
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **134/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2024 ore 09:45

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Debora Bianchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Ghisellini
Studio in: Via Pitteri 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Email: massimiliano.ghisellini@collegiogeometri.fe.it
Pec: massimiliano.ghisellini@geopec.it



Beni in Comune di Comacchio (FE)- Loc. Lidò degli Scacchi
Via Bainsizza 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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comune di Comacchio (FE), loc. Lido degli Scacchi, Via Bainsizza n. ■ (catastalmente Via Monte San Daniele)

 44.70520324967187, 12.239386439323427

Quota e tipologia del diritto:

■■■■■ - ■■■■■

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■■■■■ il ■■/■■■■, foglio 46, particella 495, subalterno 52, indirizzo Via Monte San Daniele ■■, piano 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 27,00 m², rendita € 154,94

Derivante da: variazione toponomastica del 27/08/2021 pratica n. FE0040087 in atti dal 27/08/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 15637.1/2021)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,50/1000 (otto virgola cinquanta millesimi)

Coerenze e confini: mappali 495/53, 495/51 e 495/103 salvo altri e più attuali

Note: deve intendersi altresì ricompresa la cessione della quota proporzionale - pari a 8,50/1000 (otto virgola cinquanta millesimi) di comproprietà delle parti comuni pertinenziali dell'edificio, di cui la porzione è parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, così come pervenuto all'attuale proprietà con atto Notaio Bignozzi del 03/04/2007.

Da elaborato planimetrico in atti e precedenti risultano parti comuni in particolare i mappali 495/89 (BCNC corsia di accesso e terrazza di copertura dei garagesubalterni 83-84-85-86-87-88), 495/102 (BCNC corte comune a tutti i subalterni del mappale 495), 495/103 (B.C.N.C. corsia di accesso ai garage, vano scala e autoclave al piano cantinato, ingresso vano scala, vano contatori, ascensori, terrazze e camminamenti al piano terra, vano scala, vano ascensori e ballatoi ai piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e ottavo, vano scala, ascensori) e mappale 665 (BCNC diritto a favore del mappale 496 per la quota di 137/240 millesimi) così come individuati nell'elaborato planimetrico del 7/07/1993

Conformità catastale:

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile rilevare, non è stata riscontrata la coerenza oggettiva delle schede catastali con lo stato dei luoghi, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA con oneri e spese a suo carico nulla escluso pari a € 500,00 SE0

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente, tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono ordinari e sommariamente stimati e le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 1 che della presente perizia stimativa costituisce elemento so-



stanziale e integrativo]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento balneare al piano sesto ad uso civile abitazione (composto da ingresso-corridoio, cucinotto, pranzo/soggiorno-zona notte, bagno e balcone), posto in Comune di Comacchio (FE), frazione Lido degli Scacchi, Via Bainsizza n. [REDACTED] (catastalmente indicata come Via San Daniele)

Caratteristiche zona: località balneare della provincia di Ferrara, fa parte dei sette Lidi di Comacchio, prevalentemente a misura di famiglia e stagionale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, servizi alla persona, bar, ristoranti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/commerciali/turistiche

Importanti centri limitrofi: Comacchio, Ravenna, Ferrara

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta del Po, Valli di Comacchio, Mare Adriatico

Attrazioni storiche: Comacchio, Abbazia di Pomposa, Castello di Mesola

Principali collegamenti pubblici: Linea bus TpER 331 – 333 – 631 – 632, raccordo Ferrara-Mare a circa 3 km, linea SACA bus da Bologna-Lidi di Comacchio, attiva dal 2/06 al 27/08 dom-lun-ven-sab

3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ma occupato da cose (arredi e suppellettili varie del debitore e dei suoi famigliari), l'accesso è avvenuto con l'Amministratore del Condominio autorizzato ed in possesso delle chiavi.

Presso l'Agenzia delle Entrate competente alla data del 13/02/2024 non risultano contratti di locazione per i titolari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(da certificato notarile e aggiornamento ispezioni RRII al 29/02/2024)

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:

Non conosciute

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di "[REDACTED]" contro "[REDACTED]" derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 208.000,00; Importo capitale: € 104.000,00;

Atto Notaio G. Bignozzi in data 03/04/2007 ai nn. 8765/4280; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/04/2007 ai nn. 10550/2080;

Note: ipoteca iscritta a carico del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio al foglio 46, particella 495/52 (indicato in Largo degli Artisti) a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede a Roma e contro Cesareo Lucia per la piena proprietà

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di "[REDACTED]" contro "[REDACTED]" derivante da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ferrara in data 09/10/2023 ai nn. 2877 iscritto/trascritto a Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 20047/15201;

Note: pignoramento trascritto a carico del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio al foglio 46, particella 495/52 (indicato in Via Monte San Daniele n. [REDACTED]) a favore di [REDACTED] con sede a Roma e contro [REDACTED] per la piena proprietà.



Nella Sezione D è riportato che: la ██████████ ha notificato atto di precetto in data 25.07.2023 con l'intimazione di pagamento della somma di euro 133.498,50 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. ██████████ è deceduta. Viene notificato ██████████, curatore dell'eredità giacente.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Da ispezioni telematiche dei RRII al 29/02/24 non risultano ulteriori gravami contro ██████████

4.3 Misure Penali

Non conosciute

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 2 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 6.000,00
Millesimi generali di proprietà:	8,5/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	SI

Il Condominio risulta amministrato da "Amministrazioni Lidi Ferraresi" – Dott. Francesco Ziviani, Viale Mare Adriatico n. 19 – 44022 Lido di Pomposa – Comacchio (FE)

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare sarà trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, vincoli, accessioni o pertinenze, con ogni fisso e infisso, con ogni servitù attiva o passiva, anche se non apparente.

Non si è riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con l'ultimo titolo edilizio reperito, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia ovvero alla messa in pristino dello stato legittimo a proprie cure e spese, nulla escluso, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

L'acquirente dovrà prendere visione del contenuto dell'elaborato predisposto dall'esperto dove viene edotto sulle descrizioni contenute in ordine agli impianti e per dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze come specificato nel presente rapporto di valutazione.

L'aggiudicatario viene altresì edotto che dovrà comunque provvedere al saldo delle spese condominiali eventualmente scadute ed insolte al trasferimento anche se non indicate nel presente documento.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 3 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dal 29/06/1980 al 25/10/2002 in forza di atto di compravendita del Notaio A. Giacomelli, in data 29/06/1980, ai nn. 47881; registrato a Ferrara, in data 10/07/1980, ai nn. 3324.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno, comproprietario/i dal 25/10/2002 al 13/12/2002 in forza di denuncia di successione registrato a Reggio nell'Emilia, in data 21/11/2002, ai nn. 2874/716.
 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 13/12/2002 al 29/06/2004 in forza di atto di compravendita del Notaio Gian Luigi Maioli, in data 13/02/2002, ai nn. 64331; trascritto a Ferrara, in data 18/12/2002, ai nn. 23538/15522.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] in forza di atto di compravendita del Notaio L. Ferroni, in data 29/06/2004, ai nn. 17486/10619; trascritto a Ferrara, in data 01/07/2004, ai nn. 13953/8386.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria dal 03/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita del Notaio G. Bignozzi, in data 03/04/2007, ai nn. 8764/4279; trascritto a Ferrara, in data 24/04/2007, ai nn. 10549/6246.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 4 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Inoltrata istanza di accesso atti per la consultazione del fascicolo edilizio relativo al fabbricato in esame, effettuate le ricerche, anche a nome dei precedenti proprietari, presso l'archivio del Comune di Comacchio sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Numero pratica: 308/63

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione condominio

Rilascio in data 12/12/1963 al n. di prot. 8967/1364

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1964 al n. di prot. 8967/1364

Numero pratica: 751/2021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: manutenzione straordinaria a ripristino delle facciate del condominio florida - lido scacchi - bonus facciate

Presentazione in data 23/08/2021 al n. di prot. 52197

Comunicazione fine lavori in data 28/06/2022 al n. di prot. 40764

Note: nella CILA per opere di manutenzione straordinaria viene dichiarata la corrispondenza allo stato legittimo, ad eccezione delle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis, commi 1, 1 bis e 1 ter della L.R. 23/2004 e pertanto il professionista allega elaborati grafici dello stato di fatto, dello stato legittimo ed elaborati comparativi, tale dichiarazione è riferita esclusivamente ai prospetti del fabbricato condominiale oggetto dell'intervento previsto

Le ricerche effettuate presso gli enti citati sono state eseguite mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assumono alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.



7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo per quanto è stato possibile verificare non è stata riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con il titolo depositato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese alla verifica di corrispondenza allo stato legittimo mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 comma 1 e comma 2 della L.R. 23/2004 ovvero alla regolarizzazione ai sensi dell'art. 17-bis della L.R. 23/2004, il tutto riportato in calce al rigo "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" presunte in circa € 2.000,00 S.E.O.

Quanto sopra riportato deve ritenersi esclusivamente riferito alla sola unità immobiliare in esame, non si escludono per quanto è stato possibile visionare e verificare, difformità diffuse relative al complesso immobiliare dove la complessa valutazione per l'eventuale regolarizzazione non è ricompresa nell'incarico conferito

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Nota: gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente, il costo definitivo sarà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche e potrà essere differente. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono ordinari e sommariamente stimati e le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene. Tutti gli importi devono ritenersi S.E.O. indicativi, presunti e attuali, all'aggiudicatario potranno competere oneri/spese/obblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere comunque ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19 bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

Note generali sulla conformità:

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che:

- a) I rilievi topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia catastale;
- b) i perimetri dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;
- c) la regolarità edilizia e urbanistica è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art. 34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici di massima eventualmente predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate visivamente;
- d) le verifiche della parte strutturale ed impiantistica, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico.



e) le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un range di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;

f) gli oneri per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG del Comune di Comacchio
In forza della delibera:	GC n. 103 del 26/03/2002
Norme tecniche di attuazione:	<p>PRG (Correzioni cartografiche) Sottozone "B1" consolidate sature - B1.a - intensiva PTPR Unità di paesaggio COSTA NORD Costa Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica Zone di tutela della costa e dell'arenile PTCP Unità di paesaggio (delle dune) U.P. 9 Sistema costiero Zone urbanizzate in ambito costiero Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica PRG Varianti Delibera Adottata con C.C. 78 del 26/11/2019 Sottozone "B1" consolidate sature - B1.a - intensiva Tavola dei Vincoli - PUG Vincolo idrogeologico, ai sensi del R. D. n. 3267 del 30/12/1923 e reg. ese. Territori Costieri - Art. 142 D.L. 22.01.2004 n° 42 lettera a</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	D.L. 22.01.2004 n° 42 lettera a

Per la conformità agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico, vista la complessità degli accertamenti tecnici e/o delle eventuali prove invasive necessarie all'accertamento, queste escluse dal presente incarico, l'aggiudicatario dovrà fare riferimento alla documentazione eventualmente presente nel fascicolo edilizio presso il Comune di Comacchio.

Tutti gli importi devono ritenersi S.E.O. indicativi, presunti e attuali, all'aggiudicatario potranno competere oneri/spese/oblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 5 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Porzione del fabbricato condominiale fronte mare denominato "Florida", costituita da un appartamento balneare,



non di lusso, al piano sesto ad uso civile abitazione (composto da ingresso-corridoio, cucinotto, pranzo/soggiorno-zona notte, bagno e balcone), posto in Comune di Comacchio (FE), frazione Lido degli Scacchi, Via Bainsizza n. ■ (catastalmente indicato come Via San Daniele). Il fabbricato presenta strutture verticali portanti miste in cemento armato e muratura eterogenea di laterizio di diversi tipi e formati, solai in laterocemento e copertura a terrazza praticabile ad uso condominiale/comune, completo di lattonerie e grondaie, le pareti esterne risultano in prevalenza intonacate e tinteggiate oggetto di recente intervento di manutenzione, l'intero fabbricato è prospiciente pubbliche Vie o Piazze ed è dotato di scoperto condominiale.

Internamente le pareti di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate, rivestimenti parziali alle pareti della cucina e del bagno con ceramica di diversi tipi e formati, pavimentazioni interne miste in ceramica di differenti tipologie e formati, serramenti esterni in legno ad ante battenti con vetro semplice e avvolgibili, serramenti interni ad ante battenti in legno con pannello cieco, porte di ingresso ad ante battenti con pannello cieco. L'impianto elettrico è sottotraccia, completo di quadri e sottoquadri, prese, interruttori e punti luce; l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia completo di distribuzione acqua calda e fredda in bagno e in cucina, il bagno è completo della dotazione standard di sanitari; la produzione di acs avviene con boiler elettrico in bagno, l'unità è priva di l'impianto termico e dispone di unità interna tipo split a parete e pompa di calore esterna per la climatizzazione estiva.

Tutti gli impianti presenti, in assenza di Di.Co. sono valutati non conformi e da adeguare alle vigenti normative con spese e oneri di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e i cui oneri vengono riportati in calce alla valutazione.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla verifica della funzionalità e/o corrispondenza di tutti gli impianti alle normative vigenti, con oneri e spese a suo carico nulla escluso.

N.B. quanto sopradetto, sia per quanto è stato possibile verificare che per quanto non direttamente visionabile e/o accessibile (fondazioni, strutture, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) e comunque indicato in descrizione deve intendersi desunto per analogia costruttiva e riportano al solo scopo informativo dagli elaborati progettuali, dichiarazioni di conformità, attestazioni ecc. presenti nel fascicolo edilizio depositato presso gli uffici comunali, pertanto restano esclusivamente efficaci le dichiarazioni/asseverazioni e/o certificazioni predisposte dai tecnici e/o titolari delle ditte incaricate dei lavori con manleva totale e assoluta dello scrivente per ogni eventuale difformità che l'aggiudicatario dovesse riscontrare in ordine alla rispondenza a norme e regolamenti, ovvero alla conformità edilizia e urbanistica dell'unità in esame.

Superficie complessiva di circa 27,00m² di cui commerciale equivalente 27,00 m², l'unità immobiliare è posta al piano sesto con accesso da ballatoio comune, vano scala e ascensore condominiale, ha un'altezza utile interna di circa 2,85 m.

Stato di manutenzione generale: mediocre/scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare si applica la norma UNI 10750 che riporta i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti divisorie interne e perimetrali;
- 75% delle mansarde (altezza media minima 2,40 m.);
- 35% dei sottotetti non abitabili (mansarda con altezza media minima inferiore a m. 2,40 ed altezza minima di m. 1,50);
- 80% dei soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali e altezza media minima m. 2,40);



- 15% dei soppalchi non abitabili;
- 80% delle verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- 60% delle taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali e altezza media minima m. 2,40);
- 20% delle cantine, soffitte e locali accessori (non collegati a vani principali e altezza minima di m. 1,50);
- 35% dei locali accessori in genere (collegati a vani principali e altezza minima m. 2,40).

