



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° R. G. 207/2021

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **01-06-2022 ore 09:00**

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

Custode Giudiziario: Avv. Sabrina GUELF

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it



INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	FISCAGLIA, loc Massa Fiscaglia, via XX SETTEMBRE,	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	F 10 MAPP. 1271 sub 6 ~ 1273 sub1	pag. 04
1.3 conformità catastale:	NO (€ 1.500)	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	50% LIBERO ALLA VENDITA (POSS. A D.E.)	pag. 05
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	NO	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI IPO. VOL E GIUDIZ SU 50% ESECUTATO	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro entrambi i proprietari:	IPO. VOL. + DIVERSE IPO. GIUDIZ. 50%	pag. 06
4.2.B iscrizioni contro solo Debitrice Esecutata per 1/2:	IPO. VOL. + DIVERSE IPO. GIUDIZ. 50%	pag. 06
4.2.C iscrizioni contro solo comproprietario non eseguito per 1/2:	IPO. VOL. + DIVERSE IPO. GIUDIZ. 50%	pag. 07
4.2.B trascrizioni contro:	PIGNORGAMENTO SU 50%	pag. 08
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 08
5.1 condominio:	NO	pag. 08
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 08
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 08
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 08
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 09
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 09
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 10
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.2 TITOLI ED	pag. 10
7.2 conformità edilizia	NO	pag. 10
8. URBANISTICA:		pag. 13
9. DESCRIZIONE:		pag. 13
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 13
9.2 descrizione dell'immobile:		pag. 13
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 1271 sub 6):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 13
9.4 descrizione proservizio pignorata (mapp. 1273 sub 1):	PESSIME CONDIZIONI	pag. 14
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	MQE. 224,10	pag. 15
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:		pag. 15
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€ 179.280	pag. 15
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€ -26.892	pag. 16
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€ - 6.500	pag. 16
12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:	€ 146.000	Pag. 16
12.4 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata (1/2):	€ 73.000	pag. 16
12.5 offerta minima:	€ 54.750	pag. 16



Beni in FISCAGLIA
Località/Frazione Massa Fiscaglia
via XX Settembre,

LOTTO UNICO

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

Si dichiara la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal Creditore procedente;

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c., ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente "due diligence" è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene / lotto staggito, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o di parte di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. A tal proposito si ribadisce che **non è stato condotto**, in quanto non espressamente conferito in incarico, **un rilievo topografico** del lotto / terreno e/o la verifica dei confini, pertanto facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc, che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni. Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi** sia nei terreni o in sottosuolo / sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, pertanto, che **la vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto **non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto** o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi **d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale**, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

I **giudizi di conformità catastale e urbanistica** sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di



vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine "comune" o "collettivo" con altre proprietà adiacenti o connesse sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell'aggiudicatario.

Gli **importi ivi indicati** per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, per la definizione precisa degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; tale per cui si consiglia un'assistenza propeedeutica alla partecipazione all'asta, da proprio tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come: oneri e diritti di presentazione catastali / comunali e onorari tecnici per le figure professionali principali da impiegare; essi non comprendono quindi, né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze / consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, ecc).

Nel presente rapporto **rimane esclusa**, poiché non prevista, la consulenza del **comparto statico** degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale **valutazione** si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica **preventiva** in merito.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell'AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

Per il giudizio di **conformità edilizia**, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall'ufficio ciò deputato.

Nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un'analisi completa, fin dall'origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio "parziale" o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall'origine.

Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex legge 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell'immobile, all'epoca condonato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti o non soddisfatti.

Non si escludono altresì, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali / sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti deputati e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all'aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l'effettiva futura fattibilità



del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, la **valutazione in oggetto, tiene comunque debitamente conto** degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili, ai rimborsi di spese Condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

Il prezzo a base d'asta così determinato ha infatti tenuto **intrinsecamente conto dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra** ed è da intendersi complessivo e a corpo.

La presente premessa, il fascicolo documentale e le tavole grafiche allegata al presente elaborato, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato, indipendente da terra a cielo, tipo cassero ferrarese, adibita a civile abitazione, ai piani terra, primo e sottotetto in posizione centrale, ricompreso in un fabbricato plurifamiliare in linea, accostato di storica edificazione, con pertinenziale corte esclusiva e proservizi sulla parte retrostante.

Il tutto è sito in **loc. MASSAFISCAGLIA del Comune di Fiscaglia, via XX Settembre**, di proprietà della Debitrice Esecutata sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [proprietario non esecutato], per ½ indiviso di piena proprietà ciascuno.

1.2 estremi catastali identificativi:

L'unità immobiliare in oggetto è censita all'N.C.E.U. del Comune di FISCAGLIA (M323A), al **Foglio. 10 con:**

- **mappale 1271 sub 06** – cat. A/2, classe 2, consistenza vani 9,0, sup. cat.tot. mq. 228, rendita cat. €. 650,74, via XX Settembre, piano T-1-2; individuata con schede catastale in atti di prot. n. 20771 del 21.07.1986, in atti dal 10.04.1999;

=> **N.B.:** tale u.i. risulta altresì graffata (legata) anche con:

- **mappale 1273 sub 01** (corte e proservizi afferenti);

L'area scoperte e di sedime dei fabbricati di cui ai mappali 1271 e 1273 risultano altresì censite al VCT di Fiscaglia, come enti urbani rispettivamente di mq. 224 e 284;

INTESTAZIONE:

il tutto risulta in ditta sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [proprietario non esecutato], per ½ indiviso di piena proprietà ciascuno.

CONFINI:

l'abitazione unitamente alla corte esclusiva ed agli afferenti proservizi, come catastalmente in premessa indicati, ovvero in un solo corpo, confinano con: a Nord con la pubblica via XX Settembre, a Est con mapp. 749 e 1048, a Sud con mapp. 1274 e 2301 e a Ovest con altri sub del mapp. 1271 stesso e mapp. 2275 e 2301.



1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano regolarmente accatastate con schede planimetriche e rendite già definitiva; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità sia nel corpo principale, sia in quello accessorio dei proservizi, che non consentono di dichiarare la piena conformità. In particolare trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la rimozione di setti murari, apertura di vano porta, rimozione di tettoie ecc (si faccia comunque riferimento alla tavola comparativa allegata.

Inoltre anche la sagoma del fabbricato dei proservizi (mapp. 1273) non corrisponde, vedasi allegata tavola sinottica con estratto di mappa, che dovrà essere pertanto corretta, previa verifica, mediante la presentazione di tipo mappale per correzione linee di mappa, secondo l'attuale effettiva configurazione, conseguentemente alla rimozione della persistente tettoia.

Si segnala altresì che dalla sovrapposizione della mappa catastale in atti, con le schede planimetriche catastali, si ravvisa la necessità di una verifica dei confini, in concerto con gli altri interessati, con particolare riguardo a quello est, ovvero tra la corte mapp. 1273 in oggetto e l'adiacente mappale 1048. Infatti, sembra, questo confine, essersi ristretto, poiché la recinzione attualmente è posta a filo del proservizio stesso e non discosto come in mappa riportata; tutto ciò da tempo indeterminato.

Pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE, la cui regolarizzazione a mezzo di denuncia (PREGEO) e di variazione catastale (DOCFA), resterà a carico dell'aggiudicatario con un importo a forfait da scontare pari a €. 1.500,00.

Note:

Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, il successivo aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, sarà, come anzidetto, a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare e gli adiacenti mappali / sub di terze parti, oltre che le eventuali relative parti comuni, in cui è ricompresa e della verifica dei confini. Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'immobile in oggetto è ubicato in località Massa Fiscaglia, in zona semicentrale, ed è posto poco distante dall'asse viario della SP 15 che collega Ferrara a Comacchio da cui dista rispettivamente circa km 33 e km 20; in contesto di storico insediamento urbano (palazzo ex Dazio), risalente almeno alla metà dell'800 circa. Le zone circostanti sono a forte vocazione rurale produttiva e anche se, collocato in posizione semicentrale rispetto la località stessa, ed è dotato di tutte le infrastrutture di comodo utilizzo per le quali occorre percorrere poca distanza per la fruibilità delle stesse.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 27 gennaio 2022, erano presenti i entrambi i proprietari, che hanno permesso l'accesso per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Gli stessi



dichiaravano che l'immobile era nella loro disponibilità, abitato e usato da egli stessi e che non vi era nessun contratto di locazione in essere tra loro, tra la debitrice e terzi.

Infatti, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 02.02.2022, non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per l'immobile in parola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 19.01.2022, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **18.01.2022** in capo ai proprietari eseguiti e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

non conosciuti / non rilevati

4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:

4.2.A iscrizioni contro entrambi i proprietari:

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto Notarile pubblico, a favore di [REDACTED] in [REDACTED] (cf. [REDACTED]), contro [REDACTED] per ½ e [REDACTED] (non qui eseguito), derivante da atto pubblico del Notaio [REDACTED] del 27.10.2008 di rep. 58393/16025, iscritta a Ferrara in data 06.11.2008 ai reg. gen. 24231 e part. 4799 sul 100% degli immobili di cui al fg. 10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 220.000,00
importo capitale: € 110.000,00.
Durata 30 anni;

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per atto giudiziario, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cf. [REDACTED]), contro [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per ½ (non qui eseguito), derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 07.02.2018 di rep. 327, iscritta a Ferrara in data 19.07.2019 ai reg. gen. 12452 e part. 1917 sul 100 % degli immobili di cui al fg. 10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 25.550,00
importo capitale: € 22.795,14.

4.2.B iscrizioni contro solo Debitrice Esecutata per 1/2:

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per atto giudiziario, a favore di [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] (solamente), derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Rimini del 16.11.2015 di rep. 2435, iscritta a Ferrara in data 21.03.2016 ai reg. gen. 4525 e part. 640 sul 50 % degli immobili di cui al fg. 10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 10.000,00
importo capitale: € 5.391,16.



- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per atto giudiziario,
a favore di [REDACTED] in [REDACTED]
contro [REDACTED] (solamente),
derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Ravenna del 30.11.2016 di rep. 1412/2016,
iscritta a Ferrara in data 05.05.2017 ai reg. gen. 7287 e **part. 1020** sul 50 % degli immobili di cui al fg.
10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 15.000,00
importo capitale: € 10.738,04.

- **Ipoteca CONC. AMM. / RISCOSSIONE attiva** per atto giudiziario,
a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro [REDACTED] (solamente),
derivante da atto Giudiziario dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 18.09.2018 di rep. 1502/3918;
iscritta a Ferrara in data 19.09.2018 ai reg. gen. 15156 e **part. 2283** sul 50 % degli immobili di cui al fg.
10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 396.921,86
importo capitale: € 198.460,93.

4.2.C iscrizioni contro solo comproprietario non esecutato per 1/2:

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per atto giudiziario,
a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro [REDACTED] (solamente e non qui esecutato),
derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 19.02.2016 di rep. 235,
iscritta a Ferrara in data 04.04.2016 ai reg. gen. 5547 e **part. 811** sul residuo 50% degli immobili di cui
al fg. 10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 16.000,00
importo capitale: € 8.250,00.

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per atto giudiziario,
a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro [REDACTED] (solamente e non qui esecutato),
derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 10.05.2016 di rep. 715,
iscritta a Ferrara in data 13.07.2016 ai reg. gen. 11892 e **part. 1888** sul residuo 50% degli immobili di
cui al fg. 10 mapp. 1271 sub 6 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 10.000,00
importo capitale: € 2.840,00.

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per atto giudiziario,
a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
contro [REDACTED] (solamente e non qui esecutato),
derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 08.07.2016 di rep. 863,
iscritta a Ferrara in data 18.07.2016 ai reg. gen. 12133 e **part. 1929** sul residuo 50% degli immobili di
cui al fg. 10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 12.500,00
importo capitale: € 10.499,53.



- **Ipoteca CONC. AMM. / RISCOSSIONE attiva** per atto giudiziario,
a favore di [redacted] e con sede in [redacted] (cf. [redacted]),
contro [redacted] (solamente non qui eseguito),
derivante da atto Giudiziario dell' [redacted] del 18.09.2018 di rep. 1498/3918;
iscritta a Ferrara in data 19.09.2018 ai reg. gen. 15168 e **part. 2295** sul residuo 50% degli immobili di
cui al fg. 10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.
importo ipoteca: € 1.151.578,60
importo capitale: € 575.789,30.

4.2.B trascrizioni contro :

- **verbale di pignoramento immobiliare,**
a favore di [redacted] con sede in [redacted] (cf. [redacted]),
contro [redacted] per ½ (solamente)
derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 21.09.2021 di rep. 2345,
trascritto a Ferrara in data 07.10.2021 ai reg. gen. 18053 e **part. 13485** sul 50 % degli immobili di cui al
fg. 10 mapp. 1271 sub 6~1273 sub 1 del Comune di Fiscaglia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Trattasi di fabbricato plurifamiliare con alloggi indipendenti e con autonomi accessi, pertanto non risulta una gestione o un amministratore condominiale regolarmente costituito, così come anche dichiarato in sede di sopralluogo dai proprietari e utilizzatori.

Tuttavia compete all'unità immobiliare in oggetto, la comproprietà di enti comuni ai sensi dell'art. 1100 e segg. del C.C. in ordine a tetto e facciate la cui eventuale futura manutenzione spetterà in quota a tutti i comproprietari, ma delle cui spese o delibere già assunte, ad oggi non se ne è rinvenuta notizia. E' presente un'apertura carrabile per dare accesso alla corte retrostante collocata sul confine ovest, (con mapp. 2301) accessibile da adiacenti proprietà comuni e condominiali di terze parti, e per le quali non si conoscono termini di eventuali spese di gestione per la relativa fruizione.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non è stato possibile reperire alcun documento relativo.

5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

non presente / non rilevato.

5.4 avvertenze ulteriori:

Non conosciute /rilevabili o non rilevabili, ad eccezione di:

- Accesso alla corte retrostante per la quale non sono stati rintracciati atti o servitù a carico della corte confinante (mapp. 2301) e a favore della corte oggetto di vendita nella presente procedura;
- Non si è a conoscenza delle ulteriori regolamentazioni ed eventuali obbligazioni, circa la legittimazione del passaggio di accesso sull'interposto mappale confinante (m. 2301), non oggetto della presente, rispetto alla pubblica via;
- Presenza di copertura in fibrocemento con amianto per i proservizi esclusivi, la cui eventuale bonifica resterà in capo all'aggiudicatario;
- Necessaria verifica di confine con riguardo al fronte est con il mapp. 1040;



- Residuale quadro ipotecario sul restante 50% degli immobili, in capo al comproprietario; Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutato nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile su elencato con le relative pertinenze ed eventuali accessori comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

██████████, nata a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████) e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████) per ½ indiviso di piena proprietà ciascuna e di essere di stato civile, rispettivamente: nubile e celibe, così come dichiarato altresì nell'atto di provenienza del 2008 dagli stessi.

6.1 cronistoria :

Dal 27.10.2008 ad OGGI per 1/2 ciascuno a ██████████ e ██████████, loro pervenuto in forza di atto di compravendita del Notaio ██████████ dr. ██████████ del 27.10.2008 di rep. 58392, racc. 16024, registrato a Ferrara, il 06.11.2008 al n. 9839 e trascritta a Ferrara il 06.11.2008 ai reg. gen. 24230 e part. 14747 da potere di Finessi Luciano per l'intera piena proprietà;

Dal 31.07.2001 ad 27.10.2008 per 1/1 a ██████████, a lui pervenuto, in maggiore e diversa consistenza, in forza di atto di successione testamentaria in morte di ██████████, deceduto il 31.07.2001, il quale dispose delle su sostanze mediante testamento olografo, pubblicato ed accettato con atto del Notaio ██████████ dr. ██████████ del 28.09.2001 di rep. 23269, racc. 5893, registrato a Ferrara, il 08.10.2001 al n. 2078 e trascritta a Ferrara il 05.09.2006 ai reg. part. 14745-14746, giusta denuncia di successione, registrata a Comacchio il 24.01.2002 al n. 17 vol. 2 e trascritta a Ferrara il 06.04.2002 al reg. part. 6445 e part. 4271 e da consolidazione di usufrutto in morte di ██████████ del 17.03.2005;

Dal 28.12.1993 ad 31.07.2001 per 1/1 a ██████████ a lui pervenuto, in maggiore e diversa consistenza, in forza di atto di compravendita del Notaio ██████████ dr. ██████████ del 28.12.1993 di rep. 26305, racc. 2105 e trascritta a Ferrara il 12.01.1994 ai reg. gen. 391 e part. 296 da potere di vari ██████████ pro quota;

Dal 23.02.1987 ad 28.12.1993 per 1/2 a ██████████ e ██████████ pro quota per 1/2, a loro pervenuto, in maggiore e diversa consistenza, in forza di atto di successione legittima in morte di ██████████ deceduto il 23.02.1987, giusta denuncia di successione, registrata a Comacchio e trascritta a Ferrara il 18.03.1988 al reg. part. 4078 e part. 2818;

Dal 05.04.1963 ad 23.02.1987 per ½ ciascuno a ██████████ e ██████████ a loro pervenuto, in maggiore e diversa consistenza, in forza di atto di compravendita del Notaio ██████████ dr. ██████████, del 05.04.1963 di rep. 20480, racc. 6111 registrato a Ferrara il 24.04.1963 al n. 4175;

SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DAL PIGNORAMENTO.



Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Nulla da osservare.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'immobile di che trattasi risulta di vecchissima e storica edificazione risalente, come primo impianto a prima del 1900 e probabilmente di ogni piano di fabbricazione; l'accesso atti al Comune di Fiscaglia, presso l'archivio tecnico, a seguito di istanza di PG 1852 del 24.01.2021 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A: Concessione edilizia in sanatoria, di PG 4230 del 30.07.1986 (n. prog. 0110573305) ex art. 35 L. 47/1985 per la realizzazione dei proservizi esterni come da planimetria catastale del 1989 in atti, rilasciata a nome di [redacted] e [redacted] in data 06.02.1989 a seguito anche del pagamento dell'intera oblazione;

B: Comunicazione tardiva, di PG 3574 del 30.06.1986, ex art. 48 L. 47/1985 per la realizzazione delle opere interne al fabbricato in via XX Settembre, 49 a Massa Fiscaglia come da planimetria catastale del 1989 in atti, a nome di [redacted];

C: D.I.A. denuncia di inizio attività ex L.R. n. 31/2002), per "opere di manutenzione straordinaria" nel fabbricato di civile abitazione sito in Massa Fiscaglia, via XX settembre, 49, di cui a **prot. n. 6641 del 29.10.2008** a seguito di istanza depositata il 29.10.2008 a nome di [redacted] e [redacted] e relativo collaudo e comunicazione di fine lavori del 31.10.2011 di prot. n. 7408;

L'archivio comunica che non risultano ulteriori titoli edilizi abilitativi.

7.2 conformità edilizia:

Le suddette pratiche edilizie risultano concluse nel loro iter e acquisite le relative abitabilità / agibilità, laddove necessarie, ovvero in riferimento solo a quella del 2008 indicata al punto C) (comunicazione fine lavori). L'archivio Comunale, comunica, che oltre a tali documenti non sono state reperiti ulteriori pratiche edilizie autorizzative, a nome degli aventi titolo nei periodi di loro proprietà / titolarità.

Pertanto dall'attento esame della documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Fiscaglia, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato quindi dalle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio del condono 1986, si riscontrano alcune difformità edilizie, sia relative proprio al proservizio retrostante (mapp. 1273) sia a opere interne all'abitazione (mapp. 1271) mediante diversa distribuzione degli spazi interni.

Sinteticamente, in particolare, si è riscontrato quanto segue:

Abitazione P.T.:

- Apertura della zona soggiorno su ingresso mediante abbassamento del tramezzo divisorio;
- Apertura di vano porta del bagno sul disimpegno / ingresso;
- Chiusura di vano porta del bagno verso la cucina;

Abitazione P.1.:

- Demolizione del bagno e dei relativi tramezzi sulla camera lato stara e realizzazione di ampia camera matrimoniale;
- Realizzazione di tramezzature, sulla camera lato corte interna per realizzare un bagno, una camera da letto ed il relativo disimpegno;



Abitazione P.2 (sottotetto):

- Realizzazione di tramezzature, sulla camera lato strada per realizzare un bagno o lavanderia o cabina armadio (non chiaro se presenti predisposizione impianti);
- Apertura di finestre a "oblò" nella camera sempre lato strada (anche se si ritiene essere ciò un refuso o dimenticanza grafica poiché le stesse medesime aperture sono presenti anche nelle altre porzioni di fabbricato adiacenti ed estranee alla presente procedura);
- Mancata realizzazione o chiusura o errore grafico relativo alla rappresentazione della finestra del vano scala;
- Anche se rappresentata in planimetria allegata al titolo del Condono, non si è a conoscenza della legittimazione effettiva e delle relative obbligazioni del vano finestra aperta nella camera fronte strada, sul lato est, sulla proprietà altrui;

Proservizio discosto retrostante:

- Rimozione o crollo della tettoia antistante il manufatto stesso;
- Chiusura del passaggio carrabile sul confine del versante Sud e apertura di analogo passaggio sul confine del versante Est (sempre verso il mappale 2301);

eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili al di fuori dei limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, potranno essere sanate unitamente alle suddette mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17 della Legge Regionale n. 23/2004 o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità.

pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA indipendentemente dalla legittimazione della intera costruzione di storica edificazione.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Nonostante non sia qui possibile stabilire la data certa della realizzazione storica del fabbricato, si può solo **presumere**, la legittimazione del fabbricato in oggetto attesa la sua storica edificazione ovvero in epoca presumibilmente priva di piani di fabbricazione o di regolamentazione del suolo (PRG).

Tutto quanto premesso e dedotto, a puro scopo narrativo e non esaustivo e fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte dei competenti uffici, ci si rifarà allo stato dei luoghi così come legittimati dalla scheda catastale del 1989, allegata la condono del 1986, ad oggi unico elemento qui valutabile.

Conseguentemente **il costo per la sanatoria** necessaria alla regolarizzazione di quanto rinvenuto oggi certamente difforme e **non alla legittimazione storica di cui non è possibile qui esprimere un pieno e certo giudizio inconfutabile** per i motivi suddetti, tra oneri e onorari tecnici, viene qui quantificata a forfait in modo del tutto indicativo e non esaustivo per la complessità della materia, **pari a €. 5.000**; detti costi verranno scomputati nella determinazione finale del prezzo a base d'asta.

Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi **comunque ricompresa** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile in relazione alle incertezze relative alla legittimazione storica del fabbricato stesso**.

Il costo suddetto è puramente indicativo e non esaustivo e riferito ai soli onorari tecnici, per la sola presentazione di SCIA in sanatoria e DL, coordinamento di tutte le ulteriori figure professionali necessarie (strutturisti, responsabili della sicurezza ecc.. da valutarsi a parte) e collaudo finale lavori con ottenimento di abitabilità / conformità edilizia, ovvero non comprensivi dei costi delle opere a completamento anche in adeguamento che si ravvisasse necessario realizzare.



Note:

Pertanto, le difformità riscontrate o riscontrande, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Il presente giudizio vale limitatamente alle unità immobiliari in oggetto e non all'intero edificio/condominio in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle utilità comuni, la cui incidenza di spesa, che resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

Non ci si ritiene pertanto responsabili circa l'eventuale mancato accesso a detrazioni fiscali o altri "bonus" per la ristrutturazione che prevedano la piena conformità, che dovrà pertanto essere accertata a cura e spese dell'aggiudicatario in tempi preventivi.

8. URBANISTICA:

Dalla consultazione delle mappe Comunali si rileva che l'immobile di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

- Centro Storico zona "A" con categoria intervento di "ripristino edilizio"

Non possibile esprimere giudizio completo per assenza di elementi valutativi trattandosi di fabbricato di storica edificazione al di fuori di piani di lottizzazione o piani di iniziativa privata.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'unità immobiliare è inserita in un più ampio fabbricato, in contesto di edificio plurifamiliare di vecchissima e storica edificazione, con destinazione d'uso residenziale disposto ai piani terra, primo e sottotetto, con corti pertinenziali esclusive retrostanti e con autonomi accessi. Il tutto è posto in zona semicentrale della località di Massa Fiscaglia, non molto distante dalla strada principale (SP15) che attraversa il paese e collega Ferrara a Comacchio e a ridosso dell'argine del ramo del Po di Volano.

9.2 descrizione dell'immobile:

Trattasi di fabbricato plurifamiliare, in linea di storica edificazione (risalente almeno al 1800 circa), composto da unico copro di fabbrica collocato a ridosso della pubblica via XX Settembre, ripartito in verticale in diverse porzioni / alloggi tipo cassero, indipendenti da terra a cielo con relativa corte esclusiva retrostante e pertinenziali proservizi discosti sempre retrostanti. La porzione in oggetto è posta centralmente, ovvero in aderenza laterale con altre e con esposizione libera a nord e a Sud, ovvero rispettivamente con prospicienza sulla strada pubblica e su distacco di confine con altri fabbricati; sul retro è collocato manufatto in muratura adibito a cantina ex lavanderia ecc, il tutto componente il lotto posto in vendita nella presente procedura.

Tutta la proprietà e le corte esclusive risultano recintate e ben delimitate sul posto; l'accesso alla proprietà avviene dalla via principale (via XX Settembre) su cui si affaccia la porta pedonale dell'abitazione, direttamente dal marciapiede ed al civico ● La corte retrostante è invece accessibile



oltre che direttamente dalla abitazione (cucina), anche da apertura carrabile, posto sul confine ovest e come detto per il quale non si conosce la relativa legittimazione, anche in ordine ai diritti di passaggio sulle diverse proprietà che la intercludono. Si precisa che antecedentemente agli attuali proprietari, detta apertura era posta sul confine Sud, ovvero lateralmente ai proservizi. Le sistemazioni esterne sono prevalentemente a giardino / orto.

Il Complesso abitativo si erige con strutture portanti di elevazione in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente. I solai di partizione orizzontale sono parte con struttura in laterocemento e parte in legno (lamellare), il coperto inclinato a più falde con struttura lignea è corredato da coppi in cotto; sono altresì presenti controsoffittature in diverse zone dell'abitazione. La lattoneria impiegata è in acciaio verniciato o rame. Non si è a conoscenza del comparto statico anche in relazione ai pregressi eventi sismici del 2012 che ha colpito la provincia o in seguito ai lavori svolti di trasformazione e di rilevanza statica.

Compete alle unità immobiliari ivi inserite, la comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. del c.c. in particolare su tetto, strutture, facciate comuni ecc.

Il complesso, come detto risale a storica edificazione ed imprecisata data di impianto originario e riammodernato di impianti, finiture e infissi nel 2008 circa, pertanto con accorgimenti e metodologie costruttive da riferire all'epoca; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata limitatamente nell'immobile in parola, non si ravvisa la necessità di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 1271 sub 06):

La u.i in oggetto si dispone al piano terra, primo e secondo o sottotetto e si compone di:

PT: accesso dal civico da via pubblica, che annuncia l'ingresso principale, zona giorno separata da muretto basso, disimpegno, bagno (finestrato), cucina abitabile con ingresso di servizio sulla corte del retro;

P1: zona notte, con disimpegno / arrivo scala, due camere da letto matrimoniali e bagno (finestrato).

P.2 (sottotetto): con disimpegno / arrivo scala, due camere di cui una dotata di zona ripostiglio o guardaroba;

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 27 gennaio 2022.

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a circa mq. 160 e media di circa mt. 2,70 (ad eccezione di una delle camere del sottotetto che risulta inferiore (circa mt. 2,60).

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economiche realizzate e/o risalenti all'epoca di rimodernamento del 2008 circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in legno, mordenzato noce, con vetro camera doppio tipo "termophan", corredate da scuri a doppia anta battente sempre in legno verniciato.

Le porte interne sono ovunque in legno massello smaltato di forma e tipo regolare di epoca più datata.

La porta d'ingresso principale è a due ante battente in legno massello con solo catenacci di sicurezza, mentre la porta-finestra di servizio della cucina per l'accesso alla corte è in legno e vetro come gli infissi priva di serrature di sicurezza.



Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica monocottura di forma e colore regolare e omogeneo; i bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata.

La scala di collegamento tra i tre piani è realizzata a rampe parallele, con mensole a sbalzo di marmiglia armata.

Impianti tecnologici:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza con interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo.

L'impianto di riscaldamento, di tipo sottotraccia con caldaia murale funzionane a gas-metano, posta nella cucina, tuberia in rame con distribuzione ad anello o collettore e radiatori in piastre di alluminio in ogni vano abitativo. La produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina è affidata alla medesima caldai con produzione istantanea.

L'immobile è allacciato alla rete del gas-metano pubblico con proprio misuratore di consumo.

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro, allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico; i bagni (finestrati) sono dotati di tutti i sanitari: con piatto doccia al p.t. e con vasca al p.1.;

E' presente un autonomo misuratore di consumo idrico.

Al momento del sopralluogo gli stessi impianti tecnologici, sembravano funzionare correttamente, tuttavia non è possibile esprimere un pieno giudizio circa l'effettivo funzionamento e l'attuale rispondenza alle normative di riferimento; pertanto atteso il non reperimento degli stessi certificati di conformità e del periodo intercorso dalla loro realizzazione, essi verranno considerati come non a norma.

Si consiglia, pertanto, un collaudo di verifica e messa a punto degli impianti stessi da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

Giudizio delle condizioni di manutenzione dell'unità:

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

9.4 descrizione proservizio (mapp. 1273 sub 01):

L'u.i in oggetto risulta discosta dall'abitazione del fabbricato principale (mapp. 1271) e raggiungibile mediante l'attraversamento della cote esclusiva.

Il proservizio in parola è composto al piano terra, da due ambienti adibiti a cantina o ripostiglio con ex latrina, accessibili, ognuno, mediante porta pedonale ad anta battente in legno, prospiciente la corte in parola.

Tale manufatto risulta realizzato in muratura di mattoni, ad una testa e tetto inclinato a una falda con struttura in metallo con sovrastante copertura in lastre ondulate con fibrocemento amianto tipo "eternith".

La pavimentazione è in battuto di cemento e gli infissi in legno. Non sono presenti impianti tecnologici se non l'impianto elettrico derivato e alimentato dalla utenza principale dell'abitazione.

Il tutto versa in **PESSIME e precarie** condizioni di manutenzione e conservazione attesa la notevole vetustà.



10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie secondo la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti diretti e/o indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/2:

OGGETTO	piano	mapp / SUB	MQ.	x	COEFF	SUP. EQ.
Appartamento	T	1271 / 06	70,00	x	1,00	70,00
Appartamento	1	1271 / 06	70,00	x	1,00	70,00
Appartamento	2	1271 / 06	70,00	x	1,00	70,00
Proserv. Afferente (cantine)	T	1273 / 01	30,00	x	0,25	7,50
Corte (fino a mq. 25 di mq. 230)	T	1273	25	x	0,10	2,50
Corte (oltre mq. 25, fino mq. 230)	T	1273	205	x	0,02	4,10
s.e. & o.				mq.	TOT.	224,10

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98). Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché l'apparente condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudenziale pari a **€ 800** (ottocento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza della corte comune nonché delle incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe- Ag. Tecnocasa di via Ravenna - Fe- e piattaforma professionale "Comprabilitalia.it".

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo a **corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente **€ 179.280,00.**



(mqe. 224,10 x €/mq. 800 = € 179.280)

12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 26.892,00.
(€ 179.280 x 0,15 = € 26.892)

12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a €.- 6.500,00.

12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.
(€ 179.280,00 – 26.892,00 – 6.500,00 = € 145.888,00) **€ 146.000,00**

12.4 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare pignorato, **pari a 1/2 di piena proprietà** in capo al Debitore Esecutato, al netto delle decurtazioni di cui sopra.
(€ 146.000 / 2 = € 73.000) **€ 73.000,00**

12.5 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 54.750,00.
(€ 73.000 x 0,75 = € 54.750)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 27 aprile 2022

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.

