

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **E.CO.M.A.P. Soc. Coop. p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **77/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2023

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

Custode Giudiziario: **Avv. Loredana Cintio**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geometra Mirco Natali  
**Codice fiscale:** NTLMRC57H25D548A  
**Partita IVA:** 00537350381  
**Studio in:** Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara  
**Telefono:** 0532 741943  
**Fax:** 0532 60321  
**Email:** studionabri@libero.it  
**Pec:** mirco.natali@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED] - Ariano Ferrarese - Mesola (FE) - 44026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con autorimessa

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], prop. per 1000/1000:

foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED], piano T, comune Mesola, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 5, superficie mq. 105.00, rendita € 322,79

foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED], piano T, comune Mesola, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 20, superficie mq. 29, rendita € 55,91

foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED], piano T, comune Mesola, categoria F/1, consistenza mq. 208, rendita € 0,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED] - Ariano Ferrarese - Mesola (FE) - 44026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con autorimessa

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 07/01/2019 per l'importo di euro 4.400,00 annuale, con cadenza mensile; registrato a Comacchio il 11/01/2019 [REDACTED]; tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2026. Data di rilascio: 31/12/2026

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED] - Ariano Ferrarese - Mesola (FE) - 44026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED] - Ariano Ferrarese - Mesola (FE) - 44026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con autorimessa

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, Cassa di Risparmio del Veneto SpA, E.CO.M.A.P. Soc. Coop. p.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Papa Giovanni XXIII n. ■ - Ariano Ferrarese - Mesola (FE) - 44026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Papa Giovanni XXIII n. ■ - Ariano Ferrarese - Mesola (FE) - 44026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con autorimessa

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Papa Giovanni XXIII n. ■ - Ariano Ferrarese - Mesola (FE) - 44026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento con autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Papa Giovanni XXIII n. ■ - Ariano Ferrarese - Mesola (FE) - 44026

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 78.880,80

Beni in Mesola (FE)  
Frazione Ariano Ferrarese  
Via Papa Giovanni XXIII n. ■

### Lotto: 001

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

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

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Appartamento con autorimessa.**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione di tipo economico (A3) posta al piano terra di fabbricato bifamiliare costituito da due appartamenti sovrapposti; completano l'appartamento un ampio vano autorimessa ed un area cortiliva pertinenziale circostante.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto matrimoniali e ripostiglio sotto scala, oltre ad un vano autorimessa adiacente a cui si accede anche dalla cucina; si precisa che la porta di comunicazione tra questi due vani non ha le caratteristiche di sicurezza.

L'abitazione, di recente costruzione (1989/1990), si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione interna; esternamente si presenta invece in ottime condizioni di manutenzione data la recente tinteggiatura delle pareti perimetrali, come del resto l'area cortiliva; il tutto in frazione: Ariano Ferrarese, Via Papa Giovanni XXIII n. ■.

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■ - Residenza: ■ -

Stato Civile: ■ - Ulteriori informazioni sul debitore: dalle informazioni ricevute risulta che il ■ è deceduto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ■, prop. per 1000/1000, foglio ■:

- particella ■, subalterno ■, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. ■, piano T, comune Mesola, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 5, superficie mq. 105.00, rendita € 322,79;
- particella ■, subalterno ■, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. ■, piano T, comune Mesola, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 20, superficie mq. 29, rendita € 55,91.

Derivante da: Denuncia per costituzione di fabbricato urbano del 18/03/1991 prot. 70127, in atti dal 31/05/1993.

- particella ■, subalterno ■, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. ■, piano T, comune Mesola, categoria F/1, consistenza mq. 208, rendita € 0,00.

Derivante da: Denuncia di variazione per costituzione BCNC del 09/10/2018 n. FE0054971 prot. n. 14035.1/2018; denuncia di variazione per divisione del 22/10/2018 n. FE0058276 prot. n. 14516.1/2018.

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete alle unità immobiliari la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio di cui sono parte per legge, destinazione e titoli di provenienza nonché derivanti dalla costituzione del condominio.

