
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **168/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-0024 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 Mesola (FE) - Loc. Massenzatica
Via Massenzio o SP62

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.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Comune di Mesola (FE), loc. Massenzatica, Via Massenzio o SP62

 44.929323282892625, 12.173567712306978

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà di [redacted] per
1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio **9**, particella **154**, subalterno **5**, indirizzo VIA MASSENZIO [redacted] piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 230 m², superficie catastale 292 m², rendita € 712,71

Derivante da: variazione del 28/12/1988 Pratica n. 122077 in atti dal 10/06/2002 demolizione totale-ricostruzione (n. 54074.1/1988)

Confini: Canale Bianco, particella 124, SP 62 e particella 135 salvo altri e più attuali

Identificato al catasto Terreni area scoperta e sedime del fabbricato:


Intestazione: Ente Urbano - Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, foglio **9**, particella **154**, superficie catastale 1117 m², reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/02/1976

Confini: Canale Bianco, particella 124, SP 62 e particella 135 salvo altri e più attuali

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Comune di Mesola (FE), loc. Massenzatica, Via Massenzio o SP62

 44.92915617537653, 12.173487246036531

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà di [redacted] per
1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio **9**, particella **154**, subalterno **6**, indirizzo VIA MASSENZIO [redacted], piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 123 m², rendita € 387,34

Derivante da: variazione del 28/12/1988 Pratica n. 122077 in atti dal 10/06/2002 demolizione totale-ricostruzione (n. 54074.1/1988)



Confini: Canale Bianco, particella 124, SP 62 e particella 135 salvo altri e più attuali

Conformità catastale (Corpo A e B):

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile rilevare, non è stata riscontrata la coerenza oggettiva delle schede catastali e/o dell'elaborato planimetrico 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 € 1.000,00 SEO

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.

Note: Il compendio immobiliare (CORPO A e B) viene trasferito con ogni diritto, azione e ragione, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, con le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, anche se non richiamate nella presente relazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la 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 agli attuali proprietari con atto Notaio Carpanelli del 4/03/2004 rep. 56666/15710 in particolare con la corte comune distinta al Catasto Fabbricati al foglio **9**, particella **154** subalterno **4** BCNC bene comune non censibile corte comune alle particelle **154/5** e **154/6**.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 1 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Compendio immobiliare costituito da due fabbricati raccordati tra loro da un porticato, il primo dei quali (Corpo A) è composto di solo piano terra, costituito da un vano ad uso laboratorio con accessori e servizi, il secondo corpo di fabbrica (Corpo B) di due piani comprende, al piano terra, vani ad uso sala mostra ed uffici a servizio del laboratorio (di fatto utilizzati ad uso residenziale in assenza di titolo) ed al primo piano un'abitazione di vani 3, oltre accessori e terrazzo, il tutto con circostante area cortiliva di pertinenza e proprietà esclusiva.

Caratteristiche zona:semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona:negozi al dettaglio, bar, ufficio postale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

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 312 – 314 – 334 – 335, raccordo Ferrara-Mare a circa 30 km

3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo gli immobili sono risultati occupati da cose (arredi e suppellettili varie del debitore) nel corpo A, dove la porzione ad uffici e sala mostre di fatto è utilizzata ad uso residenziale senza titolo, il corpo B è occupato dai debitori in qualità di comproprietari degli immobili e ivi residenti dal 26/01/2004 come risulta da certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Mesola in data 22/02/2024.

Presso l'Agenzia delle Entrate competente alla data del 13/02/2024 risulta contratto di comodato gratuito registrato a Comacchio in data 20/07/2005 al 2041 serie 3.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(da certificato notarile e aggiornamento ispezioni RRII al 23/02/2024)

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 ██████████
██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00
██████████ in data 04/03/2004 ai nn. 56667/15711; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 29/03/2004 ai nn. 6060/1395;
Note: ipoteca iscritta a carico dei beni distinti al catasto fabbricati del comune di Mesola (FE) al foglio 9, particelle 154/5 (laboratori per arti e mestieri), 154/6 (abitazione di tipo economico) e 154/4 (corte o resede) a favore ██████████ per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

- Ipoteca giudiziale a favore ██████████ derivante da concessione amministrativa/riscossione;
Importo ipoteca: € 42.821,28; Importo capitale: € 21.410,64;
Atto ruolo ██████████ in data 31/05/2016 ai nn. 998/3916; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 01/06/2016 ai nn. 9205/1470;
Note: ipoteca iscritta tra gli altri a carico dei beni distinti al catasto fabbricati del comune di Mesola (FE) al foglio 9, particelle 154/5 (laboratori per arti e mestieri), 154/6 (abitazione di tipo economico) a favore ██████████ per la quota di proprietà di 1/2

- Ipoteca legale a favore di ██████████ derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73;
Importo ipoteca: € 214.503,76; Importo capitale: € 107.251,88;
Atto ruolo ██████████ data 08/01/2010 ai nn. 100013/39; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 21/01/2010 ai nn. 1515/182;
Note: ipoteca iscritta a carico tra gli altri dei beni distinti al catasto fabbricati del comune di Mesola (FE) al foglio 9, particelle 154/5 (laboratori per arti e mestieri), 154/6 (abitazione di tipo economico) a favore di ██████████ per la quota di proprietà di 1/2

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████
██████████" derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data 16/11/2023 ai nn. 3415/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 14/12/2023 ai nn. 22863/17421;
Note: pignoramento trascritto a carico dei beni distinti al catasto fabbricati del comune di Mesola (FE) al foglio 9, particelle 154/5 (laboratori per arti e mestieri), 154/6 (abitazione di tipo economico) e 154/4 (corte o resede) a favore di ██████████ per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipó-catastale in atti:

Da ispezioni telematiche dei RRII al 22/03/24 non risultano ulteriori gravami contro ██████████



4.3 Misure Penali

Non conosciute

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Al sopralluogo si è riscontrata la presenza di lastre ondulate in fibrocemento di copertura del laboratorio, sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere alle verifiche ai sensi del DM 6 settembre 1994 per la valutazione del rischio, la manutenzione, il controllo e la bonifica dei materiali in amianto a seconda dello stato di conservazione tra rimozione e smantellamento (obbligatoria per l'amianto friabile e deteriorato su più del 10% della superficie), incapsulamento oppure confinamento.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita del Notaio Pietro Carpanelli, in data 08/01/1987, ai nn. 27323/7856; trascritto a Ferrara, in data 28/01/1987, ai nn. /1418.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita del Notaio Pietro Carpanelli, in data 07/11/1987, ai nn. 29341/8274; trascritto a Ferrara, in data 27/11/1987, ai nn. 15791/10696.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] in data 04/03/2004, ai nn. 56666/15710; trascritto a Ferrara, in data 29/03/2004, ai nn. 6059/3704.

[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 Mesola sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Numero pratica: 6408

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione laboratorio artigianale con uffici e abitazione

Presentazione in data 17/09/1987 al n. di prot. 9205/1987

Rilascio in data 15/02/1988 al n. di prot. 9205/1987



Numero pratica: 6701

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia per variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 6408/1987

Presentazione in data 03/10/1988 al n. di prot. 9723/1988

Rilascio in data 23/11/1988 al n. di prot. 9723/1988

Abitabilità/agibilità in data 15/02/1989 al n. di prot. 6408/6701

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 per il Corpo A e B 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 oppure alla demolizione e messa in pristino dello stato legittimo, sentiti gli uffici tecnici competenti, il tutto riportato in calce al rigo "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" presunte in circa € 12.500,00 seo

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.Ö. 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 e 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, oltretutto 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 allo scopo di poterle evidenziare 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:	PSC – Piano Strutturale Comunale
In forza della delibera:	DCC n. 31 del 10/06/2011
Zona omogenea:	AUC - TERRITORIO URBANIZZATO
Norme tecniche di attuazione:	- DOSSI E DUNE DI RILEVANZA STORICO DOCUMENTALE E PAESISTICA ART 20.a P.T.C.P. ART. 14 PSC - AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE (ART A-17 ALLEGATO L.R.20/00) SUB-AMBITO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA' - AC3 (ART.4.24)

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 Mesola.

Tutti gli importi devono ritenersi S.E.O. indicativi, presunti e attuali, all'aggiudicatario potranno competere o-



neri/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: Laboratori con uffici e sala mostre [C3] di cui al Corpo A e abitazione [A3] di cui al Corpo B

Compendio immobiliare in Comune di Mesola (FE) in Loc. Masseinzatica, costituito da due corpi di fabbrica raccordati tra loro da un porticato, il primo dei quali (Corpo A) è composto di solo piano terra, costituito da un vano ad uso laboratorio con accessori e servizi, il secondo corpo di fabbrica (Corpo B) di due piani comprende, al piano terra, vani ad uso sala mostra ed uffici a servizio del laboratorio (di fatto utilizzati ad uso residenziale in assenza di titolo) ed al primo piano un'abitazione di vani 3, oltre accessori e terrazzo, il tutto con circostante area cortiliva di pertinenza e proprietà esclusiva. Il fabbricato presenta strutture verticali portanti miste in muratura eterogenea di laterizio di diversi tipi e formati, solai prefabbricati in cemento armato precompresso, contro-soffitti e manto di copertura con lastre ondulate in fibrocemento e amianto nel laboratorio (si rimanda per il dettaglio al precedente punto 5 dove degli incumbenti si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene), in laterocemento e copertura a tetto con elementi di laterizio curvo negli uffici e abitazione, completi di lattonerie e grondaie, le pareti esterne risultano in prevalenza intonacate e tinteggiate (Corpo A) ovvero in muratura faccia a vista (Corpo B), il fabbricato è prospiciente la pubblica Via Massenzio o SP62 ed è dotato di scoperto esclusivo comune. Internamente le pareti di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate, rivestimenti parziali alle pareti di cucina e dei bagni/servizi con ceramica di diversi tipi e formati, pavimentazioni interne miste in ceramica di differenti tipologie e formati, serramenti esterni in alluminio e vetro o ante battenti in metallo a pannello cieco nel laboratorio, in legno ad ante battenti con scuro ad ante cieche nell'abitazione, serramenti interni ad ante battente in legno con pannello cieco, porte di ingresso ad ante battenti con pannello cieco. Lo scoperto è recintato su tutti i lati, con recinzione metallica su muratura fronte-strada, dotata di cancelli pedonali e carrabili comuni, spazi di sosta e manovra pavimentati in elementi autobloccanti di calcestruzzo colorati. L'impianto elettrico è a vista nel laboratorio, sottotraccia in ufficio/sala mostre e abitazione, completo di quadri e sottoquadri, prese, interruttori e punti luce; l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia completo di distribuzione acqua calda e fredda nei bagni/servizi e in cucina, il bagno e tutti i servizi sono completi della dotazione standard di sanitari; l'impianto termico e la produzione di a.c.s. avviene con caldaia comune ad entrambi i corpi, nell'abitazione al primo piano è presente un'ulteriore stufa a pellet.

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 1223,50 m² di cui commerciale equivalente di circa 450,00 m² compreso lo scoperto, le unità immobiliari sono poste al piano terra e primo con accesso dalla corte comune.

Stato di manutenzione generale: buono



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
Laboratorio (portico comune al 50% con l'abitazione)	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
Laboratorio (laboratorio e servizi)	sup reale lorda	168,00	1,00	168,00
Laboratorio (uffici e sala mostre di fatto ad uso residenziale)	sup reale lorda	114,00	1,00	114,00
Scoperto al 50% con l'abitazione (primi 25 m ²)	sup reale lorda	12,50	0,10	1,25
Scoperto al 50% con l'abitazione (eccedenza 25 m ²)	sup reale lorda	350,00	0,02	7,00
Abitazione	sup reale lorda	114,00	1,00	114,00
Abitazione (terrazzo)	sup reale lorda	71,00	0,25	17,75
Scoperto al 50% con il laboratorio (primi 25 m ²)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Scoperto al 50% con il laboratorio (eccedenza 25 m ²)	sup reale lorda	350,00	0,02	7,00
		1223,50		450,50



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: E4 - Suburbana/Monticelli, Massenzatica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 570,00

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)". In calce vengono allegare 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 Mesola, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Mesola, conoscenza personale e borsini immobiliari. La Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è la banca dati gestita dall'Agenzia delle 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 380,00 €/m² ad un massimo di 570,00 €/m², mentre i borsini immobiliari per le abitazioni in stabili in fascia media posti nella zona periferica di Monticelli e Massenzatica riportano valori di mercato un minimo di 495,00 €/m² ad un massimo di 818,00 €/m² e per i laboratori valori di mercato un minimo di 248,00 €/m² ad un massimo di 487,00 €/m².

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto urbanistico dove sorge il fabbricato, considerando la posizione in zona periferica di Monticelli e Massenzatica, si ritiene congruo allinearsi ad un valore al mq. di circa € 350,00 per il laboratorio e di circa € 500,00 per gli uffici e sala mostre, mentre per l'abitazione si ritiene congruo un valore al mq. di circa € 600,00 desumibile anche dalla consultazione dei valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate per le scarse compravendite di immobili analoghi nel periodo aprile 2021 – marzo 2023 (tenuto conto che gli AP nella medesima zona e tipologia inferiore presentano comunque valori di richieste sul libero mercato di circa 700,00 €/m²).

Per adeguare le quotazioni riportate nei borsini immobiliari vengono applicati, per ogni tipologia di immobile, 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 geo riferiti 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:

Corpo A

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio (portico comune al 50% con l'abitazione)	19,00	€ 350,00	€ 6.650,00
Laboratorio (laboratorio e servizi)	168,00	€ 350,00	€ 58.800,00
Laboratorio (uffici e sala mostre di fatto ad uso residenziale)	114,00	€ 500,00	€ 57.000,00
Scoperto al 50% con l'abitazione (primi 25 m ²)	1,25	€ 350,00	€ 437,50
Scoperto al 50% con l'abitazione (eccedenza 25 m ²)	7,00	€ 350,00	€ 2.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.337,50

Corpo B

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	114,00	€ 600,00	€ 68.400,00
Abitazione (terrazzo)	17,75	€ 600,00	€ 10.650,00
Scoperto al 50% con il laboratorio (primi 25 m ²)	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
Scoperto al 50% con il laboratorio (eccedenza 25 m ²)	7,00	€ 600,00	€ 4.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore	Valore diritto e quota
Corpo A	Laboratorio con uffici, sala mostre, portico e scoperto	309,25	€ 125.337,50	€ 125.337,50
Corpo B	Abitazione con terrazzo e scoperto	141,25	€ 84.750,00	€ 84.750,00

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:

€ 31.513,13



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 13.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 165.074,38**

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: **€ 165.000,00**

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) certificato di residenza storico e contratti;
- 3) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 4) copie atti di provenienza;
- 5) titoli edilizi, estratti PSC-RUE;
- 6) comparabili per MCA o Asking Price;
- 7) documentazione fotografica.

Ferrara, lì 20/03/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Ghisellini



