
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **17/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 ore 11:15

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

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

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
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Tintoretto, [REDACTED] Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via Tintoretto, [REDACTED] - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED].

Bene: Via Tintoretto, [REDACTED] - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED].

5. Comproprietari

Bene: Via Tintoretto, [REDACTED] - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Comproprietari: Nessuno.

Bene: Via Tintoretto, [REDACTED] - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure penali

Bene: Via Tintoretto, [REDACTED] - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Misure penali: non rilevabili.

Bene: Via Tintoretto, ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tintoretto, ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: NO.

Bene: Via Tintoretto, ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: NO.

8. Prezzo

Bene: Via Tintoretto, ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Prezzo: € 83.000,00

Bene: Via Tintoretto, ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Prezzo: € 77.000,00

Beni in Lido di Spina - Comacchio (FE)
Via Tintoretto 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 segnala la mancata continuità delle trascrizioni in quanto non viene riscontrata accettazione di eredità in morte di ■■■■■■■■■■, con successione registrata il 24/08/2007 ■■■■■■■■■■ e trascritta il 22/09/2007 n. ■■■■■■■■■■

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificazione corpo: A – Appartamento con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A/3] con autorimessa [C/6] sita in Lido di Spina - Comacchio (FE), Via Tintoretto n. ■■■

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1000/1000 di ■■■■■■■■■■

Cod. Fiscale: ■■■■■■■■■■

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■■■■■■■■■■
proprietà per 1000/1000; foglio 80, mapp. 168, sub. 7, indirizzo Via Tintoretto n. ■■■, piano 1, Comune di Comacchio, cat. A/3, cl. 4, consistenza 3,50 vani, superficie catastale 51,00 mq (escluse aree scoperte 47,00 mq), rendita € 379,60.

Confini: a nord e a est con il vuoto sulla corte comune, a sud con il mapp. 168 sub. 8, a ovest con disimpegno e ascensore comuni e con altra unità immobiliare. 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 la cucina e il soggiorno è stata parzialmente demolita. 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: ■■■■■■■■■■
proprietà per 1000/1000; foglio 80, mapp. 168, sub. 4, indirizzo Via Tintoretto n. ■■■, piano T, Comune di Comacchio, cat. C/6, cl. U, consistenza 11,00 mq, superficie catastale 13,00 mq, rendita € 32,38.

Confini: a nord con il mapp. 168 sub. 23, a est e a sud con altre unità immobiliari, a ovest con corte comune. 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 1,98, 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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento con autorimessa siti in Lido di Spina - Comacchio (FE), Via Tintoretto n. ■■■

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 e Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 250 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati e dai loro 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 attiva iscritta a Ferrara il 01/08/2019 ai nn. Registro Generale ■■■■ Registro Particolare ■■■■; derivante da Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Ferrara in data 07/06/2019 ai nn. ■■■■ importo ipoteca ■■■■, importo capitale € ■■■■; a favore di ■■■■, contro ■■■■. La presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 20/02/2023 ai nn. Registro Generale ■■■■, Registro Particolare ■■■■; derivante da verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona in data 23/01/2023 ai ■■■■; a favore di ■■■■ contro ■■■■. Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

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: € 1.000,00.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.
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 19/07/2006 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 10/300; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 10/300; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 10/300; in forza di certificato di denunciata
successione a rogito dell'Ufficio del Registro di Verona, in data 24/08/2007, ai nn. [REDACTED]; trascritto a
Ferrara, in data 22/09/2007, ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED].
Successione in morte di [REDACTED]

Note: si segnala che NON viene riscontrata accettazione di eredità in morte di [REDACTED]. Si
segnala inoltre che nella denuncia di successione trascritta il 22/09/2007 n. [REDACTED], vengono
elencati i beni censiti al foglio 80 di Comacchio mapp. 168 sub.7, 8, 23, mentre non viene ricompreso
il mapp. 168 sub.4. In visura catastale risulta come intestatario dei presenti beni il sig. [REDACTED].
[REDACTED], derivante da una mancata/erronea voltura.

Titolare/Proprietario: ante ventennio al 19/07/2006 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1; in forza di atto di compravendita del notaio
[REDACTED], in data 28/10/1973, rep. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 27/11/1973, ai nn.
Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]

Note: riferito alle unità in oggetto ed acquistato dai precedenti proprietari sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] proprietari dal 10/05/984 al 09/06/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Licenza edilizia per esecuzione lavori edili
Numero Pratica: n. 18/1969, Prot. n. 269 del 23/09/1969
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di civile abitazione
Presentazione in data 10/01/1969

Oggetto: Permesso di abitabilità
 Numero Pratica: n. 13, Prot. n. 6396 del 18/06/1970
 Intestazione: ██████████
 Per lavori: costruzione di civile abitazione

Oggetto: Concessione in sanatoria
 Numero Pratica: n. 5771, Prot. n. 20865 del 20/08/1986
 Intestazione: ██████████
 Per lavori: costruzione di autorimessa e modifiche prospettiche

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 la cucina e il soggiorno è stata parzialmente demolita. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario; sono state realizzate delle pareti divisorie all'interno delle autorimesse non presenti negli elaborati grafici in atti; l'altezza rilevata dell'autorimessa è pari a m 1,98, mentre nell'elaborato grafico è indicata un'altezza di m 1,90. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	Sottozone "B1" consolidate sature - B1.b semintensiva art. 37
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/3] con autorimessa [C/6] di cui al punto A**

Trattasi di un appartamento con relativa autorimessa facenti parte di un condominio, sito in Comune di Comacchio (FE), Località Lido di Spina, Via Tintoretto n. ██████. L'appartamento in esame si sviluppa al primo piano ed è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone.

La superficie totale interna calpestabile dell'abitazione è di circa mq 40,00.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq 50,00.

Internamente l'appartamento presenta pavimentazioni in ceramica, nel bagno nell'angolo cottura è presente un rivestimento in ceramica. Le finestre interne sono in legno con vetro semplice, esternamente sono

presenti avvolgibili in pvc. Portoncino di ingresso blindato in legno.

L'impianto elettrico è sotto-traccia e di tipo civile non a norma, l'impianto di riscaldamento non è presente ma c'è l'impianto di condizionamento con pompa di calore, costituito da uno split e un motore esterno posto sul balcone; è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda. All'interno del condominio è presente un ascensore che parte dal primo piano.

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

La superficie totale interna calpestabile dell'autorimessa è di circa mq 12,00.

La superficie lorda dell'autorimessa è di circa mq 15,00.

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

E' presente l'impianto elettrico solo con una presa di corrente fuori traccia di tipo civile non a norma. Si precisa che non è stato possibile accertare il collegamento dell'impianto elettrico del garage con l'impianto elettrico dell'appartamento; pertanto non si può escludere la possibilità di dover collegare l'impianto del garage al contatore dell'appartamento di cui al lotto 002 con ogni onere a carico dell'aggiudicatario.

La corte esterna comune a tutti gli appartamenti e alle autorimesse del condominio è prevalentemente a verde completamente recintata con muretto in c.a. e recinzione metallica; l'accesso alla corte avviene da due accessi carrabili e un accesso pedonale.

Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente.

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva lorda appartamento è di circa mq 50,00.

Superficie complessiva lorda autorimessa è di circa mq 15,00.

L'appartamento è posto al primo piano e l'autorimessa è posta al piano terra.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1969.

L'unità immobiliare è identificata con il numero [REDACTED] di Via Tintoretto; l'appartamento ha un'altezza utile interna di circa mt 2,78; l'autorimessa ha un'altezza utile interna di circa mt 1,98.

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: latero-cemento condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura e laterizio condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: avvolgibili (appartamento) materiale: pvc (appartamento) protezioni: nessuna condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: anta battente (appartamento) materiale: legno con vetro singolo (appartamento) condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabili
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: non rilevabili
Pavim. Esterna	materiale: verde condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica (appartamento) - cls (autorimessa) condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente (appartamento) - basculante (autorimessa) materiale: legno (appartamento) - metallo (autorimessa) accessori: nessuno condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: **bagno e angolo 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	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, con pompa di calore
--	-------------------------

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	50,00	1,00	50,00
Balcone	superficie lorda	13,00	0,30	3,90
Autorimessa	superficie lorda	15,00	0,50	7,50
		78,00		61,40

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 similari a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 1.350,00/mq a € 2.400,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 1.700,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari 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 Tintoretto, Lido di Spina	133.000,00	60	2.216,66	Immobiliare 2000 S.n.c.
Appartamento - Viale Leonardo da Vinci, Lido di Spina	118.000,00	49	2.408,16	Immobiliare.it
Appartamento - Viale Leonardo da Vinci, Lido di Spina	122.000,00	53	2.301,88	Immobiliare.it
Appartamento - Viale Leonardo da Vinci, Lido di Spina	125.000,00	65	1.923,07	Immobiliare.it
Appartamento - Via Tintoretto, Lido di Spina	135.000,00	65	2.076,92	Immobiliare.it
Prezzo medio Appartamenti (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			2.167,80	

Tabella n.1: comparabili di mercato autorimesse

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	2.250
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 autorimessa**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con autorimessa	61,40	€ 1.700,00	€ 104.380,00
Valore corpo			€ 104.380,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 104.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.380,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con autorimessa	61,40	€ 104.380,00	€ 104.380,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 15.657,00
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 immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.723,00
Valore arrotondato:	€ 83.000,00

Beni in Lido di Spina - Comacchio (FE)

Via Tintoretto 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 segnala la mancata continuità delle trascrizioni in quanto non viene riscontrata accettazione di eredità in morte di ■■■■■ con successione registrata il 24/08/2007 ■■■■■ e trascritta il 22/09/2007 ■■■■■**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificazione corpo: A – Appartamento con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A/3] con autorimessa [C/6] sita in Lido di Spina - Comacchio (FE), Via Tintoretto n. ■

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1000/1000 di ■

Cod. Fiscale: ■

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ■
proprietà per 1000/1000; foglio 80, mapp. 168, sub. 8, indirizzo Via Tintoretto n. ■, piano 1, Comune di Comacchio, cat. A/3, cl. 4, consistenza 3,50 vani, superficie catastale 49,00 mq (escluse aree scoperte 45,00 mq), rendita € 379,60.

Confini: a nord con il mapp. 168 sub. 7, a est e a sud con il vuoto sulla corte comune, a ovest con disimpegno e scala comuni. 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 la cucina e il soggiorno è stata parzialmente demolita. 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: ■
proprietà per 1000/1000; foglio 80, mapp. 168, sub. 23, indirizzo Via Tintoretto, piano T, Comune di Comacchio, cat. C/6, cl. U, consistenza 12,00 mq, superficie catastale 13,00 mq, rendita € 35,33.

Confini: a nord con il mapp. 168 sub. 23, a est e a sud con altre unità immobiliari, a ovest con corte comune. 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'autorimessa è stata ampliata demolendo una parte del tramezzo e incorporando una parte di superficie di autorimessa di altra proprietà (tale difformità non risulta sanabile e pertanto è necessario la messa in pristino delle opere effettuate); l'altezza rilevata è pari a m 1,98, 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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento con autorimessa siti in Lido di Spina - Comacchio (FE), Via Tintoretto n. ■.

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 e Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 250 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati e dai loro 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 attiva iscritta a Ferrara il 01/08/2019 ai nn. Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]; derivante da Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Ferrara in data 07/06/2019 ai nn. [REDACTED]; importo ipoteca € [REDACTED], importo capitale € [REDACTED]; a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. La presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
 - Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 20/02/2023 ai nn. Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]; derivante da verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona in data 23/01/2023 [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente perizia.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
Nessuna.
- 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:** € 1.200,00.
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** nessuna.
- 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 19/07/2006 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 10/300; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 10/300; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 10/300; in forza di certificato di denunciata
successione a rogito dell'Ufficio del Registro di Verona, in data 24/08/2007, ai nn. [REDACTED]; trascritto a
Ferrara, in data 22/09/2007, ai nn. Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED].
Successione in morte di [REDACTED].

Note: si segnala che NON viene riscontrata accettazione di eredità in morte di [REDACTED]. Si
segnala inoltre che nella denuncia di successione trascritta il 22/09/2007 n. [REDACTED] vengono
elencati i beni censiti al foglio 80 di Comacchio mapp. 168 sub.7, 8, 23, mentre non viene ricompreso
il mapp. 168 sub.4. In visura catastale risulta come intestatario dei presenti beni il sig. [REDACTED],
derivante da una mancata/erronea volta.

Titolare/Proprietario: ante ventennio al 19/07/2006 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1; in forza di atto di compravendita del notaio
[REDACTED], in data 28/10/1973, rep. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 27/11/1973, ai nn.
Registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED]

Note: riferito alle unità in oggetto ed acquistato dai precedenti proprietari sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] proprietari dal 10/05/984 al 09/06/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Licenza edilizia per esecuzione lavori edili
Numero Pratica: n. 18/1969, Prot. n. 269 del 23/09/1969
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di civile abitazione
Presentazione in data 10/01/1969

Oggetto: Permesso di abitabilità
Numero Pratica: n. 13, Prot. n. 6396 del 18/06/1970
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di civile abitazione

Oggetto: Concessione in sanatoria
Numero Pratica: n. 5771, Prot. n. 20865 del 20/08/1986
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di autorimessa e modifiche prospettiche

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 la cucina e il soggiorno è stata parzialmente demolita; sono state realizzate delle pareti divisorie all'interno delle autorimesse non presenti negli elaborati grafici in atti; l'autorimessa è stata ampliata demolendo una parte del tramezzo e incorporando una parte di superficie di autorimessa di altra proprietà (tale difformità non risulta

sanabile e pertanto è necessario la messa in pristino delle opere effettuate); l'altezza rilevata dell'autorimessa è pari a m 1,98, mentre nell'elaborato grafico è indicata un'altezza di m 1,90. Nella Concessione in sanatoria del 1986 è stata presentata una planimetria catastale a corredo della concessione identificato come subalterno 23 che però non coincide con il subalterno 23 presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	Sottozona "B1" consolidate sature - B1.b semintensiva art. 37
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/3] con autorimessa [C/6] di cui al punto A**

Trattasi di un appartamento con autorimessa facente parte di un condominio, sito in Comune di Comacchio (FE), Località Lido di Spina, Via Tintoretto n. ■. L'appartamento in esame si sviluppa al primo piano ed è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone.

La superficie totale interna calpestabile dell'abitazione è di circa mq 38,00.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq 47,00.

Internamente l'appartamento presenta pavimentazioni in ceramica, nel bagno nell'angolo cottura è presente un rivestimento in ceramica. Le finestre interne sono in legno con vetro semplice, esternamente sono presenti avvolgibili in pvc. Portoncino di ingresso blindato in legno.

L'impianto elettrico è sotto-traccia e di tipo civile non a norma, l'impianto di riscaldamento non è presente ma c'è l'impianto di condizionamento con pompa di calore, costituito da uno split e un motore esterno posto sul balcone; è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda. All'interno del condominio è presente un ascensore.

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

La superficie totale interna calpestabile dell'autorimessa è di circa mq 12,00.

La superficie lorda dell'autorimessa rilevata durante il sopralluogo è di circa mq 15,00.

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

E' presente l'impianto elettrico fuori traccia di tipo civile non a norma. Si precisa che non è stato possibile accertare il collegamento dell'impianto elettrico del garage con l'impianto elettrico dell'appartamento; pertanto non si può escludere la possibilità di dover collegare l'impianto del garage al contatore dell'appartamento di cui al lotto 001 con ogni onere a carico dell'aggiudicatario.

La corte esterna comune a tutti gli appartamenti e alle autorimesse del condominio è prevalentemente a verde completamente recintata con muretto in c.a. e recinzione metallica; l'accesso alla corte avviene da due accessi carrabili e un accesso pedonale.

Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente.

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva lorda appartamento è di circa mq 47,00.

Superficie complessiva lorda autorimessa è di circa mq 15,00.

L'appartamento è posto al primo piano.

L'autorimessa è posta al piano terra.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1969.

L'unità immobiliare è identificata con il numero [REDACTED] di Via Tintoretto; l'appartamento ha un'altezza utile interna, di circa mt 2,78; l'autorimessa ha un'altezza utile interna, di circa mt 1,98.

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. cinque e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Soffitto tipologia: **latero-cemento** condizioni: **non rilevabili**
Strutture verticali materiale: **muratura e laterizio** condizioni: **non rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **avvolgibili (appartamento)** materiale: **pvc (appartamento)**
protezioni: **nessuna** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni tipologia: **anta battente (appartamento)** materiale: **legno con vetro singolo (appartamento)** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura materiale: **laterizio** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabili**
Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: **non rilevabili**
Pavim. Esterna materiale: **verde** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna materiale: **ceramica (appartamento) - cls (autorimessa)** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso tipologia: **anta a battente (appartamento) - basculante (autorimessa)**
materiale: **legno (appartamento) - metallo (autorimessa)** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	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	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, con pompa di calore
--	-------------------------

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	47,00	1,00	47,00
Balcone	superficie lorda	13,00	0,30	3,90
Autorimessa	superficie lorda	15,00	0,50	7,50
		75,00		58,40

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 similari a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 1.350,00/mq a € 2.400,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 1.700,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari 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 Tintoretto, Lido di Spina	133.000,00	60	2.216,66	Immobiliare 2000 S.n.c.
Appartamento - Viale Leonardo da Vinci, Lido di Spina	118.000,00	49	2.408,16	Immobiliare.it
Appartamento - Viale Leonardo da Vinci, Lido di Spina	122.000,00	53	2.301,88	Immobiliare.it
Appartamento - Viale Leonardo da Vinci, Lido di Spina	125.000,00	65	1.923,07	Immobiliare.it
Appartamento - Via Tintoretto, Lido di Spina	135.000,00	65	2.076,92	Immobiliare.it
Prezzo medio Appartamenti (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			2.167,80	

Tabella n.1: comparabili di mercato autorimesse

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	2.250
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 autorimessa

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con autorimessa	58,40	€ 1.700,00	€ 99.280,00
Valore corpo			€ 99.280,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 99.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.280,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con autorimessa	58,40	€ 99.280,00	€ 99.280,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 14.892,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 77.388,00

Valore arrotondato: € 77.000,00

Data generazione:

14/09/2023

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin

ALLEGATI ALLA PERIZIA

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