Confini: in senso orario e partendo da nord i confini generali risultano essere: area cortiliva mapp. [REDACTED] per due lati, mapp. [REDACTED] e Via Papa Giovanni XXIII, salvo altre e più precise ragioni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal raffronto tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi, sostanzialmente, si riscontra la corrispondenza catastale; si rileva solamente una diversa indicazione dell'altezza interna riportata nella planimetria, pari a mt. 2.80, rispetto a quella rilevata in loco pari a mt. 2.86/2.87; differenza che non inficia né la planimetria né la rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione planimetrica dell'appartamento

Presentazione di nuova planimetria mediante procedura DOCFA, compreso competenze e diritti di presentazione: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: Tali modifiche, stante le attuali normative in materia catastale, non inficiano la planimetria in quanto non modificano la consistenza e conseguentemente la rendita; è molto probabile invece che nel caso l'aggiudicatario debba provvedere all'acquisizione del bene mediante finanziamento venga richiesto dall'Istituto erogante la regolarizzazione; per tale motivo, ed in via precauzionale, viene comunque previsto il costo per la regolarizzazione catastale.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni azione, ragione, accessione, pertinenza, fissi, infissi e seminfissi, servitù attive e passive se è come legalmente esistenti derivanti dal condominio.

Si precisa che ricorrendone i presupposti di legge, nel caso l'aggiudicatario intendesse provvedere alla regolarizzazione catastale del bene è possibile entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento. Regolarizzazione comunque subordinata alla preventiva verifica presso i competenti uffici comunali della presentazione di idonea istanza in sanatoria ai sensi delle vigenti leggi di settore.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano terra di fabbricato bifamiliare costituito da due appartamenti sovrapposti; completano il compendio un ampio vano autorimessa ed area cortiliva pertinenziale circostante. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto matrimoniali e ripostiglio sotto scala, oltre ad un vano autorimessa adiacente a cui si accede anche dalla cucina; si precisa che la porta di comunicazione tra questi due vani non ha le caratteristiche di sicurezza.

L'abitazione, di recente costruzione (1989/1990), si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione interna; esternamente si presenta invece in ottime condizioni di manutenzione data la recente tinteggiatura delle pareti perimetrali, come del resto l'area cortiliva.

La zona in cui sorge l'edificio in esame è un'area di espansione posta nelle immediate vicinanze del centro della frazione di riferimento, completamente urbanizzata e dotata di una buona viabilità; sono presenti prevalentemente edifici ad uso abitativo, di recente e vecchia edificazione, a due piani di tipo mono o bifamiliare; trattandosi di una frazione di non grande estensione, tutti i negozi e le principali attività, siano esse commerciali, laboratoriali o di servizio alla persona, sia privati che pubblici, sono facilmente raggiungibili.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di primaria necessità e di vicinato (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Mesola.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi di Santa Giustina, Bosco della Mesola.

**Attrazioni storiche:** Castello di Mesola, Torre dell'Abate e delizie estensi varie.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus poche centinaia di metri

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/01/2019 per l'importo di euro 4.400,00 annuale, con cadenza mensile.

Registrato a Comacchio il 11/01/2019 ai nn. [REDACTED].

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2026.

Data di rilascio: 31/12/2026.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: canone di locazione non è da ritenersi vile in quanto i contraenti hanno optato per la "cedolare secca".

### 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:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: atto unilaterale d'obbligo edilizio; a rogito Notaio Antonio BARALDI in data 08/05/1990 rep n. 14947; trascritto a Ferrara in data 01/06/1990 ai nn. 8132/4986; atto unilaterale d'obbligo a carico del terreno censito al CT di Mesola foglio 3 mapp. 330 di mq. 562, a favore del Comune di Mesola e contro i Sig.ri [REDACTED].

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; a rogito Notaio Lidio SCHIAVI in data 30/03/1990 rep. 38841/9767; iscritta a Ferrara in data 05/04/1990 ai nn. 5258/766.

Note: ipoteca gravantei beni censiti al NCU di Mesola foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 10/01/2023 l'ipoteca risulterebbe essere ancora attiva, manca l'annotazione per la sua cancellazione.

