

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **128/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2023

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Zecchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1: abitazione in villetta bifamiliare sita in Comacchio (FE), Via Guarone c.n. [REDACTED]

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII c.n. 77 - Ferrara
Telefono: 0532/765600
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

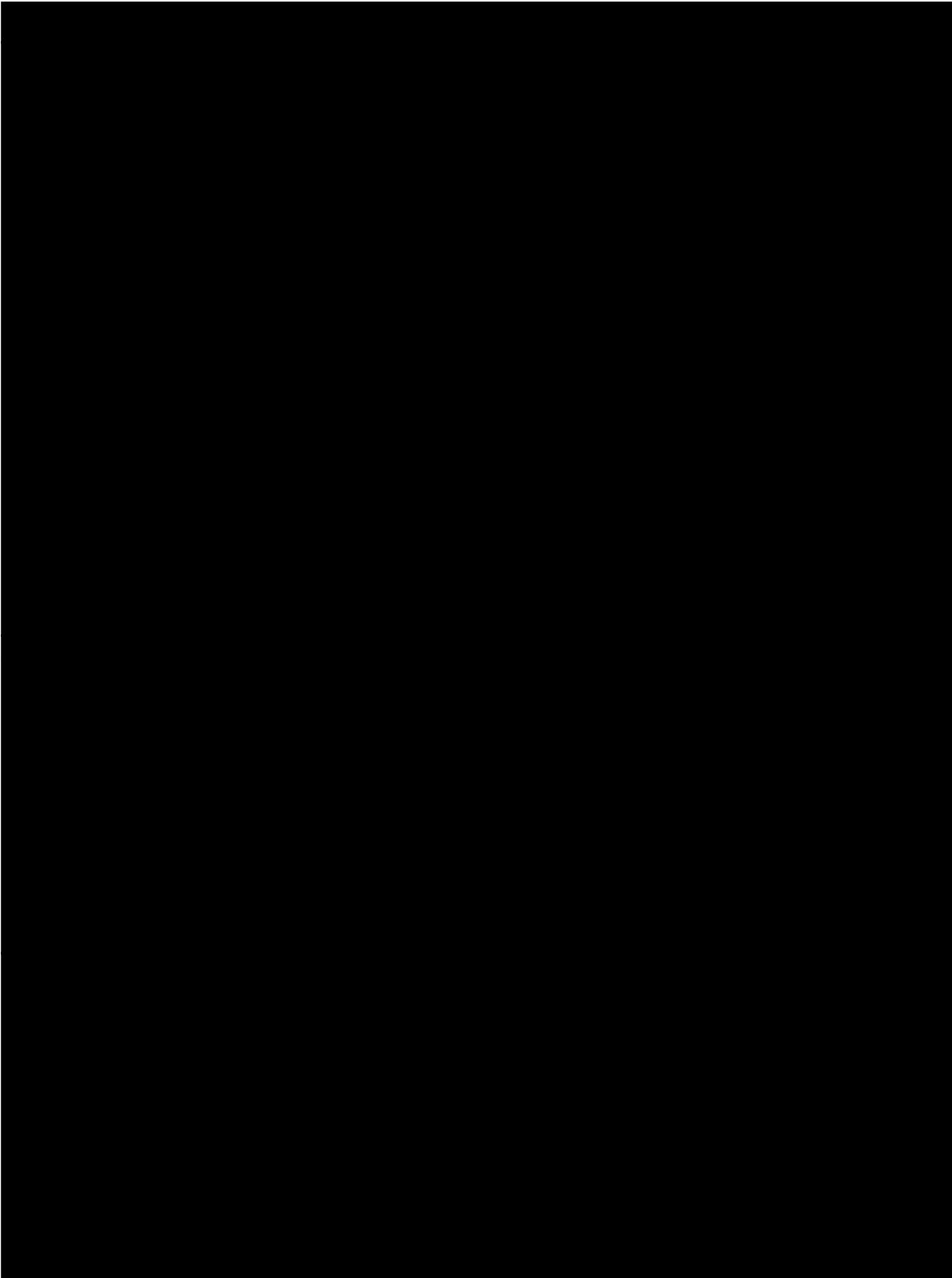
LOTTO 1: abitazione in villetta bifamiliare sita in Comacchio (FE), Via Guarone c. [REDACTED]

Dati catastali C.F:

ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA: foglio 47, mappale 1464, indirizzo Via Guarone, piano T-1, Comune Comacchio, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 175 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq., rendita catastale € 836,66.

