

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MARECO PLASTIC SRL**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **58/2022**
Data udienza ex art.569 c.p.c. : 14.12.2022 ore 9,45

Giudice Delegato : **Dr. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario : **Dr. Alessandro Spaccamonte**

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE

LOTTE 01 - 02 - 03 - 04

Esperto alla stima: Geometra **Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Fax: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it

BENI IMMOBILI in Ostellato (FE)
via Roma cn. [REDACTED]

Lotto: 01

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.

Abitazione con terreno esclusivo in Ostellato via Roma [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED]

Comproprietari:
Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati di Ostellato :

Intestazione:

[REDACTED]

proprietà per quota 1/1 .

- foglio 29, particella 73, subalterno 2 ,indirizzo via Roma 99 , piano T.1°, categoria A/4 , classe 2, consistenza vani 2,5 , superficie catastale 58 mq. , Rendita € . 114,91.

Identificato al Catasto Terreni di Ostellato :

Intestazione:

[REDACTED] -

proprietà per quota 1/1 .

- foglio 29, particella 71, di mq. 100 ,seminativo-arborato, cl. 1^, R.D € .1,05, RA. € .0,52.

Confini:

- Abitazione : mapp.425, mapp. 73 sub.1 , mapp. 426, mapp. 73 sub.4 .
- Terreno : mapp. 423, mapp. 426, mapp. 1539, mapp. 873, mapp. 193.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scheda catastale dell'abitazione risulta lievemente difforme dallo stato dei luoghi , atteso lo spostamento della cucina nel locale già ripostiglio sul retro e modifica della scala. L'elaborato planimetrico presenta errore di graficizzazione della sagoma del bagno . Il civico numero non risulta corretto in visura (cn. 99 anzichè cn.51). L'intestazione risulta corretta.

Regolarizzabile mediante:

Pratica di aggiornamento Docfa al Catasto Fabbricati con costo presunto pari ad

€. 700,00 a carico aggiudicatario. Si evidenzia tuttavia che la cucina è contigua al bagno e non rispetta le norme igienico sanitarie .come previsto nel successivo capitolo 7.1 sulla conformità edilizia.
Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale commerciale.

Area urbanistica: centro di Ostellato.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria . La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

Importanti centri limitrofi: Ferrara - Comacchio .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali , agricole .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 1

Occupata da [REDACTED] con contratto di comodato ad uso gratuito sottoscritto il 15.07.2022 e registrato a Comacchio il 07.09.2022 al. n. 411 serie 3.
La durata del contratto è prevista a partire dal 15.07.2022 fino al 14.07.2026.
(Vedi allegato contratto).

N. B.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate dopo la trascrizione del pignoramento avvenuta il 27.05.2022 e quindi non è opponibile alla procedura.

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:* al 16.09.2022

- Nessuna .

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno .

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso : Servitù passive ed attive*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: -LOTTO 1

4.2.1 *Iscrizioni:* al 16.09.2022 (vedi note allegate)

- Ipoteca volontaria

A favore di "BIPOP CARIRE SPA" contro [REDACTED] ;
sorta con atto del not. C.A. Alberti del 26.07.2006 rep. 113541/22824 a garanzia di mutuo fondiario a carico tra l'altro dei mapp.73 sub. 2 e 71 del foglio 29 di Ostellato .

Importo ipoteca: € 408.000,00; Importo capitale: €. 240.000,00 ;

Iscritta a Ferrara in data 03.08.2006 ai nn. 21143/4509.

4.2.2 Pignoramenti: al 16.09.2022

Pignoramento immobiliare a favore di MARECO PLASTIC SRL contro [REDACTED] [REDACTED] sorto con atto del Tribunale di Ferrara del 12.04.2022 rep.1087/2022 a carico tra l'altro del mapp. 71 e mapp. 73 sub. 2 del foglio 29 di Ostellato , **trascritto a Ferrara il 27.05.2022 ai. nn. 10142/7489 .**

4.2.3 Altre trascrizioni: al 24.03.2021

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ////////////////

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ////////////////

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

Millesimi di proprietà: //////////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //////////

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ////////////////

Attestazione Prestazione Energetica : //////////

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

Avvertenze ulteriori:

N.B.

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Gli oneri e obblighi per tali incombenenti, sono a totale carico degli aggiudicatari.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale dell'abitazione in quanto non prevista dall'incarico .

Ogni onere e obbligo per tali incombenenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutata .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 1

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietà per quota 1/1 - in forza di :

rogito del not. C.A. Alberti del 13.07.2005 rep. 111132/21833 trascritto a Ferrara il 20.07.2005 ai nn.16474/9105.

Nel titolo viene precisato che la vendita riguarda l'abitazione e terreno mapp. 73 sub. 2 e mapp. 71 del foglio 29 di Ostellato e che " da oltre un trentennio i venditori Bolognesi Elisa e Bersanetti Gino hanno utilizzato incontrastatamente come propria, la corte individuata col mapp. 425 (posta davanti all'abitazione)" -vedi rogito allegato-

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

per la quota di 3/6 di proprietà, in base al rogito del notaio F. Ferroni del 04.03.1967 rep. 20128/3901 trascritto a Ferrara il 17.03.1967 part. 2039

dell'acquisto, sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili, sulla possibilità di sanatoria degli abusi e sui ripristini da eseguire.

Sarà comunque, a totale carico degli aggiudicatari, qualsiasi onere-spesa per sanatoria edilizia, aggiornamento catastale, rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi, rispetto norme sismiche-strutturali, richieste di nuovo titolo, di agibilità - collaudi, certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia del LOTTO 1.

7.2 Conformità urbanistica: LOTTO 1

Destinazione urbanistica:

Il lotto di terreno mapp.71 negli strumenti urbanistici dell'Unione Valli e Delizie è classificato come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 147 del 23.09.2022

Nel PSC ricade in ambito AUC Ambiti Urbani Consolidati art. 5.2 NTA.

Nel RUE ricade in ambito AC3 Ambiti urbani consolidati - zone residenziali ecc. .

Nel POC ricade in ambito AC3 Ambiti urbani consolidati- zone residenziali ecc.

Nel PUG ricade in zona R4- Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali ecc.

Il terreno è soggetto inoltre ai vincoli (Unesco, Fini paesaggistici ecc) .

Il tutto come indicato nel CDU sopracitato che fa parte integrante della presente relazione.

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione con terreno esclusivo in Ostellato via Roma** (LOTTO 1) di cui al punto A

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione con retrostante terreno esclusivo in corpo separato, sita nel centro di Ostellato via Roma.

E' compresa in vecchio edificio residenziale in linea, di totali n. 3 alloggi, edificato ante 1942 con strutture portanti in muratura di mattoni, laterocemento, legno con tetto a due falde e manto in coppi e marsigliesi.

I prospetti sono in parte rivestiti in mattonelle facciavista e parte intonacati e tinteggiati.

La lattoneria è metallica.

L'unità pignorata è accessibile dalla pubblica Roma, attraverso una piccola corte mapp. 425 che i dante causa dell'esecutata hanno utilizzato, incontrastatamente, per oltre un trentennio come risulta dal rogito di acquisto del not. Alberti del 13.07.2005 sopra menzionato.

L'abitazione (mapp. 73 sub. 2) si articola sui piani terra e primo ed è composta da:

Piano Terra (altezza utile ml. 2,40)

- Pranzo, cottura con scala a chiocciola e bagno;

- Piano Primo: camera da letto matrimoniale. (altezza utile da ml. 2,03 a ml. 2,64)

Le rifiniture dei locali, tutte di mediocre qualità, risultano realizzate diversi anni orsono e consistono in:

pavimenti in piastrelle di ceramica nel pranzo, cottura e nel bagno, e assi di legno al piano primo, pareti intonacate e tinteggiate, solaio rivestito in perlina di legno al piano terra e cartongesso al piano primo, porte interne in legno, finestre e porte finestre in legno con vetro semplice e alluminio anodizzato. La scala a chiocciola ha struttura e gradini metallici.

Il bagno, di costruzione più recente rispetto all'abitazione consiste di un ampliamento sul retro. E' accessibile direttamente dal locale cottura del piano terra ed è dotato di lavandino, vaso wc, bidet e piatto doccia ed è privo di antibagno verso la cottura stessa. Ha altezza utile di ml.2,28 ed è dotato di "bolier" e stufetta elettrica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e funziona con corpi radianti a gas (tipo Robur).
L'impianto elettrico sotto traccia
Esiste impianto gas e fognario .
Durante l'accesso il comodatario stava eseguendo opere per installare impianto di condizionamento con pompa di calore.
Tutti i vecchi impianti , devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari oneri e spese per rendere conformi gli impianti alle norme vigenti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è scadente attesa la vetustà le rifiniture modeste e per la trascorsa mancata manutenzione. Nel controsoffitto del piano primo sono state accertate macchie provenienti da pregresse infiltrazioni di acqua dal tetto.

Il terreno esclusivo mapp.71 di mq 100, è costituito da un rettangolo di terreno posto sul retro dell'abitazione. Esso non è contiguo all'abitazione pignorata ed è accessibile attraverso cortile di terzi, mappali 423 e 426, verosimilmente gravato da servitù di passaggio da innumerevoli anni , per destinazione del padre di famiglia.

Esso è sistemato a verde ed è in parte recintato con rete metallica su paletti . Su di esso esiste un piccolo box in legno da giardino da considerare manufatto di edilizia libera.

Il lotto 1 viene venduto a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC , con ogni ragione , aderenza, pertinenza , servitù attiva e passiva se e come esistenti come pervenuto , costruito e posseduto dall'esecutata e danti causa .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Abitazione con terreno esclusivo in Ostellato via Roma ■ . - LOTTO 1 -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT -1°	superf. esterna lorda	57	1	57
Terreno esclusivo	Superficie	100	1	100

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 :

8.1 Criterio di stima :

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di vecchie abitazioni con corte esclusiva similari . poste nell'abitato di Ostellato con applicazione di adeguati coefficienti . Vengono anche prese a riferimento le quotazioni OMI (minimo €. 550,00/mq. massimo €. 750,00/mq.)

I valori unitari assunti tengono conto dell'ubicazione nel centro cittadino ,della vecchia costruzione, della tipologia dell' edificio e scadente grado di rifinitura e stato di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale viene calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Il valore del terreno esclusivo , di piccole dimensioni ,viene stimato a corpo in base alla sua destinazione urbanistica.

L'immobile viene stimato libero. Il contratto di comodato stipulato dopo il pignoramento non è infatti ,opponibile alla procedura.

I valori assunti tengono conto della crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. - LOTTO 1 - Abitazione con terreno esclusivo in Ostellato via Roma

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT.1°	57	€. 500,00	€.28.500,00
Terreno	100	a corpo	€. 3.000,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 31.500,00
Valore Accessori		€. 0,00
Valore complessivo intero		€. 31.500,00
Valore complessivo diritto e quota Piena proprietà 1/1		€. 31.500,00

Riassunto: LOTTO 1

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1	Abitazione con terreno esclusivo		€. 31.500,00	€.31.500,00

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.D. (min.15%)	€. 4.725,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€. 0,00
Spese per aggiornamento catastale , sanatoria edilizia :	€. 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1 :

Piena proprietà quota 1/1 di abitazione con terreno esclusivo sita in Ostellato via Roma 51,
a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con spese a carico dell'aggiudicatario per aggiornamento

Identificato al Catasto Terreni di Codigoro :

- foglio 84, particella 2690 , ENTE URBANO di mq. 3 ,

- foglio 84, particella 2689 , ENTE URBANO di mq. 18 , eseguita titolare della quota di ½ di proprietà.

Confini:

Corte comune mapp. 2689 , mapp.2691, Argine Po di Volano, mapp. 411.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scheda catastale dell'abitazione risulta lievemente difforme dallo stato dei luoghi , attese le lievi modifiche nel bagno , in una porta interna e tramezze che non influiscono sulla rendita catastale .

Non appare corretta la consistenza della corte retrostante mapp. 2690 che appare più grande rispetto quanto graficizzato nella scheda catastale.

L'intestazione risulta corretta.

Regolarizzabile mediante:

Pratica di aggiornamento Docfa al Catasto Fabbricati con costo presunto pari ad €. 700,00 a carico aggiudicatario. Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale-commerciale.

Area urbanistica: centro di Codigoro

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

Importanti centri limitrofi: Ferrara - Comacchio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali , agricole .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 2

Occupata da [REDACTED] con contratto di locazione sottoscritto il 15.02.2022 e registrato a Comacchio il 03.03.2022 al. n. 172 serie 3T.

La durata del contratto è prevista di anni 4 a partire dal 15.02.2022 fino al 14.02.2026 con rinnovo automatico.

Il canone indicato è di €. 3.000,00 annue (€.250,00 mensili)

(Vedi allegato contratto).

N. B.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate prima della trascrizione del pignoramento avvenuta il 27.05.2022 e quindi è opponibile alla procedura.

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: al 16.09.2022

- Nessuna .

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno .

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso : Servitù passive ed attive*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: -LOTTO 1

4.2.1 *Iscrizioni al 16.09.2022 (vedi allegate note)*

- Ipoteca volontaria

A favore di "BIPOP CARIRE SPA" contro [REDACTED] ;
sorta con atto del not. C.A. Alberti del 26.07.2006 rep. 113541/22824 a
garanzia di mutuo fondiario a carico tra l'altro dei mapp.412 sub. 1 e
mapp.2690 per quota 1/1 di proprietà e mapp. 2689 (quota 1/2 di proprietà)
del foglio 84 di Codigoro.
Importo ipoteca: € 408.000,00; Importo capitale: €. 240.000,00 ;
Iscritta a Ferrara in data 03.08.2006 ai nn. 21143/4509.

4.2.2 *Pignoramenti: al 16.09.2022*

Pignoramento immobiliare a favore di MARECO PLASTIC SRL contro [REDACTED]
[REDACTED] sorto con atto del Tribunale di Ferrara del 12.04.2022 rep.1087/2022 a
carico, tra l'altro dei mapp.412 sub.1 e 2690 per quota 1/1 di proprietà e
mapp. 2689 per quota di 1/2 di proprietà del foglio 84 di Codigoro.
trascritto a Ferrara il 27.05.2022 ai. nn. 10142/7489 .

4.2.3 *Altre trascrizioni: al 24.03.2021*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuno .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ////////////////

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

Millesimi di proprietà: //////////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //////////

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ////////////////

Attestazione Prestazione Energetica : //////////

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

Avvertenze ulteriori:

N.B.

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Gli oneri e obblighi per tali incombenti, sono a totale carico degli aggiudicatari.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale dell'abitazione in quanto non prevista dall'incarico .

Ogni onere e obbligo per tali incombenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutata .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 2

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietà per quota 1/1 - in forza di:
rogito del not. P. Carpanelli del 26.02.2004 rep. 56633/15696 trascritto a Ferrara il 17.03.2004 ai nn.5255/3168.

La venditrice era certa [REDACTED].

Nel titolo viene precisato che la vendita riguarda la piena proprietà dell'abitazione mapp. 412 sub.1 e corte mapp. 2690 con diritto di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ sull'area adibita a stradello mapp. 2689 di mq. 18 , del foglio 84 di Codigoro.

-vedi rogito allegato-

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

era divenuta proprietaria dell'immobile in base ai seguenti titoli :

- per la quota di 5/12 di proprietà, in base alla denuncia di successione nn.277/198 presentata all'Ufficio del Registro di Comacchio il 15.05.1996 trascritta a Ferrara il 14.09.1996 part. 9487 in morte di [REDACTED] deceduto il 10.02.1994.

N.B.

Detta Denuncia non risulta corretta in quanto viene indicato il foglio 18 anzichè il foglio 84 di Codigoro relativamente al mappale 412 sub.1.

Inoltre le quote di 5/12 di proprietà in capo a [REDACTED] coniuge e 5/24 in capo ai fratelli [REDACTED] ciascuno, non sono corrette in quanto dovevano essere di 4/6 e 1/6 di proprietà rispettivamente a favore del coniuge e al fratello e sorella ciascuno relativamente ai mapp.412 sub.1 e 2690 . Nella denuncia non viene citato il mapp. 2689 . Dalla trascrizione della denuncia del 14.09.1996 risulta trascorso oltre un ventennio. (vedi allegata nota)

-per la quota di 10/36 di proprietà sul mapp. 412 sub.1 e quota di 10/72 sul mapp. 2689 del foglio 84 di Codigoro,, in base al rogito del notaio P.Carpanelli del 02.08.1994 rep. 42270/11358 trascritto a Ferrara il 10.08.1994 part. 7138 ; vedi allegata nota)

Accettazione tacita eredità trascritta il 03.08.2006 part. 13027 , atto not. Carpanelli del 02.08.1994 nn. 56633/15696 da cui risulta a favore di [REDACTED] la quota di 20/36 di proprietà e contro [REDACTED] (quota 20/36) (vedi allegata nota) ;

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

era divenuto pieno proprietario quota 1/1 degli immobili in stima sulla base del rogito di cessione e vendita del notaio P. Carpanelli del 21.12.1976 rep. 8106/2491 trascritto a Ferrara il 14.01.1977 part. 443. (vedi allegata nota)

N.B.

Nel titolo non viene indicato lo stato civile ed il regime patrimoniale degli acquirenti.

La posizione sulla titolarità deve essere corretta in quanto a parere dello scrivente non vi è la continuità delle trascrizioni, salvo diversa interpretazione degli uffici competenti.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 2

La costruzione originaria dell'abitazione è avvenuta ante 1942 emanazione della prima legge urbanistica n. 1150/1942.

Pratica edilizia : 203/1950

Intestazione: [REDACTED]
Domanda del 24.07.1950 prot. 6439
Per lavori: Sopraelevazione della casa d'abitazione
Domanda abitabilità 20.10.1952 prot. 10476 parere favorevole Ufficiale Sanitario del 27.07.1973.

Pratica edilizia
Intestazione: [REDACTED]
Concessione in sanatoria n. 601 prot.4983/1986 rilasciata il 08.11.1990 (istanza presentata il 29.03.1986)
Per lavori: Costruzione di proservizi al piano terra e primo.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 2

Abitazione con terreno esclusivo in Codigoro via Riviera Cavallotti [REDACTED].

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate, sono emersi abusi edilizi rispetto la pratica edilizia 203/1950 citata e non regolarizzati con la sanatoria del 08.11.1990 menzionata.

Regolarizzabili mediante :
Presentazione di pratica di sanatoria edilizia ai sensi delle DPR 380/01 e L.R. 23/2004 e successive.
Il costo presunto per la regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale , si quantifica in €. 4.000,00.
Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti atteso che la sanatoria necessita di istruttoria da parte degli uffici competenti .

N.B. Si consiglia gli acquirenti, di informarsi presso gli uffici competenti prima dell'acquisto, sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili , sulla possibilità di sanatoria degli abusi e sui ripristini da eseguire.
Sarà comunque , a totale carico degli aggiudicatari, qualsiasi onere-spesa per sanatoria edilizia , aggiornamento catastale , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche- strutturali , richieste di nuovo titolo , di agibilità - collaudi ,certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia del LOTTO 2 .

7.2 Conformità urbanistica: LOTTO 2

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione con corte esclusiva in via Riviera Cavallotti [REDACTED] (LOTTO 2)** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione con retrostante piccolo terreno esclusivo , sita all'interno della via Riviera Cavallotti [REDACTED].
E' compresa in vecchio edificio residenziale , edificato con strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e legno con tetto a due falde e manto in laterizio.
I prospetti sono in parte rivestiti in mattonelle facciavista e parte intonacati e tinteggiati.
La lattoneria è metallica .
L'unità pignorata è accessibile dalla pubblica Cavallotti , da uno stradello di penetrazione

attraverso area di terzi mapp. 1216 e della corte mapp. 2689 in comproprietà di ½ .

L'abitazione (mapp. 412 sub. 1 – 2690) si articola sui piani terra e primo ed è composta da :
Piano Terra (altezza utile da ml. 2,22, a ml. 2,56)

- Pranzo, cucina , corridoio e bagno;

- Piano Primo : due camere da letto matrimoniali , servizio igienico e veranda (altezza utile da ml. 2,40 a ml. 2,70)

Le rifiniture in parte di recente realizzazione sono di mediocre qualità e consistono in : pavimenti in piastrelle di ceramica nel pranzo, cottura e nel bagno, e assi di legno al piano primo , pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno , finestre e porte finestre in legno con vetro semplice e alluminio anodizzato, tapparelle in pvc . La scala è in cemento armato con gradini in cemento granigliato.

Il bagno al piano terra , è dotato di lavandino vaso wc, bidet e piatto doccia. Ha altezza utile di ml.2,22- Il servizio igienico al piano primo è munito di un lavandino e un vaso wc.

La veranda è stata realizzata con serramenti in alluminio anodizzato a copertura di un preesistente terrazzo .

L'impianto di riscaldamento è autonomo e funziona con diversi corpi radianti e caldaia posta nel corridoio del piano terra . L'impianto elettrico è sotto traccia

Esiste impianto gas e fognario .

Tutti gli impianti , devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari oneri e spese per rendere conformi gli impianti alle norme vigenti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è normale.

La corte esclusiva mapp.2690 su retro dell'abitazione, è di maggiore superficie rispetto a quella censita in catasto verosimilmente per arretramento della recinzione sull'argine del Po di Volano .

Essa è recintata in parte con rete metallica ed in parte con muretto su paletti. E' pavimentata in cemento e dotata di cancelletto pedonale che immette su stradello parallelo il fiume .

La corte comune mapp. 2689 (in comproprietà di ½) è frontistante l'ingresso principale dell'abitazione ed è pavimentata in cemento.

Il lotto 2 viene venduto a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC , con ogni ragione , aderenza, pertinenza , servitù attiva e passiva se e come esistenti come pervenuto , costruito e posseduto dall'esecutata e danti causa .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Abitazione con corte esclusiva in Codigoro via Riviera Cavallotti ■ . - LOTTO 2 -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT -1°	superf. esterna lorda	68	1	68
Veranda	Superficie	9	1	9

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2 :

8.1 Criterio di stima :

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di abitazioni con

corte esclusiva similari poste nell'abitato di Codigoro con applicazione di adeguati coefficienti . Vengono anche prese a riferimento le quotazioni OMI (minimo €. 530.00/mq. massimo €. 780,00/mq.)

I valori unitari assunti tengono conto dell'ubicazione nelle vicinanze del centro cittadino , della vetustà , tipologia dell'edificio e normale grado di rifinitura e stato di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale viene calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Il valore del terreno esclusivo, di piccole dimensioni ,viene compreso in quello dell'edificio.

In ordine al contratto di locazione stipulato prima del pignoramento ed opponibile alla procedura ,viene applicato una percentuale di deprezzamento atteso la scadenza , il canone e tenendo tuttavia conto del fatto che il bene produce reddito.

I valori assunti tengono conto della crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. - LOTTO 2 - Abitazione con corte esclusiva in Codigoro via Riviera Cavallotti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT.1°	68	€. 550,00	€.37.400,00
Veranda	9	€. 300,00	€. 2.700,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 40.000,00
Valore Accessori		€. 0,00
Valore complessivo intero		€. 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota Piena proprietà 1/1		€. 40.000,00

Riassunto: LOTTO 2

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 2	Abitazione con area esclusiva		€. 40.000,00	€.40.000,00

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.D. (min.15%)	€ . 6.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese per aggiornamento catastale , sanatoria edilizia :	€ . 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2 :

Piena proprietà quota 1/1 di abitazione con terreno esclusivo sita in Codigoro via Riviera Cavallotti a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con spese a carico dell'aggiudicatario per aggiornamento catastale ,sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini, certificazioni varie , nulla escluso, in cifra tonda

- Lotto 2 - "Stato libero" € 30.000,00

- **Stato occupato** -

€ 30.000,00 – 10% (€ 3.000,00) per locazione opponibile .. **€ 27.000,00**

* * *

BENI IMMOBILI in **FISCAGLIA** (FE)
Frazione Migliarino Via Travaglio

Lotto 3

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.

Abitazione con garage e corte esclusiva in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio

Quota e tipologia del diritto
1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED]

Comproprietari:

Occupata da [REDACTED] con contratto di locazione sottoscritto il 06.04.2021 e registrato a Comacchio il 23.05.2021 al n. 585 serie 3T.

La durata del contratto è prevista di anni 4 a partire dal 20.05.2021 fino al 19.05.2024 con rinnovo automatico.

Il canone indicato è di €. 3.600,00 annue (€.300,00 mensili)
(Vedi allegato contratto).

N. B.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate prima della trascrizione del pignoramento avvenuta il 27.05.2022 e quindi è opponibile alla procedura.

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: al 16.09.2022*
Nessuna .

4.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale*
Nessuna .

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico :*
Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso :*

Servitù di passaggio di cui il rogito not. Marconcini del 09.12.1972 rep. 48/17 trascritto a Ferrara il 19.12.1972 part. 10007. Detta servitù di passaggio grava sul terreno (mapp. 159 e 206 graffati del foglio 34 di Migliarino) all'estremità est per una larghezza di ml. 6,00 a favore dei confinanti terreni dei successori ed aventi causa di F [REDACTED]. Uguale servitù di passaggio a favore del terreno in stima grava sui confinanti terreni .
Il tutto come stabilito nel rogito del not. Venturini del 08.03.1926 rep. 1988/993 reg. a Ferrara il 23.03.1926 n. 2699.

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

4.2.1 *Iscrizioni al 16.09.2022 (vedi allegate note iscrizione)*

- Ipoteca volontaria

A favore di "BIPOP CARIRE SPA" contro [REDACTED] ;
sorta con atto del not. C.A. Alberti del 26.07.2006 rep. 113541/22824 a garanzia di mutuo fondiario a carico tra l'altro dei mapp.125 sub.5, graffato al mapp. 159 sub.5 , mapp. 125 sub. 3 e mapp. 159 sub.3 (da cui sono derivati i mapp.125 subb. 6-7, mapp. 159 subb. 6-7 con la variazione catastale sopra citata del 07.10.2022) , mapp.125 sub.2 e mapp. 159 sub.2. del foglio 34 di Fiscaglia- Migliarino.

Importo ipoteca: € 408.000,00; Importo capitale: €. 240.000,00 ;

Iscritta a Ferrara in data 03.08.2006 ai nn. 21143/4509.

4.2.2 *Pignoramenti: al 16.09.2022*

Pignoramento immobiliare a favore di MARECO PLASTIC SRL contro [REDACTED] [REDACTED] sorto con atto del Tribunale di Ferrara del 12.04.2022 rep.1087/2022, a carico tra l'altro dei mapp.125 sub.5, graffato al mapp. 159 sub.5 , mapp. 125 sub. 3 e mapp. 159 sub.3 (da cui sono derivati i mapp.125 subb. 6-7 e mapp. 159 subb. 6-7 con la variazione catastale sopracitata del 07.10.2022) , mapp.125 sub.2 e mapp. 159 sub.2. del foglio 34 di Fiscaglia -Migliarino.
trascritto a Ferrara il 27.05.2022 ai. nn. 10142/7489.

18.11.1995 Per lavori: Variante per modifiche interne alla C.E 1164/94 .
Abitabilità rilasciata il 10.05.1996 prot. 2230/96

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 3

Abitazione con garage e corte esclusiva via Travaglio ■ in Fiscaglia frazione Migliarino .

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate sono emersi diversi abusi edilizi ed in particolare :

Frazionamento in due unità residenziali dell'unica abitazione autorizzata e pignorata con lievi modifiche interne.

Nonostante le ripetute ricerche presso gli archivi della CRRII e Comunali ai numerosi nominativi dei danti causa dell'esecutata , non risulta reperita la pratica per la costruzione del garage. Esso probabilmente è stato realizzato negli anni 1950 al di fuori del perimetro del centro abitato, in zona agricola in cui non era necessaria la richiesta di autorizzazione edilizia. Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici competenti.

Regolarizzabili mediante :

Presentazione di pratica di sanatoria edilizia ai sensi delle DPR 380/01 e L.R. 23/2004 e successive

Il costo presunto per la regolarizzazione edilizia , si quantifica in €. 6.000,00 che dovrà essere ripartito in quota del 50% per ciascun aggiudicatario dei lotti 3-4 (con eventuale esclusione dei costi per regolarizzare eventualmente il garage se necessario).

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti atteso che la sanatoria necessita sempre di istruttoria da parte degli uffici competenti.

N.B. Si consiglia gli acquirenti, di informarsi presso gli uffici competenti prima dell'acquisto, sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili , sulla possibilità di sanatoria degli abusi , sui costi e sui eventuali ripristini da eseguire ed in particolar modo sul garage per il quale non è stata reperita alcuna pratica edilizia .

Sarà comunque , a totale carico degli aggiudicatari, qualsiasi onere-spesa per sanatoria edilizia , aggiornamento catastale , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche- strutturali , richieste di nuovo titolo , di agibilità - collaudi ,certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia del LOTTO 3 .

7.2 Conformità urbanistica: LOTTO 3

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione con garage e corte esclusiva in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio ■ (LOTTO 3) di cui al punto A**

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione con garage in corpo separato e antistante e retrostante corte esclusiva , sita all'interno della via Travaglio al cn. ■ .

Fa parte di vecchio edificio residenziale in linea edificato ante 1942 , e realizzato con strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e legno con tetto a due falde e manto in coppi .

I prospetti sono intonacati e tinteggiati e la lattoneria è metallica .

L'alloggio in stima lotto 3 (ora mapp. 125 subb.6-7) deriva dal frazionamento di una più ampia

abitazione (già mapp. 125 sub.5 graffato al mapp. 159 sub. 5 con aree comuni mapp.125 sub.3 e mapp.159 sub. 3, tutti mappali soppressi).

L'unità pignorata è accessibile dalla pubblica via Travaglio , attraverso uno stradello di penetrazione

L'abitazione (ora mapp.125 sub.6) si articola sui piani terra e primo ed è composta da :

Piano Terra (altezza utile da ml. 2,60, a ml. 3,30)

- Soggiorno-Pranzo con scala a vista, cottura , disimpegno e bagno;

- Piano Primo : camera da letto matrimoniale , (altezza utile da ml. 2,50 a ml. 3,19)

Le rifiniture in parte di recente realizzazione sono di normale qualità e consistono in :

pavimenti in piastrelle di ceramica e cotto al piano terra, assi di legno al piano primo, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno , finestre e porte finestre in legno con vetro camera e alluminio anodizzato, scuri esterni in legno. La scala a vista è ad unica rampa ed ha struttura e gradini in legno . Il soffitto è con travi e assito di legno a vista.

Il bagno al piano terra , è dotato di lavandino vaso wc, bidet e piatto doccia. Ha altezza utile da ml. 2,70 a ml. 3,30.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e funziona con corpi radianti a gas tipo Robur. L'impianto elettrico è sotto traccia.

Esiste impianto gas e fognario .

Tutti gli impianti , devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari oneri e spese per rendere conformi ed eventualmente autonomi gli impianti alle norme vigenti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è normale.

Il garage (mapp. 125 sub. 2 pignorato) è costituito da un corpo di fabbrica staccato dall'abitazione. Ha struttura in muratura di laterizio e laterocemento con tetto ad unica falda in tegole marsigliesi .

E' per unico posto auto, con piccolo ripostiglio, ed ha altezza da ml. 2,55 a ml. 3,35. E' posto a ridosso del confine sud ed è rifinito con pavimenti in cemento, porte e finestre metalliche e dotato di impianto elettrico. Lo stato di conservazione è normale

La corte esclusiva (mapp. 125 sub.7 già mapp.125 sub.3 comune) è recintata in parte con rete metallica su paletti e dotata di cancelletto pedonale metallico .E' costituita da due piccoli lotti sul fronte e retro dall' abitazione . E' pavimentata con ghiaia e sistemata a verde e su di essa esiste il garage citato.

La porzione di area ad est risulta gravata da servitù di passaggio a favore di terzi per accesso alle loro proprietà, come risulta dal rogito not. M. Marconcini del 09.12.1972 sopracitato. Sul posto esiste recinzione con cancello carraio per accesso ad area di terzi .

Il lotto 3 viene venduto a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC , con ogni ragione , aderenza, pertinenza , servitù attiva e passiva se e come esistenti come pervenuto , costruito e posseduto dall'esecutata e danti causa .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Abitazione con garage e corte esclusiva in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio 44 - LOTTO 3 -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT -1°	superf. esterna lorda	74	1	74

Garage	Superficie	24	1	24
--------	------------	----	---	----

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3 :**8.1 Criterio di stima :**

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di abitazioni con corte esclusiva similari poste nell'abitato di Migliarino con applicazione di adeguati coefficienti . Vengono anche prese a riferimento le quotazioni OMI (minimo €. 450.00/mq. massimo €. 650,00/mq.)

I valori unitari assunti tengono conto dell'ubicazione nelle vicinanze del centro cittadino , della vetustà , tipologia dell'edificio e normale grado di rifinitura e stato di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale viene calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Il valore del cortile esclusivo, viene compreso in quello dell'edificio.

In ordine al contratto di locazione stipulato prima del pignoramento ed opponibile alla procedura ,viene applicato un di deprezzamento attesi, la scadenza ed il canone e tenendo tuttavia conto del fatto che il bene produce reddito.

I valori assunti tengono conto della crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:**A. - LOTTO 3 - Abitazione con garage e corte esclusiva in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio ■■■**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT.1°	74	€. 580,00	€.42.920,00
Garage	24	€. 290,00	€. 6.960,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 50.000,00
Valore Accessori		€. 0,00
Valore complessivo intero		€. 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota Piena proprietà 1/1		€. 50.000,00

Riassunto: LOTTO 3

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 3	Abitazione con garage e terreno esclusivo		€ . 50.000,00	€ .50.000,00

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.D. (min.15%)	€ . 7.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese per sanatoria edilizia quota 1/2 :	€ . 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 3 :

Piena proprietà quota 1/1 di abitazione con garage e terreno esclusivo sita in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio 44 a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini, certificazioni varie , nulla escluso, in cifra tonda

- Lotto 3 - "Stato libero" € . 39.500,00

Lotto 3 - Stato occupato

€ .39.500,00 – 6% (€ . 2.370,00) per locazione in c.t..... **€ . 37.000,00**

* * *

BENI IMMOBILI in **FISCAGLIA** (FE)
Frazione Migliarino Via Travaglio

Lotto 4

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.

Abitazione con garage e corte esclusiva in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio 44

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED]

Comproprietari:

Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati di Fiscaglia Sezione Migliarino :

Intestazione:

[REDACTED]

proprietà per quota 1/1.

- Foglio 34,

particella 159, subalterno 6 ,graffato al mapp. 159 sub.7 ,indirizzo via Travaglio [REDACTED] , piano T.1°, categoria A/4 , classe 2, consistenza vani 5,5 , superficie catastale 84 mq. , Rendita €. 244,28.

N.B.

Detta unità immobiliare, deriva dalla particella 125 sub.5 graffata alla particella 159 sub. 5 , mapp. 159 sub. 3 del foglio 34 , pignorata ,a seguito di variazione catastale per frazionamento e fusione presentata dallo scrivente il 07.10.2022 pratica N. FE0090930, prot. 7069928-90930 .1/2022.

L'aggiornamento catastale si è reso necessario attese le modifiche accertate sul posto con creazione di due unità residenziali con relative corti esclusive, in luogo dell'unica abitazione pignorata.

- Foglio 34

particella 159 sub. 2 , via Travaglio [REDACTED] .Pianto T., categoria C/6 , classe 3^, consistenza mq. 16 , superficie catastale mq. 18, rendita catastale €.44,62.

Confini:

Stradello di accesso mapp. 128, mapp. 125 subb. 6-7 ,mapp. 349, mapp. 160 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria dell'abitazione risulta corretta a seguito della variazione catastale di cui sopra, presentata dallo scrivente per le modifiche accertate . La scheda del garage risulta conforme salvo visura con civico numero non corretto .

L'intestazione è corretta.

Regolarizzabile mediante: ////////////////

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale- agricola .

Area urbanistica: periferia di Migliarino

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

Importanti centri limitrofi: Ferrara - Comacchio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali , agricole .

Attestato prestazione energetica : //////////////

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 4

Occupata da [REDACTED] con contratto di locazione sottoscritto il 18.02.2018 e registrato a Comacchio il 02.03.2018 al n. 203 serie 3T.

La durata del contratto è prevista di anni 4 a partire dal 01.03.2018 fino al 28.01.2022 con rinnovo automatico.

Il canone indicato è di €. 3.000,00 annue (€.250,00 mensili)

(Vedi allegato contratto).

N. B.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate prima della trascrizione del pignoramento avvenuta il 27.05.2022 e quindi è opponibile alla procedura.

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: al 16.09.2022*

Nessuna .

4.1.2 *Convenzioni Matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale*

Nessuna .

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico :*

Nessuno.

4.1.4

Altre limitazioni d'uso :

Servitù di passaggio di cui il rogito not. Marconcini del 09.12.1972 rep. 48/17 trascritto a Ferrara il 19.12.1972 part. 10007

Detta servitù di passaggio grava sul terreno .(mapp. 159 e 206 graffiati del foglio 34 di Migliarino)all'estremità est per una larghezza di ml. 6,00 a favore dei confinanti terreni dei successori ed aventi causa di Forlani Giuseppe e Fini Pasquino. Uguale servitù di passaggio a favore del terreno in stima grava sui confinanti terreni .

Il tutto come stabilito nel rogito del not. Venturini del 08.03.1926 rep. 1988/993 reg. a Ferrara il 23.03.1926 n. 2699.

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

4.2.1 *Iscrizioni al 16.09.2022 (vedi allegate note iscrizione)*

- Ipoteca volontaria

A favore di "BIPOP CARIRE SPA" contro [REDACTED] ;

sorta con atto del not. C.A. Alberti del 26.07.2006 rep. 113541/22824 a

garanzia di mutuo fondiario a carico tra l'altro dei mapp.125 sub.5, graffiato

al mapp. 159 sub.5 , mapp. 125 sub. 3 e mapp. 159 sub.3 (da cui sono derivati

i mapp.125 subb. 6-7, mapp. 159 subb. 6-7 con la variazione catastale sopra

citata dello scrivente del 07.10.2022) , mapp.125 sub.2 e mapp. 159 sub.2. del

foglio 34 di Fiscaglia -Migliarino.

Importo ipoteca: € 408.000,00; Importo capitale: €. 240.000,00 ;

Iscritta a Ferrara in data 03.08.2006 ai nn. 21143/4509.

4.2.2 Pignoramenti: al 16.09.2022

Pignoramento immobiliare a favore di MARECO PLASTIC SRL contro [REDACTED] [REDACTED] sorto con atto del Tribunale di Ferrara del 12.04.2022 rep.1087/2022, a carico tra l'altro dei mapp.125 sub.5, graffato al mapp. 159 sub.5 , mapp. 125 sub. 3 e mapp. 159 sub.3 (da cui sono derivati i mapp.125 subb. 6-7 e mapp. 159 subb. 6-7 con la variazione catastale sopracitata del 07.10.2022) , mapp.125 sub.2 e mapp. 159 sub.2) del foglio 34 di Fiscaglia-Migliarino. **trascritto a Ferrara il 27.05.2022 ai. nn. 10142/7489 .**

4.2.3 Altre trascrizioni: al 24.03.2021

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ////////////////

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

Millesimi di proprietà: //////////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //////////

Attestazione Prestazione Energetica : //////////

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

Avvertenze ulteriori:

N.B.

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Gli oneri e obblighi per tali incombenenti, sono a totale carico degli aggiudicatari.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale dell'abitazione in quanto non prevista dall'incarico .

Ogni onere e obbligo per tali incombenenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutata .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 4

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietà per quota 1/1 - in forza di :

rogito del not. C.A. Alberti del 15.11.2004 rep. 109412/21 123 trascritto a Ferrara il 17.11.2004 ai nn.24738/14227.

Le venditrici erano certe [REDACTED]

Nel titolo risultano indicati i mappali 125 sub.5 graffato al mapp. 159 sub.5, 125 sub.2, 159 sub.2 , 125 sub. 3 corte e mapp. 159 sub. 3 corte -vedi rogito allegato-
-vedi rogito allegato-

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

erano divenuti proprietari dell'immobile in base al seguente titolo :

-per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno , in base alla denuncia di successione nn.69/1 registrata a Comacchio il 15.05.2001 trascritta a Ferrara il 01.09.2001 part. 10174 in morte del marito e padre [REDACTED] deceduto il 14.11.2000;
N.B.

Si precisa che in tale atto non risulta indicato il mapp. graffato 159 sub. 5 , graffato alla particella 125 sub.5 e che sono trascorsi oltre 20 anni dalla trascrizione della successione.

-Accettazione tacita eredità trascritta il 03.08.2006 part.13028 atto not. CA.Alberti del 15.11.2004 rep. 109412/21123 (in capo a Ferraresi Clara per quota di 3/6, con indicazione corretta dei mappali 125 sub. 5 graffato al mapp 159 sub.5 , 125 sub.2 ,159 sub.2 , 125 sub.3 e 159 sub.3.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] erano divenute proprietaria dell'immobile in base ai seguenti titoli :

- per la quota di 1/6 di proprietà ciascuna , in base alla denuncia di successione nn.48/71 registrata a Genova il 12.09.2001 trascritta a Ferrara il 13.08.2002 part. 10192 in morte del marito e padre [REDACTED] deceduto il 02.03.2001 ;
N.B.

Si precisa che in tale atto risulta indicato il mapp. 125 sub. 5 due volte e che sono trascorsi oltre 20 anni dalla trascrizione della successione.

-Accettazione tacita eredità trascritta il 03.08.2006 part. 13029, atto not. CA.Alberti del 15.11.2004 rep. 109412/21123, con indicazione corretta dei mappali 125 sub. 5 graffato al mapp 159 sub.5 , 125 sub.2 ,159 sub.2 , 125 sub.3 e 159 sub.3.per quota di 1/6 ciascuno alle citate eredi.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] era divenuto proprietario della sua quota 1/1 di proprietà con :
-denuncia di Successione in morte di [REDACTED] Den. Succ. n. 440/176 Ufficio del Registro di Comacchio trascritta a Ferrara il 08.02.1973 part. 3006 relativamente alla quota di 1/4 di proprietà dei mapp. 159 e 206. Gli altri eredi erano i fratelli [REDACTED] [REDACTED] per 1/4 ciascuno.
- atto del not. M. Marconcini del 09.12.1972 rep. 48/17 trascritto a Ferrara il 19.12.1972 part. 10007 (vendita quota di 3/4 di proprietà a [REDACTED] da parte dei fratelli [REDACTED] , [REDACTED] dei mapp. 159 e 206)
- Rogito C.A.Alberti del 26.09.1992 rep. 60824/10238 trascritto il 23.10.1992 part. 9547 per acquisto della quota 1/1 di proprietà da [REDACTED] relativamente ai mapp. 125 sub. 1-2-3 del foglio 34 di Migliarino .

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 4

La costruzione originaria dell'abitazione è avvenuta ante 1942 in epoca antecedente la prima legge urbanistica 1150/1942.

Pratica edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Concessione in sanatoria n. 49 prot.1151/1986 (senza data) per cui si assume quella del pagamento oblazione 03.03.1986

Per lavori: Costruzione di garage .

Pratica edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Concessione in sanatoria n. 50 prot.1152/1986 (senza data) per cui si assume quella del pagamento oblazione 03.03.1986
Per lavori: Ristrutturazione edilizia piano terra abitazione.

Pratica edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Concessione edilizia n. 1164 del 15.04.1994 prot.2069/1994

Per lavori: Ristrutturazione ampliamento di due alloggi per ricavarne un'abitazione.

Pratica edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Concessione edilizia n. 2360 in variante della precedente prot.6924/1995 rilasciata il 18.11.1995 Per lavori: Variante per modifiche interne alla C.E. 1164/1994.

Abitabilità rilasciata il 10.05.1996 prot. 2230/96 .

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 4

Abitazione con garage e corte esclusiva In via Travaglio [REDACTED] in Fiscaglia frazione Migliarino .

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate sono emersi diversi abusi edilizi ed in particolare :

Frazionamento in due unità residenziali dell'unica abitazione autorizzata e pignorata .

Il garage non presenta irregolarità.

Regolarizzabili mediante :

Presentazione di pratica di sanatoria edilizia ai sensi delle DPR 380/01 e L.R. 23/2004 e successive per l'abitazione.

Il costo presunto per la regolarizzazione edilizia , si quantifica in €. 6.000,00 che dovrà essere ripartito in quota del 50% per ciascun aggiudicatario dei lotti 3-4.

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti atteso che la sanatoria necessita sempre di istruttoria da parte degli uffici competenti.

N.B. Si consiglia gli acquirenti, di informarsi presso gli uffici competenti prima dell'acquisto, sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili , sulla possibilità di sanatoria degli abusi , sui costi e sui eventuali ripristini da eseguire.

Sarà comunque , a totale carico degli aggiudicatari, qualsiasi onere-spesa per sanatoria edilizia , aggiornamento catastale , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche- strutturali , richieste di nuovo titolo , di agibilità - collaudi ,certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia del LOTTO 4 .

7.2 Conformità urbanistica: LOTTO 4

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione con garage ,corte esclusiva in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio [REDACTED] (LOTTO 4) di cui al punto A**

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione con garage- lavanderia in corpo separato e antistante e retrostante terreno esclusivo , sita all'interno della via Travaglio al cn.

44.

Fa parte di vecchio edificio residenziale in linea edificato ante 1942, e realizzato con strutture portanti in muratura di mattoni, laterocemento e legno con tetto a due falde e manto in coppi.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati e la lattoneria è metallica.

L'alloggio in stima lotto 4 (ora mapp. 159 subb.6-7) deriva dal frazionamento di una più ampia abitazione (già mapp. 125 sub.5 graffato al mapp. 159 sub. 5 con aree comuni mapp.125 sub.3 e mapp.159 sub. 3, tutti mappali soppressi).

L'unità pignorata è accessibile dalla pubblica via Travaglio, attraverso uno stradello di penetrazione

L'abitazione (ora mapp.159 sub.6) si articola sui piani terra e primo ed è composta da:

Piano Terra (altezza utile da ml. 2,27, a ml. 2,40)

- Ingresso con scala a vista, bagno, pranzo e cottura;

Comprende una lavanderia, comunicante con il garage nel corpo separato nel cortile.

- Piano Primo: due camere da letto matrimoniali, (altezza utile da ml. 2,53)

Le rifiniture in parte di recente realizzazione sono di modesta qualità e consistono in:

pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra e assi di legno al piano primo, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, finestre e porte finestre in legno con vetro semplice e vetrocamera e alluminio anodizzato, scuri esterni in legno. La scala ad unica rampa ha struttura e gradini in legno. Il portoncino è in legno e vetro.

Il bagno al piano terra, è dotato di lavandino vaso wc, bidet e piatto doccia con piastrelle di differenti natura e colore.

La lavanderia nel bassocomodo contigua al garage, è rifinita modestamente con pavimenti in ceramica di recupero, porta e finestra in legno intonaco e tinta alle pareti e impianto elettrico fuori traccia. E' dotata di camino in muratura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e funziona con corpi radianti a gas tipo Robur in scadente stato (uno di essi è risultato smontato). L'impianto elettrico è sotto traccia.

Esiste impianto gas e fognario.

Tutti gli impianti, devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari oneri e spese per rendere conformi ed eventualmente autonomi gli impianti alle norme vigenti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è scadente.

Il garage (mapp. 159 sub. 2 pignorato) è parte di un corpo di fabbrica staccato dall'abitazione che comprende anche la lavanderia citata. Ha struttura in muratura di laterizio e laterocemento con tetto a falde in tegole marsigliesi.

E' per unico posto auto con altezza di ml. 3,20. E' rifinito in modo simile alla lavanderia ed è dotato di portone carraio metallico a due ante con accesso dallo stradello di penetrazione.

La corte esclusiva (mapp. 159 sub.7 già mapp.159 sub.3 comune) è recintata in parte con rete metallica su paletti e dotata di cancello pedonale. E' costituita da due piccole aree sul fronte e retro dall'abitazione. La piccola corte sul retro dell'alloggio non è accessibile dall'abitazione stessa per cui è interclusa. Le aree sono pavimentate con ghiaia e sistemate a verde e nell'area sul fronte della casa esiste il garage citato.

La porzione di area ad est risulta gravata da servitù di passaggio a favore di terzi per accesso alle loro proprietà, come risulta dal rogito not. M. Marconcini del 1972 vedi rogito allegato al lotto 3.

Il lotto 4 viene venduto a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC, con ogni ragione, aderenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistenti come pervenuto, costruito e posseduto dall'esecutata e danti causa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Abitazione con garage e corte esclusiva in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio ■ - LOTTO 4 -**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT-1°	superf. esterna lorda	76	1	76
Garage-lavanderia	Superficie	27	1	27

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4 :**8.1 Criterio di stima :**

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di abitazioni con corte esclusiva similari poste nell'abitato di Migliarino con applicazione di adeguati coefficienti . Vengono anche prese a riferimento le quotazioni OMI (minimo €. 450.00/mq. massimo €. 650,00/mq.)

I valori unitari assunti tengono conto dell'ubicazione nelle vicinanze del centro cittadino , della vetustà , tipologia dell'edificio e mediocre grado di rifinitura e stato di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale viene calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Il valore del cortile esclusivo, ,viene compreso in quello dell'edificio.

In ordine al contratto di locazione stipulato prima del pignoramento ed opponibile alla procedura ,viene applicato un di deprezzamento attesi la scadenza ed il canone e tenendo tuttavia conto del fatto che il bene produce reddito.

I valori assunti tengono conto della crisi del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:**A. - LOTTO 4 - Abitazione con garage e corte esclusiva in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio ■**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT.1°	76	€. 450,00	€.34.200,00
Garage- lavanderia	27	€. 230,00	€. 6.210,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 40.000,00
Valore Accessori		€ .0,00
Valore complessivo intero		€. 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota Piena proprietà 1/1		€ . 40.000,00

Riassunto: LOTTO 4

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 4	Abitazione con garage e corte esclusiva		€. 40.000,00	€ .40.000,00

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.D. (min.15%)	€ . 6.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese per sanatoria edilizia in quota 50% :	€ . 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 4 :

Piena proprietà quota 1/1 di abitazione con garage e terreno esclusivo sita in Fiscaglia frazione Migliarino via Travaglio 44 a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, rimozioni-ripristinanti, certificazioni varie , nulla escluso, in cifra tonda

- Lotto 4 - "Stato libero" €. 31.000,00

Lotto 4 - Stato occupato

€. 31.000,00 – 5% (€. 1.550,00) per locazione opponibile ... **€. 29.000,00**

Ferrara 21.10.2022

Geom. Luca Nagliati

Allegati al " Rapporto di valutazione" :

LOTTO 1

n. 13 fotografie
n. 1 planimetria dimostrativa - scala 1:100-

LOTTO 2

n. 13 fotografie
n. 1 planimetria dimostrativa scala 1:100-

LOTTO 3

n. 17 fotografie
n. 1 planimetria dimostrativa scala 1:200

-LOTTO 4

n. 13 fotografie
n. 1 planimetria dimostrativa - scala 1:200-

Allegati del Fascicolo - Rapporto di valutazione :

LOTTO 1

n. 4 mappe topografica-satellitare
n. 1 mappa catastale
n. 2 visure catasto fabbricati e terreni
n. 1 planimetria catastale
n. 1 Elaborato planimetrico con elenco subalterni
Rogito not. CA Alberti del 13.07.2005
Certificato destinazione urbanistica del 23.09.2022
Contratto comodato registrato il 07.09.2022
Pratiche edilizie (stralci)
visure gravami Agenzia delle Entrate Ferrara

LOTTO 2

n. 4 mappe topografica- satellitare
mappa catastale
n. 3 visure catasto fabbricati- terreni
n. 1 planimetria catastale
Contratto locazione
Rogito not. Carpanelli del 26.02.2004
Pratiche edilizie (stralci)
visure Agenzia delle Entrate Ferrara (vedi anche lotto 1)

LOTTO 3

n. 4 mappe topografica- satellitare
mappa catastale
n. 1 visura catasto fabbricati post denuncia variazione dello scrivente del 07.10.2022
n. 1 planimetria catastale post variazione
Elaborato planimetrico con elenco subalterni post variazione
Ricevuta variazione catastale del 07.10.22.
DOCFA
Visura catastale abitazione pignorata soppressa
Planimetria catastale soppressa

Elaborato planimetrico con elenco subalterni ante variazione
Visura catastale garage pignorato
Planimetria catastale garage
Rogito not. C.A. Alberti del 15.11.2004
Rogito not. Marconcini del 09.02.1972 con servitù passaggio
Contratto locazione del 06.04.2021
Pratiche edilizie (stralci)
visure Agenzia delle Entrate Ferrara (vedi lotto 1)

LOTTO 4

n. 4 mappe topografica- satellitare vedi lotto 3
mappa catastale
n. 1 visura catasto fabbricati post variazione catastale del 07.10.2022
n. 1 planimetria catastale
Elaborato planimetrico con elenco subalterni post variazione
Ricevuta variazione catastale del 07.10.22.
DOCFA vedi lotto 3
Visura catastale abitazione pignorata soppressa
Planimetria catastale soppressa
Elaborato planimetrico con elenco subalterni ante variazione vedi lotto 3
Visura catastale garage pignorato
Planimetria catastale garage
Rogito not. C.A. Alberti del 15.11.2004 vedi lotto 3
Rogito not. Marconcini del 09.02.1972 con servitù passaggio vedi lotto 3
Contratto locazione del 18.02.2018
Pratica edilizia vedi anche lotto 3
visure Agenzia delle Entrate Ferrara (vedi lotto 1)