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio del Veneto SpA contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; a rogito Notaio Lidio SCHIAVI

in data 29/11/2013 rep. 120087/34074; iscritto a Ferrara in data 03/12/2013 ai nn. 16341/1931.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al CF di Mesola foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di E.CO.M.A.P. Soc. Coop. p.A. contro [REDACTED]; derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 3.748,56 ; con atto del Giudice di Pace in data 01/08/2018 ai nn. 13606; Iscritto a Ferrara in data 05/03/2019 ai nn. 3685/547.

Note: ipoteca giudiziale gravante i beni censiti al CF di Mesola foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED]; a favore di E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza per i tabaccai e i gestori depositi fiscali locali Soc. Coop. per Azioni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di E.CO.M.A.P. Soc. Coop. p.A. contro [REDACTED]; derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.678,44; con atto del Giudice di Pace in data 09/11/2018 ai nn. 23807; Iscritto a Ferrara in data 18/04/2019 ai nn. 6726/1054.

Note: ipoteca giudiziale gravante i beni censiti al CF di Mesola foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED]; a favore di E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza per i Tabaccai e i Gestori Depositi Fiscali Locali Soc. Coop. per Azioni.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di E.CO.M.A.P. Soc. Coop. p.A. contro [REDACTED]; derivante da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di UNEP - Tribunale di Ferrara in data 04/05/2022 rep. 1474; trascritto a Ferrara in data 27/05/2022 ai nn. 10128/7484; pignoramento gravante i beni censiti al CF di Mesola foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

#### 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:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** Nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** quelli derivanti dalla costituzione del condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non conosciute

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

[REDACTED]. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio BARALDI, in data 20/12/1988, rep. 12507; registrato a Ferrara, in data 05/01/1989, al n. 152 e trascritto a Ferrara, in data 19/01/1989, ai nn. 1279/1000.

Note: con atto Notaio A.Baraldi i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] terreno censito al NCT di Mesola foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] di mq. 560 su cui hanno successivamente edificato un fabbricato di tipo residenziale costituito da due appartamenti sovrapposti

**Proprietario:**

[REDACTED], prop. per 1/1 dal 29/01/1990 ad oggi (attuale proprietario); in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Lidio SCHIAVI, in data 29/01/1990, rep. 37890; registrato a Adria, in data 13/02/1990, al n. 62 serie 2V; trascritto a Ferrara, in data 27/02/1990, ai nn. 3232/1977.

Note: con atto Notaio L.Schiavi i [REDACTED] provvedevano a precostituire un condominio con assegnazione in piena ed esclusiva proprietà al [REDACTED] dell'appartamento posto al piano terra, con autorimessa pertinenziale, del costruendo fabbricato, distinti al NCU di Mesola foglio [REDACTED] rispettivamente con il mapp. [REDACTED] (l'abitazione) e [REDACTED] (l'autorimessa); mentre ai [REDACTED] veniva assegnata la piena ed esclusiva proprietà sull'appartamento con autorimessa pertinenziale distinti al NCU di Mesola foglio [REDACTED] rispettivamente con il mapp. [REDACTED] (l'abitazione) e mapp. [REDACTED] (l'autorimessa); rimando in comune la pertinenziale corte distinta dal mapp. [REDACTED].

**Proprietario:**

[REDACTED], prop. per 1/1 dal 13/02/2019 ad oggi (attuale proprietario); in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Giann Enrico COCITO, in data 13/02/2019, rep. 8902/6866; registrato a Adria, in data 28/02/2019, al n. 422 serie 1T e trascritto a Ferrara, in data 01/03/2019, ai nn. 3543/2568.

Note: con atto Notaio G.Cocito i [REDACTED] provvedevano allo scioglimento della comunione sull'area cortiliva ex mapp. [REDACTED], ora mapp. [REDACTED] e [REDACTED], assegnando al Sig. [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà, la porzione di area cortiliva censita al CF di Mesola foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED]; di contro veniva assegnata in piena ed esclusiva proprietà ai Sig. [REDACTED] la porzione di area cortiliva distinta al CF di Mesola foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Prot. n. 1440/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitativo per n. 2 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 6803

Rilascio in data 18/03/1989 al n. di prot. 6803

Abitabilità/agibilità in data 20/03/1991 al n. di prot. 6803

NOTE: variante in corso d'opera prot. n. 5125 rilasciata in data 07/06/1990

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

da sopralluogo, per quanto riguarda l'appartamento è stata rilevata una maggiore altezza dei vani (mt.



2.86/2.87) rispetto all'elaborato grafico allegato alla concessione in variante prot. 5125 del 07/06/1990 (mt. 2.80); tenuto conto che tale discostamento non rientra nelle tolleranze costruttive pari al 2% di cui all'art 19 bis 23/2004 e s.m.i, si prevende la regolarizzazione mediante la presentazione di istanza in sanatoria, salvo diversa interpretazione da parte degli uffici competenti.

Descrizione delle opera da sanare: regolarizzazione altezza interna dell'appartamento.

Accertamenti di conformità e/o in sanatoria compreso competenze, diritti ed oneri oblativi: € 4.000,00.

Oneri totali: **€ 4.000,00**

Note: Si precisa che ricorrendone i presupposti di legge, nel caso l'aggiudicatario intendesse provvedere alla regolarizzazione edilizia del bene o alla messa in pristino é possibile entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento; i costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'incertezza della sanabilità delle difformità riscontrate e comunque fatte salve eventuali diverse interpretazioni dei tecnici preposti (per avere la certezza della sanabilità delle difformità riscontrate, sarebbe necessario presentare istanza, completa di elaborate grafici progettuali, per raccogliere parere preventivo di fattibilità, senza la quale non è possibile stabilire con assoluta certezza se le opere difformi siano o meno sanabili; istanza e documentazione non prevista o richiesta nell'incarico), vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziali comunque considerati nella determinazione del valore dell'immobile.

Gli importi riportati sono da intendersi comunque indicativi e non definitivi in quanto potrebbero essere suscettibili di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria; non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici al fine del rilascio della dichiarazione di rispondenza, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative.

Relativamente alla conformità agli strumenti urbanistici adottati e/o approvati, ai regolamenti edilizi e N.T.A. vigenti, ed in particolare alla normative in materia sismica nonché al rispetto dei parametri per il contenimento energetico e/o prestazionale degli edifici, trattandosi di accertamenti tecnici e/o di eventuali verifiche e prove invasive, per le indagini e gli accertamenti del caso, queste ultime non previste nell'incarico, si dovrà fare riferimento alla documentazione presente nei fascicoli edilizi depositati presso il Comune di Mesola.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC e RUE
In forza della delibera:	di C.C. del 10/06/2011 n. 31, per quanto riguarda il PSC; delibera di C.C. del 08/08/2013 n. 51 per quanto riguarda la 2° variante del RUE;
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Urbani Consolidati art. A-10 di cui alla LR 20/2000 e s.m.i. del PSC; Ambiti Urbani Consolidati sub-ambito consolidato a media densità AC art. 4.24 NTA RUE; dossi e dune di rilevanza storico documentale e paesistica art. 20/a del PTCP e art. 14 NTA PSC;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Tenuto conto delle difformità edilizie riscontrate nonché della necessità di una loro regolarizzazione, non si riscontra la conformità urbanistica.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica limitatamente alle sole unità in esame e non all'intero edificio di cui sono parte in quanto non oggetto di verifiche ampliate.**

**Note generali sulla conformità:**

**Si rende necessario rammentare l'esistenza di un atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato con il Comune di Mesola nel quale vengono previsti obblighi edificatori e di destinazione d'uso nonché il prezzo massimo di cessione degli alloggi; durata di validità dell'atto anni 20 a decorrere dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Antonio Baraldi in data 08/05/1990 rep. 14947.**

Descrizione: di cui al punto **A - Appartamento con autorimessa**

Appartamento ad uso civile abitazione di tipo residenziale posto al piano terra di edificio bifamiliare disposto su due piani fuori terra di recente edificazione (costruzione anni 1989/1990) con adiacente ampio vano ad uso autorimessa al piano terra ed area cortiliva esclusiva.

Da sopralluogo l'appartamento è risultato composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto matrimoniali e ripostiglio sotto scala, oltre ad un vano autorimessa adiacente a cui si accede anche dalla cucina; si precisa che la porta di comunicazione tra questi due vani non ha le caratteristiche di sicurezza.

L'abitazione, di recente costruzione (1989/1990), si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione interna; decisamente in condizioni migliori si presenta invece l'esterno dell'edificio; si riscontra una nuova tinteggiatura alle pareti perimetrali che ne rivalutano l'aspetto generale; stesse condizioni si presenta anche l'area cortiliva pertinenziale, a verde piantumato con percorsi pedonali e carrai realizzati con quadrotti in cemento con ghiaietto lavato in superficie, dove risultano evidenti interventi conservative e manutentivi costanti ed accurati.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia assolta da una muratura di mattoni portante con tramezzature interne in mattoni forati; struttura del solaio di piano, anche se oggettivamente non è stato verificato, è presumibile che sia in latero-cemento, come in latero-cemento la struttura del soffitto e della copertura a due falde inclinate dell'autorimessa.

Pavimentazione interna assolta da piastrelle in ceramica, posate con metodo tradizionale senza fuga, di colore chiaro con finitura opaca di tipo rustico, omogeneamente distribuite su tutto l'appartamento; fà eccezione il pavimento del bagno che presenta piastrelle, sempre in ceramica, ma di colore bianco lucido; rivestimento parziale pareti cucina in ceramica, come in ceramica il rivestimento delle pareti del bagno ma a tutta altezza; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco.

Pavimento dell'autorimessa in piastrelle rettangolari di tipo opaco in gres o klincker di colore chiaro variegato.

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente lisce con impiallacciatura color noce, senza specchiature mentre due sono provviste di specchiature a vetri di tipo satinato (cucina e vetrata ingresso);

finestre in legno naturale color noce e vetro camera a singola e doppia anta a battente, complete di avvolgibili in PVC; portoncino di ingresso in legno massello di tipo asimmetrico con parte apribile ad anta a battente provvista di specchiature bugnate e parte fissa in legno e vetro satinato; il tutto completo di sopralluce in legno e vetro; portone carrabile dell'autorimessa in lamiera di ferro verniciato con apertura di tipo ba-

sculante automatizzata, provvisto di porta passo d'uomo.

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento assolto da elementi radianti in acciaio verniciato di colore bianco di tipo tradizionale a colonna con caldaia murale tipo IMMERGAS di tipo C provvista di doppio tubo (aspirazione aria ed evacuazione fumi), elettrico a doppia linea sottotraccia, distribuzione gas ai fornelli e alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno, quest'ultimo provvisto dei sanitari (lavandino, bidet, vaso a sedere, piatto doccia con box e vasca), degli arredi di complemento, televisivo e citofonico; l'impianto fognario esistente ma per il quale non è stato verificato se autonomo o comune con l'altro appartamento.

All'interno del vano autorimessa sono presenti l'impianto distribuzione acqua calda e fredda, l'impianto elettrico a doppia linea, l'impianto gas e l'impianto di riscaldamento assolto da un solo elemento radiante; stante la presenza dell'impianto di adduzione del gas non è possibile utilizzare come autorimessa il vano in oggetto; dal punto di vista normative e della sicurezza l'impianto non è compatibile con la destinazione d'uso; si rende pertanto necessario rimuovere l'impianto o cambiare la destinazione d'uso del vano.

Non è stato materialmente possibile verificare se gli impianti e quali di essi risultano autonomi con proprio allacciamento al servizio pubblico e quali invece potrebbero eventualmente risultare in comune; si rende pertanto necessaria una verifica da parte di tecnici specializzati; intervento che rimane a totale carico dell'aggiudicatario ma per il quale, stante l'incertezza, è stato comunque prudentemente tenuto in considerazione nella valutazione dell'immobile.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i. non sono disponibili, pertanto l'eventuale messa a norma degli impianti tecnologici sarà a totale carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato di colore giallo con bordatura perimetrale degli infissi di colore bianco, con canali di gronda, scossaline e pluviali in lamiera preverniciata color testa di moro; pavimentazione del marciapiede nonché dei percorsi pedonali e carrai in quadrotti di cemento con finitura in ghiaietto lavato; restante area cortiliva a verde piantumato; il tutto debitamente recintato con muretto in mattoni intonacato su entrambe le facciate e copertina in cotto o gres a finire, nonché pilatri in c.a. a delimitare sia l'accesso pedonale che quello carrabile; entrambi gli ingressi sono provvisti di cancelletto in ferro zincato con aperture ad anta, provvisto di apertura comandata, e cancello carraio, sempre in ferro zincato, con apertura di tipo scorrevole su guida automatico provvisto di telecomando.

L'edificio nel suo insieme si presenta in buone condizioni interne e decisamente migliore l'esterno; come del resto ottime le condizioni dell'area cortiliva e le parti pavimentate.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione, comprensiva dell'autorimessa, è di circa mq. 133,10, con altezza interna dell'appartamento di circa mt. 2.86/2.87 e di circa mt. 2.50 nell'autorimessa.

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non disponibile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	trattandosi di impianto per il quale non è disponibile la dichiarazione di conformità od altra documentazione attestante la sua rispondenza, si rende necessaria una verifica al fine di attestarne l'idoneità o

	quantomeno il suo adeguamento alle vigenti normative in materia; intervento che dovrà essere assunto dall'eventuale aggiudicatario in quanto il costo è stato preventivamente determinato in via cautelativa e considerato nella valutazione dell'immobile.
--	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con elementi radianti in acciaio
Stato impianto	non verificabile
Potenza nominale	non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non disponibile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	trattandosi di impianto per il quale non è disponibile la dichiarazione di conformità od altra documentazione attestante la sua rispondenza, si rende necessaria una verifica al fine di attestarne l'idoneità o quantomeno il suo adeguamento alle vigenti normative in materia; intervento che dovrà essere assunto dall'eventuale aggiudicatario in quanto il costo è stato preventivamente determinato in via cautelativa e considerato nella valutazione dell'immobile.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	trattandosi di impianto per il quale non è disponibile la dichiarazione di conformità od altra documentazione attestante la sua rispondenza, si rende necessaria una verifica al fine di attestarne l'idoneità o quantomeno il suo adeguamento alle vigenti normative in materia; intervento che dovrà essere assunto dall'eventuale aggiudicatario in quanto il costo è stato preventivamente determinato in via cautelativa e considerato nella valutazione dell'immobile.

**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
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti di insediamenti di tipo abitativo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparison Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria. Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali adeguato allo stato dei luoghi), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in buone condizioni generali), dell'area cortiliva esclusiva (nel valore attribuito all'area pertinenziale si è tenuto conto anche delle opere accessorie al momento presenti quali: tipologie delle recinzioni e dei cancelli anche automatizzati, delle essenze arboree, ecc...), della posizione dello stabile nel suo insieme dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia. I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali, adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario. Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario. Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento p. terra	sup reale lorda	108,90	1,00	108,90
Autorimessa p. terra	sup reale lorda	24,20	1,00	24,20
Area cortiliva esclusiva	sup reale netta	133,00	0,10	13,30
Area cortiliva esclusiva	sup reale netta	75,00	0,02	1,50
		<b>341,10</b>		<b>147,90</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 sem. 2022

Zona: Ariano Ferrarese

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430

Valore di mercato max (€/mq): 630

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparasion Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in buone condizioni generali), delle comproprietà sugli enti comuni dell'edificio nulla escluso, della posizione dello stabile nel suo insieme dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali, adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombenza necessario all'eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenze, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio tecnico di Mesola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché operatori del settore e tecnici locali disinteressati ;

Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.448,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p. terra	108,90	€ 700,00	€ 76.230,00
Autorimessa p. terra	24,20	€ 490,00	€ 11.858,00
Area cortiliva esclusiva	13,30	€ 700,00	€ 9.310,00
Area cortiliva esclusiva	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.448,00

Valore corpo	€ 98.448,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 98.448,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 98.448,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	147,90	€ 98.448,00	€ 98.448,00

**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% )

€ 14.767,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 78.880,80

Arrotondato a

€ 78.900,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

persona fisica

**Allegati**

- Atto di provenienza
- Certificati catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico con elenco sub
- Estratto di mappa
- Titoli abilitativi con elaborati
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica

Data generazione:

19-01-2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Mirco Natali**