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.



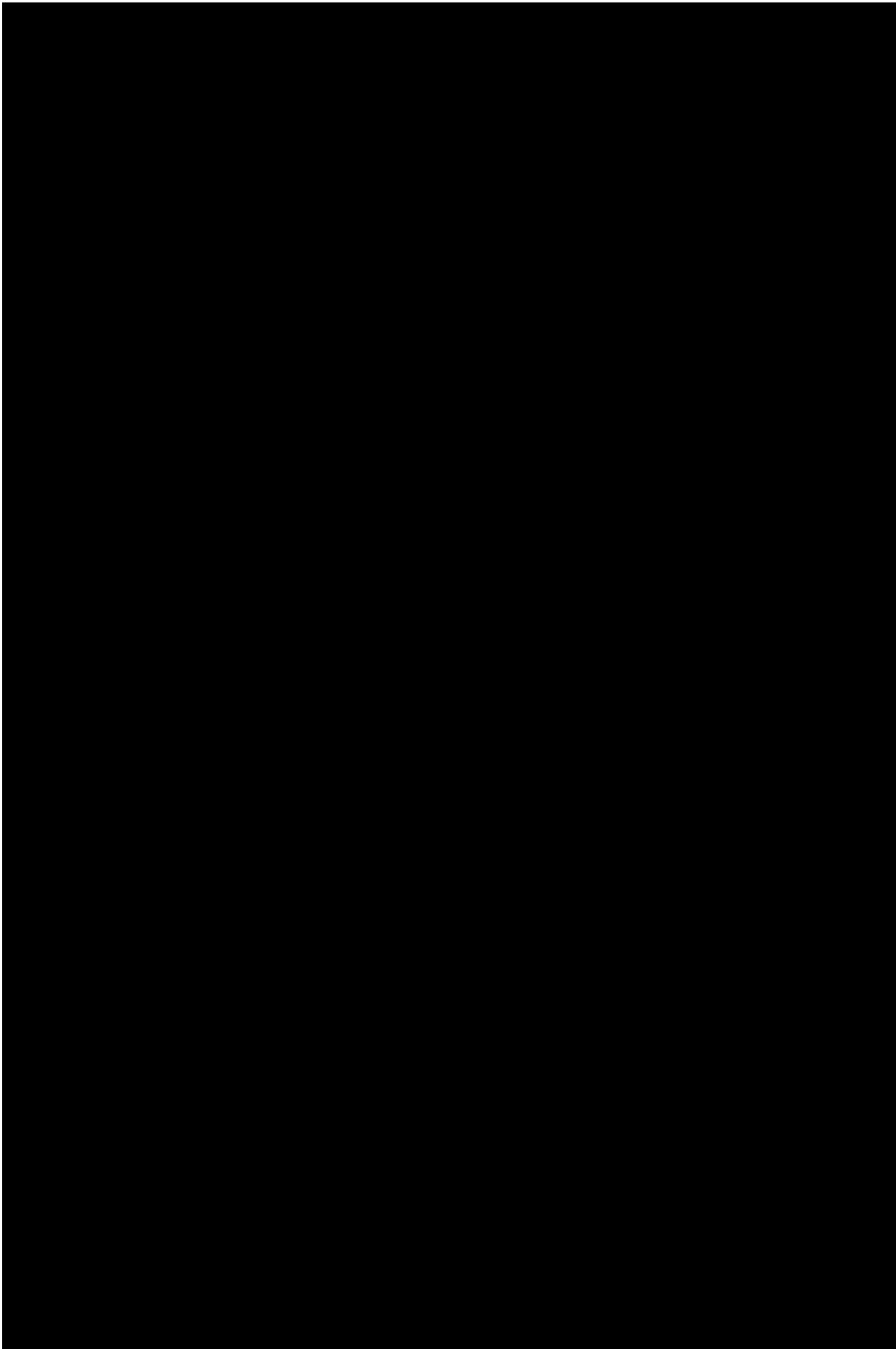
LC
Po

LC
lo

LC
de

LC

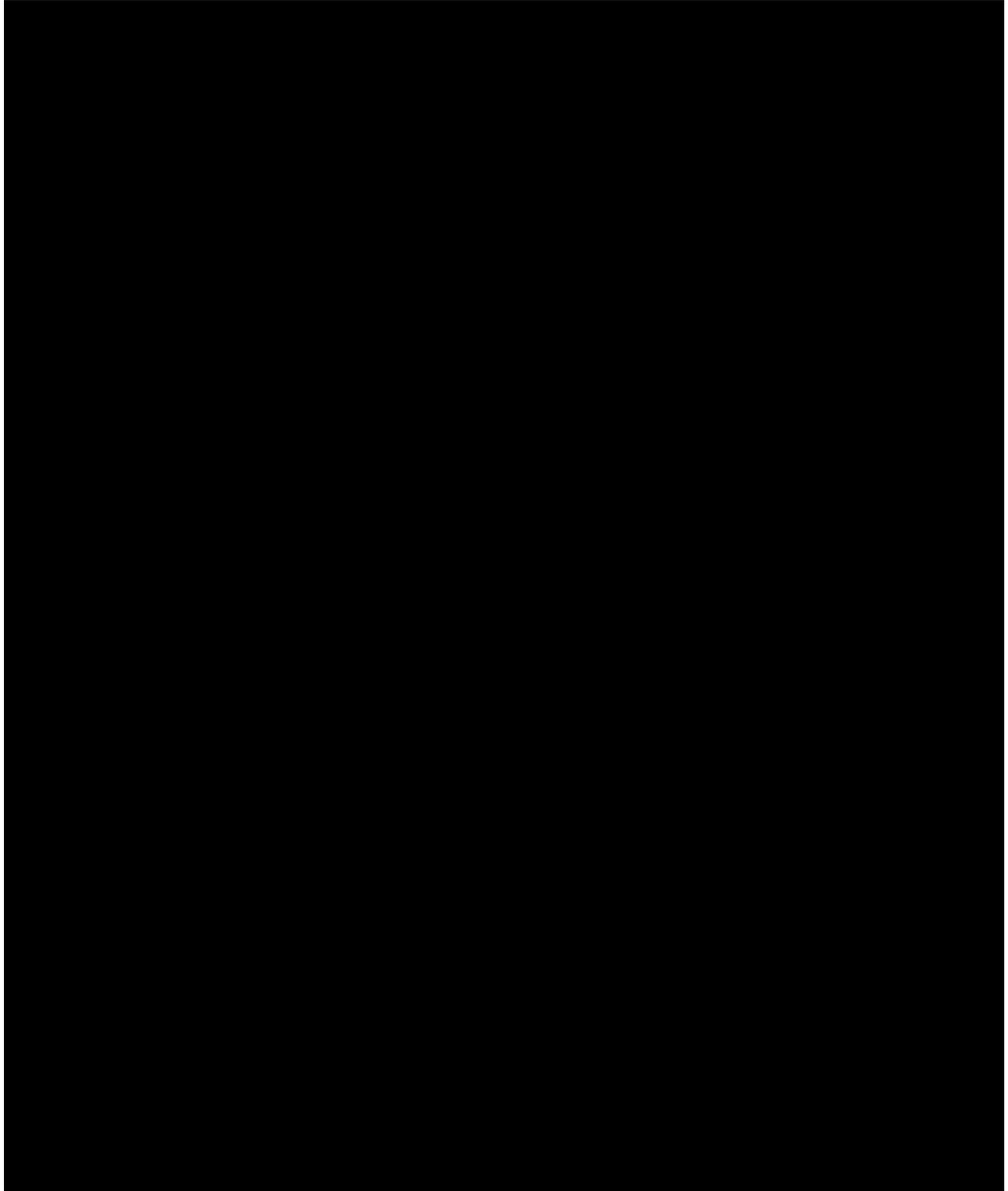




2. Stato di possesso

LOTTO 1: abitazione in villetta bifamiliare sita in Comacchio (FE), Via Guarone c.n. [REDACTED]

Possesto: occupato dal debitore esecutato.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTI 1: [REDACTED]