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 2%).
- 15% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 5%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento balneare con balcone	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: Comacchio - Lido degli scacchi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'offerente dovrà prendere visione del contenuto dell'elaborato peritale predisposto dall'esperto dove viene edotto sulle descrizioni contenute in ordine ad ogni onere e/o spesa, dispensando espressamente la procedura dal produrre qualsiasi ulteriore atto, documento e/o certificazione relativa alla conformità degli impianti presenti alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze come specificato nel presente rapporto di valutazione ovvero qualsiasi onere, incombenza, spesa ecc. conseguente direttamente o indirettamente all'aggiudicazione, anche se non espressamente indicata nell'elaborato peritale, manlevando il sottoscritto da ogni responsabilità.

8.1 Criterio di stima:

La stima è basata sul metodo comparativo sintetico per immobili simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza. Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

La norma UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" specifica anche che "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price



ce)". In calce vengono allegate le richieste di prezzi per immobili simili ubicati nel medesimo contesto/zona.

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

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

Non si ritiene comodamente divisibile l'immobile in esame in quanto è impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, trasferito a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguiti dall'aggiudicatario prima dell'asta.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici Comunali preposti nulla escluso.

Nella presente stima sono comprese tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del CC nonché la comproprietà dei muri divisorii ex art. 880 e ss. del CC.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Comacchio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Comacchio, conoscenza personale e borsini immobiliari. La Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è la banca dati gestita dall'Agenzia dell'Entrate.

I dati sono reperiti dalle strutture provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni e ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico.

La Banca Dati dell'OMI non essendo costituita da singole società private o associazioni di categoria non è influenzata da conflitti di interesse che possono tendere a far aumentare o diminuire i valori di mercato secondo interessi economici, magari anche diversi secondo le diverse zone d'Italia.

I parametri medi desumibili dalla Banca Dati dell'OMI per le abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale riportano valori di mercato da un minimo di 950,00 €/m² ad un massimo di 1300,00 €/m² mentre i borsini immobiliari per le abitazioni in stabili in fascia media posti nella zona di Lido degli Scacchi riportano valori di mercato un minimo di 1033,00 €/m² ad un massimo di 1442,00 €/m².

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto urbanistico dove sorge il fabbricato, considerando la posizione in zona turistica fronte mare a Lido degli Scacchi, si ritiene congruo allinearsi ad un valore al mq. di circa € 1100,00 desumibile anche dalla consultazione dei valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate per compravendite di immobili analoghi nel periodo febbraio-luglio 2023 (tenuto conto che gli AP nella medesima zona e tipologia simile, ma in condizioni di manutenzione generale migliore, presentano valori di richieste sul libero mercato di circa 1.900,00 €/m²).

Per adeguare le quotazioni riportate nei borsini immobiliari vengono applicati, per ogni tipologia di immobi-



le, i coefficienti che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo. Per gli immobili a uso residenziale si applicano i coefficienti relativi alle caratteristiche qualitative, mentre per gli immobili a destinazione diversa dall'abitativo si applicano i coefficienti per uffici, negozi, capannoni e laboratori-magazzini. Infine, le pertinenze hanno i relativi coefficienti per autorimesse e posti macchina.

I coefficienti di vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nei Borsini tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), si applica l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

La Classe Energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore. Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A4 alla G, la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico.

Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni. La valutazione tiene conto della situazione tecnologica attuale e dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Per questo motivo le quotazioni degli immobili di nuova costruzione, di ogni tipologia, sono classificate in classe energetica A.

Il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) e per il diritto di proprietà (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 6 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento balneare	27,00	€ 1.100,00	€ 29.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione balneare	27,00	€ 29.700,00	€ 29.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.455,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con il rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€16.745,00

Valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e che lo compongono:

€ 17.000,00

Resta inteso che:

- il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 7 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Allegati

- 1) visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa;
- 2) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 3) estratto spese condominiali;
- 4) copie atti di provenienza;
- 5) titoli edilizi, estratti PSC-RUE;
- 6) comparabili per MCA o Asking Price;
- 7) documentazione fotografica.

Ferrara, li 6/03/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Ghisellini

