
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **107/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa IOLANDA CARNEVALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geometra Mirco Natali
Codice fiscale: NTLMRC57H25D548A
Partita IVA: 00537350381
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara
Telefono: 0532 741943
Fax: 0532 60321
Email: mirco.natali57@gmail.com
Pec: mirco.natali@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gradisca n. ■ - San Giuseppe - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento con posto auto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- particella 683, subalterno 1, indirizzo Via Gradisca, ■, piano T., comune Comacchio, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq. 52, rendita € € 232,41;
- particella 683, subalterno 29, indirizzo Via Gradisca, ■, piano T., comune Comacchio, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 11, superficie mq. 11, rendita € € 38,06.

2. Stato di possesso

Bene: Via Gradisca n. ■ - San Giuseppe - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento con posto auto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gradisca n. ■ - San Giuseppe - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento con posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gradisca n. ■ - San Giuseppe - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento con posto auto

Creditori Iscritti: ■

5 Comproprietari

Beni: Via Gradisca n. ■ - San Giuseppe - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento con posto auto

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Gradisca n. ■ - San Giuseppe - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento con posto auto

Misure Penali: non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gradisca n. ■ - San Giuseppe - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento con posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gradisca n. ■ - San Giuseppe - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 28.470,00



Beni in **Comacchio (FE)**
 Frazione **San Giuseppe**
 Via Gradisca n. 14

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 - appartamento con posto auto.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione (A/3) posto al piano terra (parzialmente interrato in quanto ci sono alcuni gradini a scendere) di piccolo complesso immobiliare a destinazione esclusivamente abitativa di tipo condominiale denominato "Residence Patrizia"; compete all'appartamento un posto auto scoperto esclusivo individuato nella corte comune.

L'appartamento è composto da: ingresso, pranzo/soggiorno con adiacente cucinotto non finestrato, camera da letto e bagno finestrato; mentre il posto auto di pertinenza è posizionato a ridosso del cancello carrabile di accesso alla corte.

L'abitazione si presenta in cattive/pessime condizioni di conservazione e manutenzione (dalle informazioni ricevute in loco risulterebbe disabitato da parecchio tempo), il tutto probabilmente accentuato dallo stato di abbandono e dalla presenza di materiale ed arredi vari accatastati e sparsi al suo interno; evidenti e diffuse macchie di umidità da risalita e muffa in corrispondenza dei muri peritrali; situazione derivante dal fatto che si tratta di un piano seminterrato, il tutto in frazione: San Giuseppe, Via Gradisca n. ■

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■ - Piena proprietà

■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■, prop. per 1/1, foglio 38:

- particella 683, subalterno 1, indirizzo Via Gradisca, 14, piano T., comune Comacchio, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq. 52, rendita € € 232,41.

Derivante da: costituzione di fabbricato urbano antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987; variazione del 10/09/1985 pratica n. 81223 in atti dal 18/04/2002, per ampliamento e ristrutturazione prot. n. 27543.1/1985; variazione del 18/07/2003 pratica n. 157228, in atti in pari data, per divisione e ristrutturazione prot. n. 3579.1/2003; variazione toponomastica del 29/01/2021 pratica n. FE0003948 a seguito di var. d'ufficio prot. n. 1702.1/2021.

- particella 683, subalterno 29, indirizzo Via Gradisca, ■, piano T., comune Comacchio, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 11, superficie mq. 11, rendita € € 38,06

Derivante da: costituzione di unità afferente edificata su area di corte del 19/03/2007 pratica n. FE0068038, in atti in pari data, prot. n. 242.1/2007; variazione toponomastica del 18/04/2014 pratica n. FE0057587, in atti in pari data, prot. n. 32948.1/2014.



Millesimi di proprietà di parti comuni: dato non disponibile

Confini: in senso orario e partendo da nord l'appartamento confina con: area cortiliva comune mapp 683/33 su due lati, autorimesse mapp. 683/3-4-5 e vano scale condominiale mapp. 683/18; il posto auto scoperto confina con: area cortiliva mapp. 132, area cortiliva condominiale mapp. 683/33 per due lati e Via Gradisca, salvo altre e più precise ragioni.

Note: competono alle unità immobiliari la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile di cui sono parte per legge, destinazione e titoli di provenienza, in particolare sulle scale e vano scala mapp. 683/18 e sulla corte comune mapp. 683/33, così come meglio individuati nell'elaborato planimetrico prot. n. FE0068038 del 19/03/2007.

Conformità catastale:

Sostanzialmente non si riscontra nessuna irregolarità; planimetrie rispondenti ai luoghi. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra (parzialmente interrato in quanto ci sono alcuni gradini a scendere) di piccolo complesso immobiliare a destinazione esclusivamente abitativa di tipo condominiale denominato "Residence Patrizia"; compete all'appartamento un posto auto scoperto esclusivo individuato nella corte comune.

Dal punto di vista urbanistico la zona nel quale il bene in esame è inserito presenta una tipologia di edifici prevalentemente di tipo abitativo/residenziale in quanto la frazione di San Giuseppe, anche se è in prossimità del litorale marino, non è una località di tipo turistico/balneare ma, presentando varie attività commerciali e di servizio aperte tutto l'anno, viene considerata una frazione di tipo residenziale consolidato e permanente; la zona presenta edifici di non recente costruzione e di varia tipologia costruttiva, passando dai classici edifici mono/bifamiliari a due piani ai fabbricati plurifamiliari a più piani anche di tipo condominiale.

Il complesso immobiliare, nel quale le unità sono inserite, si trova in posizione leggermente decentrata rispetto a quello che si può considerare come il centro della frazione di riferimento, posta all'interno dell'arteria principale che attraversa il paese di San Giuseppe ed a poca distanza dalla statale Romea; anche se il mare e gli stabilimenti balneari distano alcuni chilometri sono facilmente raggiungibili in quanto sulla direttrice principale di collegamento tra la frazione ed il litorale. Facilmente raggiungibili sono anche tutte le attività commerciali ed i negozi presenti nelle immediate vicinanze del fabbricato.

L'appartamento è composto da: ingresso, pranzo/soggiorno con adiacente cucinotto non finestrato, camera da letto e bagno finestrato; mentre il posto auto di pertinenza è posizionato a ridosso del cancello carrabile di accesso alla corte.

L'abitazione si presenta in cattive/pessime condizioni di conservazione e manutenzione (dalle informazioni ricevute in loco risulterebbe disabitato da parecchio tempo), il tutto probabilmente accentuato dallo stato di abbandono e dalla presenza di materiale ed arredi vari accatastati e sparsi al suo interno; evidenti e diffuse macchie di umidità da risalita e muffa in corrispondenza dei muri peritrali; situazione derivante dal fatto che si tratta di un piano seminterrato.

Non è stato possibile verificare il funzionamento ed il cablaggio degli impianti tecnologici presenti in quanto utenze disattivate.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di primaria necessità e di vicinato (buona); bar, ristoranti, pizzerie, pub, ed altre attività ricreative e ludiche (buona), attività commerciali ed artigianali in genere (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Comacchio, boscone della Mesola.

Attrazioni storiche: Trepponti e centro storico di Comacchio, Abbazia di Pomposa, Delizia Estense



o Castello di Mesola.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus poche centinaia di metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Da sopralluogo si è riscontrato che all'interno dell'appartamento sono presenti alcuni arredi e del materiale di varia natura accatasto e sparso.

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:

Non riscontrate.

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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 65.000,00; a rogito Notaio Giuseppe BIGNOZZI in data 17/06/2009 rep. 12932/7556; iscritta a Ferrara in data 01/07/2009 ai nn. 12235/2456; Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 38 mapp. 683/1 e 683/29 (abitazione con posto auto). Annotazione per surroga ai sensi art. 120 quater c. 3 D.lgs. 385/1933 a rogito Notaio Paolo BROCCOLI del 10/07/2014 rep. 21610/6335 trascritto a Ferrara il 21/07/2014 ai n.ri 10220/1575.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ derivante da: atto esecutivo o cautelare; con atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Ferrara in data 31/07/2023 rep. 2082, trascritto a Ferrara in data 04/09/2023 ai nn. 16319/12359. Note: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 38 mapp. 683/1 e 683/29, rispettivamente abitazione e posto auto scoperto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non riscontrate.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non disponibili

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non disponibili.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non disponibili, non sono state fornite dall'amministratore pro-tempore a cui sono state richieste a mezzo mail in data 19/12/2023.

Millesimi di proprietà: non disponibili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non disponibili

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: non conosciuti

Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]

per 1/1 dal **03/11/1968 al 29/10/2007**. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto BRIGHENTI, in data 03/11/1968, rep. 54246/6108; registrato a Comacchio, in data 22/11/1968, al n. 828 vol. 81/1T; trascritto a Ferrara, in data 12/12/1968, al part. 8694.

Note: con atto Notaio R. Brighenti [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] terreno edificabile distinto al N.C.T. di Comacchio foglio 38 mapp. 132 sub c e f rossi rispettivamente di mq. 744 e 148, sul quale edificava il complesso immobiliare.

Proprietario: [REDACTED]

per 1/1 dal **29/10/2007 al 26/04/2008**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe BIGNOZZI, in data 29/10/2007, rep. 9994/5247; registrato a Comacchio, in data 29/10/2007, al n. 3745 serie 1T; trascritto a Ferrara, in data 31/10/2007, ai nn. 27893/16243.

Note: con atto Notaio G. Bignozzi [REDACTED], oltre ad altri beni del medesimo complesso immobiliare, appartamento distinto al C.F. di Comacchio foglio 38 mapp. 683/1 e 683/29, oltre ai beni comuni del complesso mapp. 683/18 e 683/33.

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], prop. per 1/3

indiviso ciascuno, dal **26/04/2008 al 17/06/2009**, in forza di atto di permuta a rogito Notaio Giuseppe BIGNOZZI, in data 26/04/2008, rep. 10904/5971; registrato a Comacchio, in data 21/05/2008, al n. 1859 serie 1T; trascritto a Ferrara, in data 22/05/2008, ai nn. 11040/6529.

Note: con atto Notaio G. Bignozzi [REDACTED] permutavano con il Sig. [REDACTED] appartamento con posto auto distinto al C.F. di Comacchio foglio 38 mapp. 683/1 e 683/29, oltre alla comproprietà sui beni comuni dell'edificio mapp. 683/18 e 683/33

Proprietario: [REDACTED] prop. per

1/1 dal **17/06/2009 ad oggi (attuale proprietaria)**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe BIGNOZZI, in data 17/06/2009, rep. 12931/7555; registrato a Comacchio, in data 30/06/2009, al n. 2013; trascritto a Ferrara, in data 01/07/2009, ai nn. 12234/7471.

Note: con atto Notaio G. Bignozzi [REDACTED] acquistava dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] appartamento con posto auto distinto al C.F. di Comacchio foglio 38 mapp. 683/1 e 683/29, oltre alla comproprietà sui beni comuni dell'edificio mapp. 683/18



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 238/1970
 [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/05/1970 al n. di prot. 6561/70

Rilascio in data 03/10/1970 al n. di prot. prot. 6561/70 P.E. 238/1970

Abitabilità/agibilità in data 03/03/1971 al n. di prot. 3569

Numero pratica: P.E.C. 4986
 [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione di unità abitative al posto di locali di servizio

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 31/05/1986 al n. di prot. 14549/86

Rilascio in data 12/11/1997 al n. di prot. P.E.C. n. 4986

NOTE: concessione in sanatoria rilasciata, oltre alla unità in esame, anche ad altre unità facenti parte anch'esse del medesimo complesso immobiliare

Numero pratica: DIA n. 211/1996
 [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: manutenzione straordinaria al complesso residenziale

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 07/08/1996 al n. di prot. 24046/93 - 5438/96 urb

NOTE: trattandosi di DIA non viene rilasciato nessun titolo autorizzativo ma viene comunicata solamente la data di inizio dei lavori.

Numero pratica: DIA n. 518/2007
 [REDACTED]

Tipo pratica: DIA ex art. 8-9-10 e 11 L.R. 25/11/2002 n. 31

Per lavori: manutenzione straordinaria per modifica dimensionale di finestre appartamenti piano seminterrato

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 04/08/2007 al n. di prot. 35348/2007 - 518/2007

NOTE: trattandosi di DIA non viene rilasciato nessun titolo autorizzativo ma viene comunicata solamente la data di inizio dei lavori.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla DIA n. 518/2007 (ultimo titolo abilitativo disponibile) e lo stato dei luoghi, limitatamente all'abitazione, è stato possibile riscontrare la presenza di irregolarità, quali:

- dimensione della finestra del vano pranzo/soggiorno non corrispondente alle misure indicate nell'elaborato allegato alla DIA n. 518/2007;
- non precisa corrispondenza dimensionale di alcuni vani interni;
- dimensione delle finestre non corrispondenti a quelle indicate nella licenza edilizia P.E. 238/1970.

Nessuna osservazione in merito al posto auto in quanto individuato solamente ai fini catastali.



Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione dimensionale delle finestre e delle misure interne dei vani

SCIA A sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: si precisa che ricorrendone i presupposti di legge, nel caso l'aggiudicatario intendesse provvedere alla regolarizzazione edilizia del bene o alla messa in pristino é possibile entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento; i costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'incertezza della sanabilità di una parte delle difformità riscontrate e comunque fatte salve eventuali diverse interpretazioni dei tecnici preposti, vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziali comunque considerati e detratti al valore dell'immobile.

Gli importi riportati sono da intendersi indicativi e non definitivi in quanto potrebbero essere suscettibili di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria; non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici al fine del rilascio della dichiarazione di rispondenza, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n. 73 del 04/06/2014 e variante al piano con D.C.C. n. 78 del 26/11/2019.
Zona omogenea:	sottozona B1 consolidate sature - B1.b semintensiva
Norme tecniche di attuazione:	PTPR - unità di passaggio COSTA NORD - costa; PTCP - unità di passaggio delle dune U.P.9 - sistema costiero - dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	conformità limitata alla sola unità abitativa in argomento e non al complesso immobiliare di cui è parte; relativamente agli indici plano/volumetrici ed alle norme vigenti all'epoca della costruzione

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: di cui al punto **A - appartamento con posto auto**

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra (parzialmente interrato in quanto ci sono alcuni gradini a scendere) di piccolo complesso immobiliare a destinazione esclusivamente abitativa di tipo condominiale denominato "Residence Patrizia"; compete all'appartamento un posto auto scoperto esclusivo individuato nella corte comune.

L'appartamento è composto da: ingresso, pranzo/soggiorno con adiacente cucinotto non finestrato, camera da letto e bagno finestrato; mentre il posto auto di pertinenza é posizionato a ridosso del cancello carrabile di accesso alla corte.

L'abitazione si presenta in cattive/pessime condizioni di conservazione e manutenzione (dalle informazioni ricevute in loco risulterebbe disabitato da parecchio tempo), il tutto probabilmente accentuato dallo stato di abbandono e dalla presenza di materiale ed arredi vari accatastati e sparsi al suo interno; evidenti e diffuse macchie di umidità da risalita e muffa in corrispondenza dei muri peritrali; si nota anche una macchia di umidità tra la parete ed il soffitto della cucina, probabilmente dovuta ad infiltrazione di acqua; situazione derivante dal fatto che si tratta di un piano seminterrato.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia assolta da una muratura di mattoni in laterizio con tramezzature divisorie interne in mattoni forati posti in foglio; solaio di piano, date le caratteristiche, presumibile sia in lateo-cemento.

Pavimentazione interna assolta da piastrelle in ceramica di varie dimensioni e colori, come in ceramica i rivestimenti delle pareti del cucinotto e del bagno; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco.

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente lisce, senza specchiature; finestre in legno e vetro a ante a battente complete di scuretti interni ed inferriate esterne; portoncino di ingresso in legno ad anta a battente non blindato e sprovvisto di chiusura di sicurezza.

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento autonomo assolto da caldaia murale (posizionata nel cucinotto unitamente ad un boiler ad accumulo elettrico) con elementi radianti in ghisa verniciati, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda al cucinotto e al bagno, quest'ultimo provvisto dei sanitari di complemento e citofonico; data la presenza di materiale vario sparso un po ovunque, non è stato possibile verificare l'esistenza dell'impianto televisivo e telefonico.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i. non sono state rintracciate all'interno dei fascicoli edilizi; non è stato possibile verificare il funzionamento ed il cablaggio degli impianti tecnologici presenti in quanto utenze disattivate.

Le parti comuni del complesso edilizio, scale, vano scale e androne di ingresso, presentano pareti intonacate e tinteggiate con finitura di tipo plastico; gradini, pianerottoli e androne in mattonelle di marmo; completano le scale una ringhiera in ferro verniciato; esternamento l'edificio si presenta con pareti intonacate e tinteggiate.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di circa mq. 52,00, con altezza interna di circa mt. 2.20, mentre la superficie del posto auto è di circa mq. 11,00.

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non conosciuta



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e di vecchia realizzazione si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma (requisiti minimi), nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato. Non è stato possibile verificare il funzionamento o il cablaggio alla rete

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con elementi radianti in ghisa
Stato impianto	cattive condizioni
Potenza nominale	non disponibile
Epoca di realizzazione/adequamento	non conosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e di vecchia realizzazione si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma (requisiti minimi), nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato. Non è stato possibile verificare il funzionamento o l'allacciamento alla rete.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Trattasi di reflui provenienti da insediamenti di tipo domestico



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incumbente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al p.S.	sup reale lorda	52,00	1,00	52,00
Posto auto scoperto	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
		63,00		63,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° sem. 2023

Zona: San Giuseppe - Comacchio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparison Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti



(utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in sufficienti condizioni generali), della presenza del posto auto esclusivo, delle comproprietà sugli enti comuni dell'edificio, nulla escluso, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali, adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comacchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: da operatori e pubblicazioni di settore e da tecnici locali disinteressati;

Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento con posto auto. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al p.S.	52,00	€ 650,00	€ 33.800,00
Posto auto scoperto	11,00	€ 400,00	€ 4.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.200,00
Valore corpo			€ 38.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.200,00

Riepilogo:

<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 posto auto	Abitazione di tipo economico [A3]	63,00	€ 38.200,00	€ 38.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 5.730,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: si sconsiglia dividere le due unità per opportunità commerciali

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 28.470,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

trattasi di persona fisica

Allegati

- Atto di provenienza
- Certificati catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico con elenco sub
- Estratto di mappa
- Titoli abilitativi con elaborati
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica

Data generazione:

12-01-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali