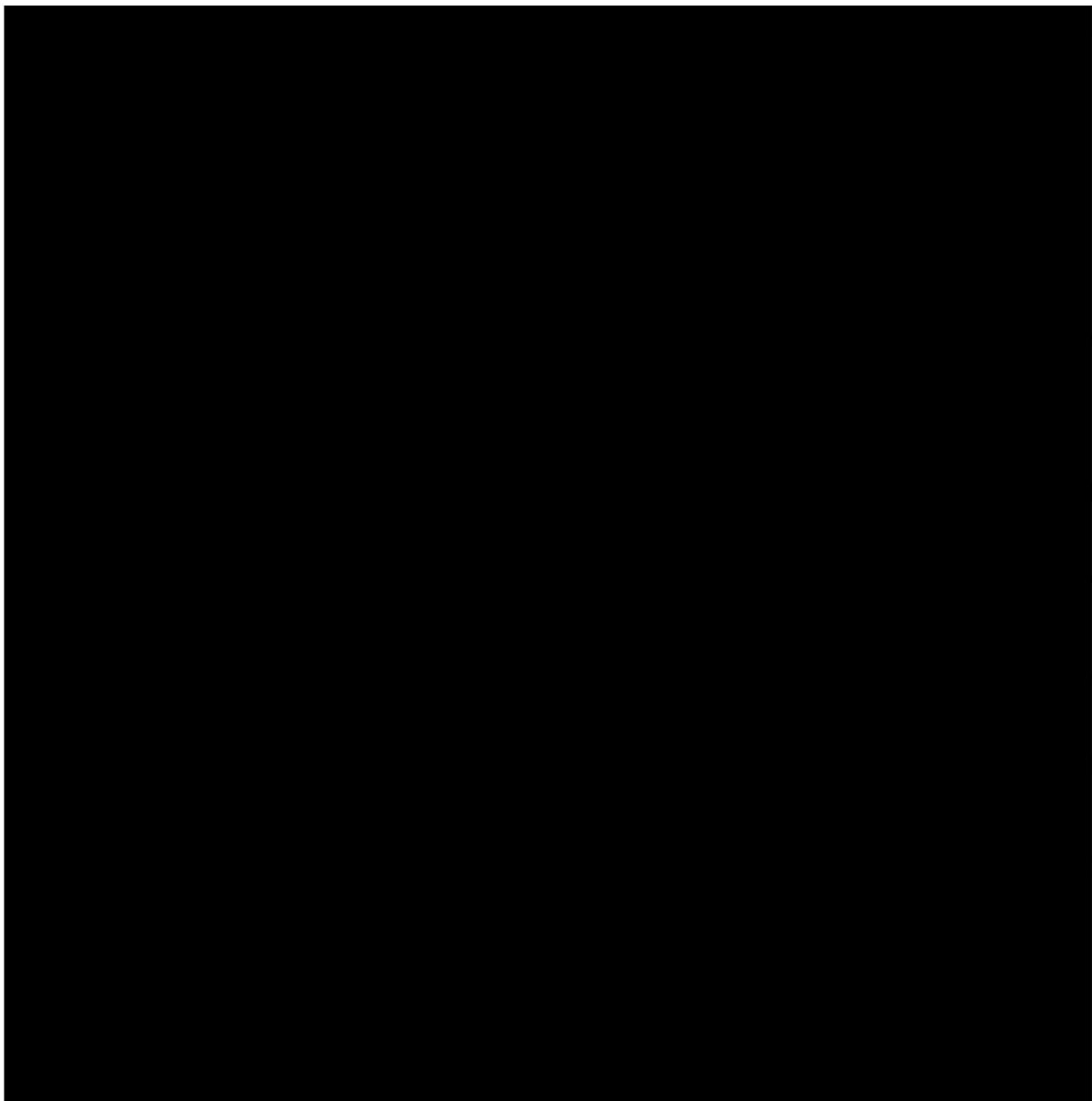
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.



4. Creditori Iscritti

LOTTO 1: abitazione in villetta bifamiliare sita in Comacchio (FE), Via Guarone c.n. [REDACTED]

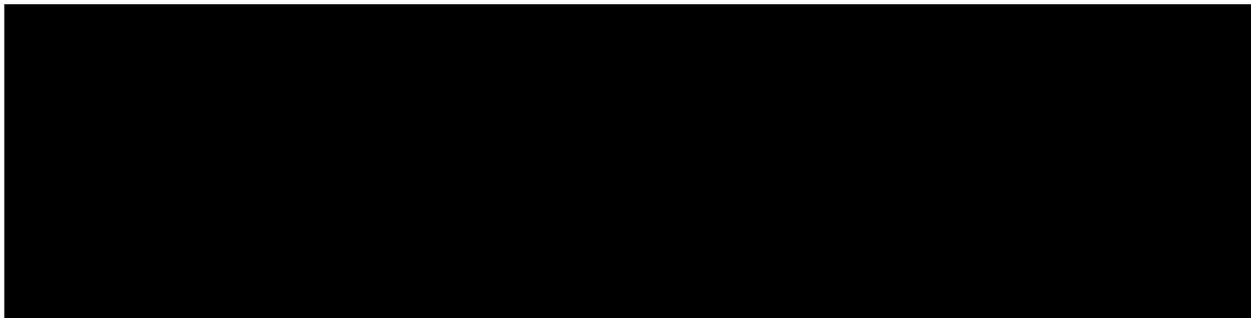
Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

LOTTO 1: abitazione in villetta bifamiliare sita in Comacchio (FE), Via Guarone c.n. [REDACTED]

Comproprietari non esegutati: nessuno.



L
di
F.
do
E),
F.
to
di
F.
E),
V
E),
V
F.
o;
er
io

6. Misure Penali

LOTTI 1- [REDACTED]

Misure penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTI 1- [REDACTED]

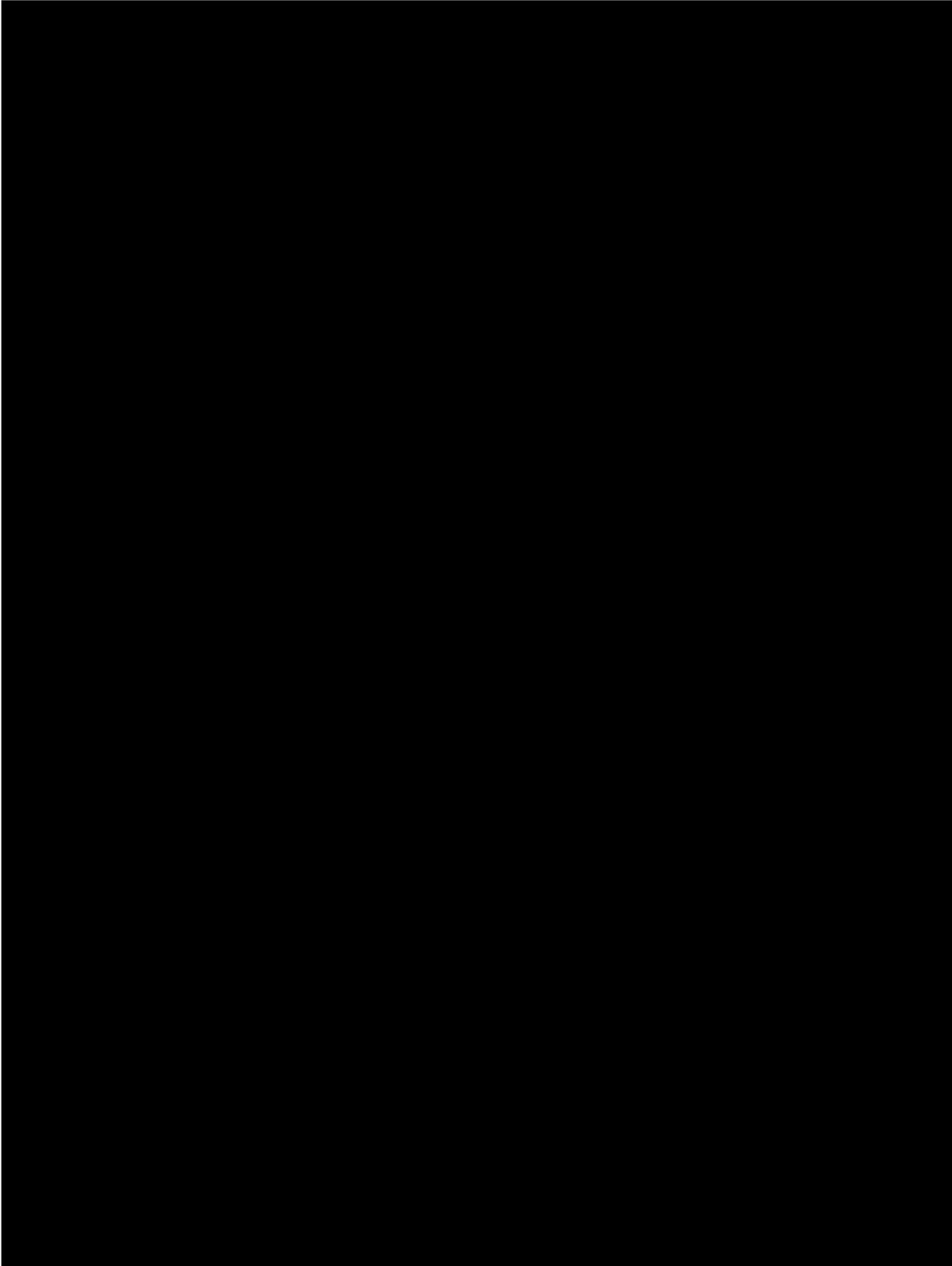
Continuità delle trascrizioni: SI.



