

2. Stato di possesso

Bene: Via dei Lecci [REDACTED] - Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Lecci [REDACTED] - Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Lecci [REDACTED] - Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via dei Lecci [REDACTED] - Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Lecci [REDACTED] - Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Lecci [REDACTED] - Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Lecci [REDACTED] - Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 76.800,00

Beni in **Comacchio (FE)**
Località/Frazione **Lido degli Estensi**
Via dei Lecci [REDACTED]

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Lido degli Estensi, Via dei Lecci [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 69, particella 1193, subalterno 101, indirizzo Viale Dei Lecci, piano T, comune Comacchio (C912), categoria C/a, classe 8, consistenza 52 mq, superficie 61 mq, rendita € 2.143,09

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti, ed in particolare della corte individuata con i mappali 1442 e 1445, con la precisazione che la parte di area cortiliva verso il Viale dei Lecci e verso il Viale dei Pini, antistante i negozi, pur essendo di comproprietà condominiale, è di suo esclusivo dei negozi medesimi.

Confini: corte comune, ingresso del condominio, ragioni [REDACTED] ovvero.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non figurano rappresentate alcune colonne interne.

Regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NON conforme catastalmente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Negozio al piano terreno centrale, tra il viale Carducci e lungo mare, in contesto condominiale.

Caratteristiche zona: balneare normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: //

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //
Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di [REDACTED] in data 05/04/2011 ai nn. 60154/17453; Iscritta a Ferrara in data 18/04/2011 ai nn. Part. 1340 - RG. 6821

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 249.802,56; Importo capitale: € 124.901,28 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 31/01/2020 ai nn. 1983/3920; Iscritta a Ferrara in data 03/02/2020 ai nn. Part. 230 - RG. 1821

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 4.000,00; Importo capitale: € 2.195,09 ; A rogito di Ufficio Giudice di Pace di Ferrara in data 31/05/2021 ai nn. 329; Iscritta a Ferrara in data 15/07/2021 ai nn. Part. 1885 - RG. 13051

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
; A rogito di Ufficiali Giudiziari presso Tribunale di Ferrara in data 14/09/2022 ai nn.
2681/2022 trascritto a Ferrara in data 28/09/2022 ai nn. Part. 13633 - RG. 18392;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600-700 euro annui.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /. 3989.73

Millesimi di proprietà: non comunicati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: L'amministratore comunica inoltre che, sull'immobile, è stato promosso e notificato con atto di precetto un decreto ingiuntivo da parte del [REDACTED] al 11/06/2021 per importo di €2.900,00. Il condominio si insinuerà nella procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/12/1978 al 24/04/1988 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 15/12/1978, ai nn. 27660/13631; trascritto a Ferrara, in data 11/01/1979, ai nn. Part. 352 - RG. 545.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/04/1988 al 05/04/2011 . In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro Ferrara, in data 24/10/1988, ai nn. 10 volume 876; trascritto a Ferrara, in data 01/08/1989, ai nn. Part. 7819 - RG. 11502.

Note: trascritta successione anche in data 21/11/2006 part. 19745 r.g. 31690.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/04/2011 ad oggi (attuale proprietaria) In forza di atto di

compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 05/04/2011, ai nn. 60153/17452; trascritto a Fer-
rara, in data 18/04/2011, ai nn. Part. 4305 - RG. 6820.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE 208-68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di complesso edilizio centro residenziale [REDACTED]

Presentazione in data 10/05/1968 al n. di prot. 5636

Rilascio in data 12/06/1968 al n. di prot.

Numero pratica: PE 368/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/09/1970 al n. di prot. 10686

Rilascio in data 24/10/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot. 3104

NOTE: rilasciata abitabilità lotto 2 in data 10/05/1972 prot. 14370.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si è riscontrata una diversa consistenza nella tavola di progetto e di variante, ove la parte retrostante era abitativa, in realtà è parte del negozio e parte dell'androne condominiale e non pare siano sopraggiunte modifiche successive alla data di abitabilità. La scheda catastale, sulla quale sono stati fatti i rogiti dalla costruzione ad oggi, datata 15/06/1971 e presentata il 06/11/1971, quindi di impianto, presenta l'attuale conformazione, fatto salvo la non rappresentazione di alcune colonne, pertanto si rimanda alla eventuale applicazione delle tolleranze costruttive: art. 19-bis della L.R. n. 23/2004, circostanza a carico dell'aggiudicatario, oneri e costi compresi. Regolarizzabili mediante: dimostrazione requisiti art. 19 bis.

regolarizzazione: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: NON conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 77 DEL 11/08/2004 e successive modifiche
Zona omogenea:	B1.a consolidate sature - intensiva

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Negozio posto a Lido degli Estensi, in contesto condominiale, tra la via Carducci e lungomare, al piano terra con accesso da corte condominiale in uso ai negozi.

Internamente è composto da unico ambiente ad elle, con due lati dotati di vetrine, ripostiglio e bagno. Esternamente il condominio è in parte intonacato, in parte con cemento e in parte a facciavista, internamente è intonacato e tinteggiato, con pilastri in cemento armato a vista, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio e vetro con saracinesche metalliche.

Presente scaldabagno elettrico, gli impianti sono parzialmente fuori traccia, impianto elettrico con cavi modificati o tagliati, per tutti gli impianti non sono state reperite dichiarazioni di conformità, si ritengono pertanto tutti da adeguare alle normative vigenti e da rifare, costo e oneri a totale carico dell'aggiudicatario, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Il condominio ha destinazione prevalente abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: sconosciuto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 90; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	incompleto e modificato, da rifare a cura e spese a totale carico dell'aggiudicatario.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	dal sopralluogo non è emersa la presenza di impianto di riscaldamento

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
		62,00		62,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° 2022

Zona: Lido Spina e Lido Estensi

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 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: Osservatorio mercato immobiliare Agenzia Entrate, quotazioni borsino immobiliare, agenzie immobiliari operanti in zona, canali web specialistici.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600.

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	62,00	€ 1.600,00	€ 99.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo			€ 99.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	62,00	€ 99.200,00	€ 99.200,00

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%)	€ 14.880,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.989,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile, arrotondato, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.800,00
---	--------------------

Data generazione:

24-04-2023

L'Esperto alla stima
Valerio Zanardi

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetria.