
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **191/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Eleonora Permunion**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortevvecchia 3 – 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 0287181856
E-mail: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Podgora [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 002 - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori iscritti**

Bene: Via Alfredo Oriani [REDACTED] – Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

Corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Via Podgora, [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 002 - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED].

5. **Comproprietari**

Bene: Via Alfredo Oriani, [REDACTED] – Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

Corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Comproprietari: [REDACTED] proprietà
per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Bene: Via Podgora, [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 002 - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Comproprietari: [REDACTED] proprietà
per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

6. **Misure penali**

Bene: Via Alfredo Oriani, [REDACTED] – Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

Corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Via Podgora, ■ - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 002 - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alfredo Oriani, ■ – Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

Corpo: A - Appartamento corte esclusiva

Continuità delle trascrizioni: SI.

Bene: Via Podgora, ■ - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 002 - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Alfredo Oriani, ■ – Lido degli Estensi - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

Corpo: A - Appartamento con corte esclusiva

Prezzo dell'intero: € 92.000,00

Prezzo della quota pignorata: € 46.000,00

Bene: Via Podgora, ■ - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 002 - Appartamento con cantina e autorimessa

Corpo: A - Appartamento con cantina e autorimessa

Prezzo dell'intero: € 113.000,00

Prezzo della quota pignorata: € 56.000,00

Beni in **Lido degli Estensi - Comacchio (FE)**

Via Alfredo Oriani 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:

Identificazione corpo: A – Appartamento con corte esclusiva

Abitazione di tipo economico [A/3] con corte esclusiva sita in Lido degli Estensi - Comacchio (FE), Via Alfredo Oriani n. ■

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con ■

Cod. Fiscale: ■

Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con ■

Cod. Fiscale: ■

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■, proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con ■
■ proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con ■ foglio 69, mapp. 3152, sub. 7, graffato al mappale 4347, indirizzo Via Alfredo Oriani, ■, piano 1, Comune di Comacchio, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 78,00 mq (escluse aree scoperte 62,00 mq), rendita € 464,81.

Confini piano terra: a nord con il mapp. 4057, a est con i mapp. 5108 e 3641, a sud con i mapp. 4349, 3152 e 4348, a ovest la Via Alfredo Oriani.

Confini primo piano: a nord con il vuoto sul mapp. 4347, a est con il vuoto sul mapp. 4349, a sud con unità immobiliare di altra proprietà, a ovest con il vuoto sul mapp. 4348. Non è stato possibile indicare tutti i confini in quanto non è presente in atti un elaborato planimetrico.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: la porta tra la cucina e il soggiorno è più grande rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; la porta tra la cucina e il disimpegno indicata nella planimetria catastale non è stata rilevata durante i sopralluoghi; il camino posto sulla terrazza indicata nella planimetria catastale è stato rilevato in altra posizione; difformità di dimensioni nel vano cucina e nel vano adibito a bagno; l'altezza rilevata del portico varia da mt. 2,95 a mt. 3,95 mentre nella planimetria catastale non è indicata. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (ottima), scuola materna (ottima), scuola elementare (ottima), farmacia (ottima), scuola media (ottima), bar e ristoranti (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara e Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupata da beni mobiliari di proprietà dell'esecutato e dei suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara il [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data [REDACTED]; capitale € [REDACTED] La presente ipoteca grava sulla quota di 1/2, di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del sig. [REDACTED]

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara il [REDACTED]; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna [REDACTED]; capitale € [REDACTED] a favore della [REDACTED] La presente ipoteca grava sulla quota di 1/2, di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del sig. [REDACTED]

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara il [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo [REDACTED]; capitale € [REDACTED]; a favore della [REDACTED] La presente ipoteca grava sull'intera proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia. Note: non è stato indicato il mappale 4347 del Comune di Comacchio che, catastalmente, risulta graffato con il mappale 3152 sub. 7.

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara [REDACTED]; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo [REDACTED] capitale € [REDACTED]; a favore di [REDACTED] La presente ipoteca grava sulla quota di 1/2, di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà della sig. [REDACTED]

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara [REDACTED] capitale € [REDACTED]; a favore di [REDACTED]. La presente ipoteca grava sull'intera proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara [REDACTED] derivante da verbale del Tribunale di Ferrara [REDACTED] a favore della [REDACTED]. La presente ipoteca grava sull'intera proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara [REDACTED]; derivante da verbale del Tribunale di Ferrara [REDACTED] a favore di [REDACTED]. Il presente pignoramento grava sulla quota di 1/2 di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del sig. [REDACTED].

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Atto Giudiziario trascritto a Ferrara [REDACTED] a favore del [REDACTED], a carico del [REDACTED] derivante da decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Rovigo in data [REDACTED] relativa alla quota di 1/2 di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà dell'[REDACTED].

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara [REDACTED] derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Rovigo [REDACTED] a carico della quota di 1/2 di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del [REDACTED].

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

4.3. **Misure Penali**

Non rilevabile.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabile.

Millesimi di proprietà: non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 19/10/1979 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]
 [REDACTED], proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni
 con [REDACTED] proprietà
 per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; in forza di atto di compravendita
 del notaio [REDACTED] registrato a Comacchio il 24/10/1979 al
 n. 1712, trascritto a Ferrara il 26/10/1979 part. 9705, gen. 14277.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Pratica Edilizia
 Numero Pratica: n. 327/1976, Prot. n. 9153, del 12/07/1976
 Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: costruzione di fabbricato civile

Oggetto: Denuncia inizio Attività
 Numero Pratica: n. 357/02, Prot. n. 40635/02, del 23/11/2002
 Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: opere interne all'unità immobiliare e revisione impianti tecnologici

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: la porta tra la cucina e il soggiorno è più grande rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico; la porta tra la cucina e il disimpegno indicata nell'elaborato grafico non è stata rilevata durante i sopralluoghi; il camino posto sulla terrazza indicata nell'elaborato grafico sul posto è stato rilevato in altra posizione; la lunghezza del bagno rilevata è pari a m 2,01 mentre nell'elaborato grafico è indicata una larghezza di m 1,88; la lunghezza della cucina rilevata è pari a m 3,08 mentre nell'elaborato grafico è indicata una larghezza di m 3,17; l'altezza rilevata del portico varia da mt. 2,95 a mt. 3,95 mentre nell'elaborato grafico non è indicata. Sulla corte è presente una casetta in legno non presente in nessuna pratica edilizia in atti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione/messa in pristino edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile, fatti salvi i migliori conteggi a carico dell'aggiudicatario all'esito della progettazione esecutiva degli interventi.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	Sottozone "B1" consolidate sature - B1.c semintensiva art. 37 - Sottozone omogenee "F8" per infrastrutture di mobilità e trasporto "Viabilità urbana" art. 75
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	NO

Infissi interni	tipologia: anta battente materiale: legno con vetro singolo condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: non rilevabili condizioni: non rilevabili
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: non rilevabili
Pavim. Esterna	materiale: verde e masselli in cls condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cottura materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Boiler elettrico nel bagno
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, con n. 2 split
--	--------------------

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Scala esterna, ballatoio e rip. PT	superficie lorda	9,80	0,20	1,96
Appartamento P1°	superficie lorda	58,15	1,00	58,15
Terrazzo P1°	superficie lorda	19,00	0,35	6,65
Corte esclusiva (fino a 25 mq.)	superficie lorda	25,00	0,15	3,75
Corte esclusiva (oltre i 25 mq.)	superficie lorda	132,00	0,05	6,60
		243,95		77,11

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, con caratteristiche simili a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 1.300,00/mq a € 1.700,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 1.500,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

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, venduto 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, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno 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.

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

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt. 880 e seguenti del c.c.

Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
Appartamento – Viale Giacomo Leopardi [REDAZIONE] Lido degli Estensi	120.000,00	65	1.846,15	Immobiliare.it
Appartamento – Viale Giacomo Leopardi, Lido degli Estensi	115.000,00	70	1.642,86	Immobiliare.it
Appartamento – Viale Giacomo Leopardi [REDAZIONE], Lido degli Estensi	120.000,00	65	1.846,15	Immobiliare.it
Appartamento – Viale Alessandro Manzoni, Lido degli Estensi	103.000,00	80	1.287,50	Immobiliare.it
Appartamento – Viale Alessandro Manzoni [REDAZIONE], Lido degli Estensi	95.000,00	65	1.461,54	Immobiliare.it
Prezzo medio Appartamenti (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			1.602,90	

Tabella n.1: comparabili di mercato

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Ottimo	2.150	2.500
Abitazioni civili	Normale	1.750	2.300
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.350	1.750
Box	Normale	760	1.050
Posti auto scoperti	Normale	570	720
Ville e Villini	Normale	1.950	2.300

Tabella n.2: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile.

Valutazione corpi:

A Appartamento con corte esclusiva

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con corte esclusiva	77,11	€ 1.500,00	€ 115.665,00
Valore corpo			€ 115.665,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 115.665,00
Valore complessivo diritto e quota (500/1000)			€ 57.832,50

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (500/1000)</i>
A	Appartamento con corte esclusiva	77,11	€ 115.665,00	€ 57.832,50

Adeguamenti e correzioni della stima (valore dell'intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 17.349,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

Prezzo base d'asta del lotto (valore dell'intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.315,25
Valore arrotondato:	€ 92.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima (valore della quota pignorata):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 8.674,87
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

Prezzo base d'asta del lotto (valore della quota pignorata):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.157,63
Valore arrotondato:	€ 46.000,00

Beni in Ferrara (FE)
Via Podgora n. ■

Lotto: 002

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:

Identificazione corpo: A – Appartamento con autorimessa e cantina

Abitazione di tipo civile [A/2] con autorimessa [C/6] e cantina sita in Ferrara (FE), Via Podgora n. ■

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 500/1000 di ■ in regime di comunione dei beni con ■

Proprietà per 500/1000 di ■ in regime di comunione dei beni con ■

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■, proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con ■
■ proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con ■ foglio 379, mapp. 97, sub. 29, indirizzo Via Podgora, ■, piano T-2, Comune di Ferrara, cat. A/2, cl. 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 159,00 mq (escluse aree scoperte 157,00 mq), rendita € 1.301,47.

Confini: Non è stato possibile indicare tutti i confini in quanto non è presente in atti un elaborato planimetrico.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: la parete divisoria tra il soggiorno e il corridoio è stata parzialmente demolita ed in parte risulta essere un muretto basso, il balcone risulta chiuso e verandato, l'accesso al balcone verandato

avviene oltre che dalla cucina anche dalla camera adiacente la cucina; l'altezza rilevata è pari a m 3,00, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2,90. Nella cantina la porta di accesso risulta spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale e l'altezza rilevata è pari a m 2,60, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2,20. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c.

Intestati: [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 379, mapp. 97, sub. 54, indirizzo Via Fiume, [REDACTED], piano S1, Comune di Ferrara, cat. C/6, cl. 4, consistenza 16 mq., superficie catastale 16,00 mq, rendita € 123,95.

Confini: Non è stato possibile indicare tutti i confini in quanto non è presente in atti un elaborato planimetrico.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: l'altezza rilevata è pari a m 2,60, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2,50. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (ottima), scuola materna (ottima), scuola elementare (ottima), farmacia (ottima), scuola media (ottima), scuola superiore (ottima), bar e ristoranti (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Ferrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 500 mt, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara il 20/05/2010 part. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 06/05/2010 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED]. La presente ipoteca grava sulla quota di 1/2, di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del sig. [REDACTED].

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara il 11/10/2010 part. [REDACTED]; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data 08/10/2010 rep. [REDACTED] a favore del [REDACTED]. La presente ipoteca grava sulla quota di 1/2, di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del sig. [REDACTED].

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara il 14/03/2011 part. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 02/03/2011 rep. [REDACTED] a favore del [REDACTED]. La presente ipoteca grava sull'intera proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia. Note: non è stato indicato il mappale 4347 del Comune di Comacchio che, catastalmente, risulta graffato con il mappale 3152 sub. 7.

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara il 18/03/2011 part. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 06/05/2010 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED]. La presente ipoteca grava sulla quota di 1/2, di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà della sig.ra [REDACTED].

- Ipoteca Giudiziale trascritta a Ferrara il 05/04/2011 part. [REDACTED]; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara in data 18/03/2011 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED]. La presente ipoteca grava sull'intera proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 22/08/2011 part. [REDACTED] derivante da verbale del Tribunale di Ferrara in data 09/08/2011 rep. [REDACTED] a favore della [REDACTED]. La presente ipoteca grava sull'intera proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 16/01/2023 part. [REDACTED]; derivante da verbale del Tribunale di Ferrara in data 02/12/2022 rep. [REDACTED]. Il presente pignoramento grava sulla quota di 1/2 di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del sig. [REDACTED].

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Atto Giudiziario trascritto a Ferrara il 09/01/2012 part. [REDACTED] a favore del [REDACTED], a carico del [REDACTED] derivante da decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Rovigo in data 07/11/2011 rep. [REDACTED] relativa alla quota di 1/2 di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del [REDACTED].

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara il 28/07/2022 part. [REDACTED] derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Rovigo in data 31/03/2022 rep. [REDACTED] titolare di [REDACTED] a carico della quota di 1/2 di tutti i beni oggetto della presente perizia di proprietà del [REDACTED].

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

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile relativamente al 2024: € 4.710,47.

Spese condominiali scadute ed insolute al 12/12/2023: € 1.938,12.

Millesimi di proprietà: non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 24/01/1980 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED], proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] in forza di atto di compravendita del notaio [REDACTED], in data 24/01/1980, [REDACTED]; registrato a Comacchio il 28/01/1980 al [REDACTED], trascritto a Ferrara il 26/01/1980 part. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Condo Edilizio
Numero Pratica: n. 24356/86
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: modifiche interne

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: la parete divisoria tra il soggiorno e il corridoio è stata parzialmente demolita ed in parte risulta essere un muretto basso, il balcone risulta chiuso e verandato, l'accesso al balcone verandato avviene oltre che dalla cucina anche dalla camera adiacente la cucina.; l'altezza rilevata è pari a m 3,00, mentre nell'elaborato grafico allegato al condono è indicata un'altezza di m 2,90. Nella cantina la porta di accesso risulta spostata rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico allegato al condono e l'altezza rilevata è pari a m 2,60, mentre nell'elaborato grafico allegato al condono è indicata un'altezza di m 2,20.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione/messa in pristino edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile, fatti salvi i migliori conteggi a carico

dell'aggiudicatario all'esito della progettazione esecutiva degli interventi.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	R.U.E.
Zona omogenea:	Insedimenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Appartamento [A/2] con autorimessa [C/6] e cantina di cui al punto A**

Trattasi di un appartamento con autorimessa e cantina facente parte di un complesso edilizio condominiale denominato "Condominio 4 Viali Podgora", sito in Comune di Ferrara (FE), Via Podgora n. ■. L'appartamento in esame si sviluppa al primo secondo ed è composto da ingresso sul soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, ma dotato di aspirazione forzata, quattro camere e balcone, al piano interrato è presente una cantina.

La superficie totale interna calpestabile dell'abitazione è di circa mq 140,32.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq 155,64.

Internamente l'appartamento presenta pavimentazioni in ceramica e parquet nelle camere da letto, nel bagno è presente un rivestimento in ceramica. Le finestre interne sono in legno con vetrocamera, esternamente sono presenti avvolgibili in pvc. Portoncino di ingresso blindato in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia e di tipo civile, l'impianto di riscaldamento è presente collegato al riscaldamento centralizzato condominiale con geotermia ed elementi radianti in ghisa, l'impianto di condizionamento con split interni e un motore esterno posto sul balcone. All'interno del condominio è presente un ascensore.

L'accesso all'appartamento ed alla cantina è garantito da Via Podgora, attraverso l'androne comune, vano scala e ascensore.

L'autorimessa in esame si sviluppa al piano interrato ed è composta da unico vano ad uso di garage.

La superficie totale interna calpestabile dell'autorimessa è di circa mq 16,30.

La superficie lorda dell'autorimessa rilevata durante il sopralluogo è di circa mq 18,40.

Internamente l'autorimessa presenta pavimentazioni in cls. Il portone di ingresso è di tipo basculante in alluminio.

È presente l'impianto elettrico di tipo civile.

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso la rampa carrabile posta su Via Fiume, protetta da cancello carrabile metallico automatizzato.

Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente, in quanto sono presenti infiltrazioni nella zona salotto dovuto presumibilmente da una perdita del balcone sovrastante.

1. Quota e tipologia del diritto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, con split
--	---------------

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P2°	superficie lorda	155,64	1,00	155,64
Balcone	superficie lorda	5,06	0,25	1,27
Cantina P. S1	superficie lorda	7,27	0,20	1,45
Autorimessa P. S1	superficie lorda	18,40	0,50	9,20
		186,37		167,56

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, con caratteristiche simili a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 800,00/mq a € 1.200,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 850,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

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, venduto 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, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno 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.

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

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt. 880 e seguenti del c.c.

Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Appartamento – Via A. Cassoli, Ferrara	140.000,00	125	1.120,00	Immobiliare.it
Appartamento – Via Mulinetto, Ferrara	185.000,00	140	1.321,43	Immobiliare.it
Appartamento – Via A. Cassoli, Ferrara	127.000,00	130	976,92	Immobiliare.it
Appartamento – Via Ticchioni, Ferrara	125.000,00	140	892,86	Immobiliare.it
Appartamento – Via C. Battisti, Ferrara	119.000,00	138	862,32	Immobiliare.it
Prezzo medio Appartamenti (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			1.034,18	

Tabella n.3: comparabili di mercato

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	900	1.350
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.200
Box	Normale	900	1.200
Ville e Villini	Normale	1.400	2.000

Tabella n.4: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile.

Valutazione corpi:

A Appartamento con autorimessa e cantina

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con autorimessa e cantina	167,56	€ 850,00	€ 142.426,00
Valore corpo			€ 142.426,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 142.426,00
Valore complessivo diritto e quota (500/1000)			€ 71.213,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (500/1000)
A	Appartamento con autorimessa e cantina	167,56	€ 142.426,00	€ 71.213,00

Adeguamenti e correzioni della stima (valore dell'intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 21.363,90

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /
€ 8.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

Prezzo base d'asta del lotto (valore dell'intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 113.062,10

Valore arrotondato: € 113.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima (valore della quota):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 10.681,95

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

Prezzo base d'asta del lotto (valore dell'intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.531,05

Valore arrotondato: € 56.000,00

Data generazione:
18/01/2024

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Pratiche edilizie;
- Documentazione notarile;
- Atto di provenienza;
- Note di iscrizione/trascrizione;
- Planimetrie;
- Limiti e assunzioni della stima.