8. Prezzo

LOTTO 1: abitazione in villetta bifamiliare sita in Comacchio (FE), Via Guarone c.n. [REDACTED].

Prezzo: € 137.000,00.



LOTTO 1**Abitazione in villetta bifamiliare sita in Comacchio (FE), Via Guarone c.n. [REDACTED]**

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: abitazione in villetta bifamiliare dotata di corte.**

Trattasi di civile abitazione libera da cielo a terra, ricompresa in edificio bifamiliare realizzato ad inizio degli anni '90, avente tre facciate libere ed ingresso indipendente dalla pubblica via, distribuita su due piani fuori terra e dotata di circostante corte esclusiva.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA: foglio 47, mappale 1464, indirizzo Via Guarone, piano T-1, Comune Comacchio, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 175 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq., rendita catastale € 836,66.

Derivante da: costituzione del 24/06/1995 in atti dal 24/06/1995 (n. 3813/1995).

Intestazione:

[REDACTED]
proprietà per 1000/1000.

Note: l'indirizzo in visura è privo del numero civico.

Confini: mappale 1091, mappale 1465, mappale 1468, mappale 2152, mappale 1461, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di corpo di fabbrica realizzato lungo i confini sud-est e sud-ovest dell'area cortiliva.

Difformità regolarizzabili mediante: si rimanda al successivo capitolo "7.1 Conformità edilizia" (messa in pristino).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione che trovasi ubicata Comacchio, cittadina posta a qualche chilometro dal mare ed a circa 50 km. dal Capoluogo di Ferrara.

Caratteristiche zona: semi centrale.



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un'ordinaria cittadina.

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Delta del Po.

Attrazioni storiche: Abbazia di Pomposa, centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, autolinee.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

CONVENZIONE stipulata con atto del Segretario Generale del Comune di Comacchio in data 18/02/1995, rep. n. 4682, trascritto a Ferrara il 14/03/1995 al reg. gen. 3707 e reg. part. 2687, con obblighi in ordine alle caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, al prezzo massimo di vendita e di affitto, ai requisiti per l'assegnazione dello stesso.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore

derivante da atto pubblico del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio (FE) in data 12/10/1995, repertorio 52174, iscritta a Ferrara in data 17/10/1995 al reg. gen. 12781 e reg. part. 2219.

IPOTECA VOLONTARIA,

derivante da atto pubblico del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio (FE) in data 09/05/1997, repertorio 54514, iscritta a Ferrara in data 14/05/1997 al reg. gen. 6708 e reg. part. 1094.

IPOTECA VOLONTARIA,

(debitore non datore di credito, importo ipoteca € , derivante da atto pubblico



del Notaio Claudio Manzo di Comacchio (FE) in data 17/02/2005, repertorio 6253/852, iscritta a Ferrara in data 23/02/2005 al reg. gen. 4278 e reg. part. 884.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da provvedimento emesso da Equitalia Servizi Riscossione S.p.a. il 12/01/2017, repertorio 1080/3917, iscritta a Ferrara in data 20/01/2017 al reg. gen. 1277 e reg. part. 142.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 03/05/2022, repertorio 539, iscritta a Ferrara in data 15/07/2022 al reg. gen. 13962 e reg. part. 2173.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, [REDACTED]

[REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 09/08/2022, repertorio 2573, trascritto a Ferrara in data 22/09/2022 al reg. gen. 18018 e reg. part. 13350.

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: ---

Utilità comuni: proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. degli enti comuni dell'intero edificio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

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

Il bene staggito verrà comunque alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto all'attuale proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] pieno proprietario per la quota di 1000/1000 in forza di atto del Segretario Generale di



Comacchio del 18/02/1995, repertorio 4682, trascritto a Ferrara in data 14/03/1995 al reg. part. 2686, da potere Comune di Comacchio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Comacchio ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia prot. 3151/903 del 20/08/1990;
- Concessione edilizia in variante prot. 3926/93-8037/94 del 21/05/1994;
- Concessione edilizia in variante prot. 28562/94 del 08/03/1995;
- Certificato di abitabilità prot. 36072 n. 124 rilasciato il 23/12/1996.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. presenza di corpo di fabbrica realizzato lungo i confini sud-est e sud-ovest dell'area cortiliva;
2. lievi modifiche dimensionali di alcuni vani.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

1. opere di messa in pristino (demolizione);
2. pratica edilizia a sanatoria (con coerente aggiornamento catastale).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 6.000,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco, tramite anche rilievi puntuali dell'intero complesso immobiliare, e una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene, eventuali ulteriori opere di messa in pristino, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con l'Ufficio Comunale, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate o abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e verifiche/rilievi puntuali da effettuare in loco. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca. Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	B2 consolidata di completamento – B2.a intensiva
Immobile soggetto a convenzione:	SI: stipulata con atto del Segretario Generale del Comune di Comacchio in data 18/02/1995, rep. n. 4682, trascritto a Ferrara il 14/03/1995 al reg. gen. 3707 e reg. part. 2687, con obblighi in ordine alle



Scala
 materiale: c.a.
 ubicazione: interna
 condizioni: ottime

Solai
 tipologia: laterocemento
 condizioni: buone

Strutture verticali
 materiale: muratura
 condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
 tipologia: anta a battente
 materiale: legno con vetrocamera
 protezione scuri in legno e zanzariere
 condizioni: ottime

Infissi interni
 tipologia: a battente
 materiale: legno tamburato
 condizioni: ottime

Manto di copertura
 materiale: tegole in laterizio
 condizioni: buone

Pareti esterne
 materiale: muratura intonacata e tinteggiata
 condizioni: buone^{25*.35}
Note: si denotano ammaloramenti alle murature esterne del piano terra dovuti all'umidità

Pavimentazione interna
 materiale: gres porcellanato e ad effetto legno
 condizioni: ottime

Rivestimenti
 ubicazione: bagno e cucina
 materiale: ceramica
 condizioni: ottime

Scala
 pavimentazione: marmo
 condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico
 tipologia: audio
 condizioni: buone
 conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Condizionamento
 tipologia: autonomo
 alimentazione: elettrico
 diffusori: split
 condizioni: buone
 conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato



Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori in ghisa condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
Balconi	superficie esterna lorda	24,00	0,25	6,00
Portico	superficie esterna lorda	25,00 11,00	0,35 0,10	8,75 1,10
Corte	superficie esterna lorda	25,00 92,00	0,10 0,02	2,50 1,84
Totale		325,00		168,19

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

Relativamente alla Convenzione edilizia in essere e relativi obblighi derivanti, si riporta di seguito il riscontro avuto dal Comune di Comacchio: *“Gli immobili in aree PEEP sono soggetti a limitazioni quali:*

- vendita/affitto, il prezzo ed il canone devono essere calcolati da normativa e non possono superare un determinato limite massimo da calcolo;

- acquisto, chi intende acquistare deve rispettare i requisiti di legge in riferimento, ad esempio, al reddito.

Inoltre, il Comune dovrà dare un nulla osta alla vendita al momento del rogito.

Qualora si volessero rimuovere tali limitazioni, bisogna effettuare specifica richiesta di svincolo che



comporta un onere di spese istruttorie ed un contributo di svincolo da versare al Comune.

Attualmente il Comune di Comacchio sta effettuando un'indagine di mercato per affidare tale servizio, quindi al momento non è possibile calcolare gli importi precisi sui costi che dovrà sostenere il cittadino".

Non potendo determinare i suddetti costi, verrà applicato un abbattimento forfettario al valore unitario del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico del Comune di Comacchio;
Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione in villetta bifamiliare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	------------------------------------	------------------------	---------------------------

Abitazione in villetta bifamiliare	168,19	€ 1.000,00	€ 168.190,00
------------------------------------	--------	------------	--------------

Stima sintetica comparativa parametrica			€ 168.190,00
---	--	--	--------------

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Abitazione in villetta bifamiliare	168,19	€ 168.190,00

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%)	- € 25.228,50
---	---------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	- € 6.000,00
--	--------------

VALORE RESIDUO	€ 136.961,50
----------------	--------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:	€ 137.000,00
---	--------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipotecarie.

Data generazione:
06-07-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi

