

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **63/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2022 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Dott. Enrico Baraldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: C.so Porta Reno 69 - 44121 FERRARA
Telefono: 338/8104712
Fax: /
E-mail: studiomassimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Fronte Secondo Tronco n [REDACTED] - Italba - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF. [REDACTED]

Proprietà 1/1, foglio 39, particella 42, subalterno 14-21, scheda catastale /, indirizzo Località Fronte Secondo Tronco [REDACTED] scala /, interno /, piano T-1, comune Codigoro, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 Vani, rendita € Euro 560,36.

2. Stato di possesso

Bene: Località Fronte Secondo Tronco n [REDACTED] - Italba - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Fronte Secondo Tronco n [REDACTED] Italba - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Fronte Secondo Tronco n [REDACTED] - Italba - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Località Fronte Secondo Tronco n [REDACTED] - Italba - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Fronte Secondo Tronco n. [REDACTED] - Italba - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Fronte Secondo Tronco n. [REDACTED] - Italba - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Località Fronte Secondo Tronco n. [REDACTED] - Italba - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 52.284,20

Beni in Codigoro (FE)
Località/Frazione Italba
Località Fronte Secondo Tronco n. [REDACTED]

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? [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Italba, Località Fronte Secondo Tronco n.60

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

- Residenza: Codigoro, Località Fronte Secondo Tronco n. [REDACTED]

- Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1/1,

foglio 39, particella 42, subalterno 14-21, scheda catastale /, indirizzo Località Fronte Secondo Tronco [REDACTED] scala /, interno /, piano T-1, comune Codigoro, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 Vani, rendita Euro 560,36

Derivante da:

- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione del 07/05/1997 in atti dal 28/05/1997 (n. F00415.1/1997).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

/

Confini:

I confini della presente unità immobiliare si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni depositato agli atti in data 28/05/1997: l'abitazione disposta al piano terra confina a nord con l'unità immobiliare censita al sub.15, a sud confina con l'unità individuata al sub.19 e con la corte esclusiva ed oltre con la corte comune censita al sub.25, ad est confina

con la corte esclusiva in affaccio alla via Fronte Il Tronco, mentre ad ovest confina con la corte comune censita al sub.25.

La porzione di abitazione che si sviluppa al piano primo confina a nord con l'unità immobiliare censita al sub.18, a sud con l'unità censita al sub.19, ad est confina con spazio aereo in affaccio su area di corte del sub.15, mentre ad ovest confina con spazio aereo in affaccio sulla corte comune sub.25.

Il proservizio in corte, adibito a pollaio e censito al sub.21, di proprietà esclusiva, disposto al solo piano terra, confina su tutti i lati con la corte comune censita al sub.23.

Nota:

L'unità immobiliare censita al foglio 39 mappale 42 sub.14 (abitazione) risulta graffata al sub.21 (proservizio in corte).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito degli accessi e rilievi eseguiti si sono potute riscontrare delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare, censita al foglio 39 mappale 42 sub.14 e relativo proservizio sub.21.

Le difformità riscontrate nell'abitazione consistono in una diversa distribuzione interna delle bucaure del vano cucina oltre alla demolizione/realizzazione di nuove tramezzature nel vano ripostiglio e nel bagno del piano terra; la planimetria catastale agli atti depositata in data 20/10/2005 prot. FE0091126 risulta errata in quanto viene riferita al solo subalterno 14 e non rappresenta il sub.21 (proservizio in corte di proprietà esclusiva - vedi atto Not. Pietro Carpanelli del 30/09/1997 rep.47078/12618), in tale planimetria non viene inoltre rappresentata la porzione di corte esclusiva fronte strada dichiarata nell'elaborato planimetrico agli atti del 28/05/1997, oltre ad indicare una errata destinazione dei vani e delle altezze interne, così come correttamente indicato nella precedente planimetria catastale agli atti del 28/05/1997.

Si segnala che per accedere alla porzione di ripostiglio sottoscala è stata realizzata una veranda in alluminio e vetro prospiciente la porta esterna di accesso, edificata abusivamente su porzione di corte comune (sub.25).

Nel proservizio di proprietà (sub.21) si riscontra una diversa distribuzione interna delle tramezzature e bucaure esterne con altezze di vano difformi rispetto a quelle riscontrate nella planimetria catastale del 28/05/1997.

Nella corte comune individuata al sub.23 è presente una tettoia abusiva in metallo con copertura in pannelli sandwich, non rappresentata nell'elaborato planimetrico e nell'estratto di mappa catastale.

Regolarizzabili da:

Accatastamento con procedura Docfa in Variazione per sostituzione di planimetria errata.

Descrizione delle opere da sanare:

Sostituzione della planimetria errata agli atti con nuova planimetria catastale aggiornata in cui si rappresenta l'effettiva disposizione interna dei vani, delle bucaure e relative altezze di vano, oltre alla rappresentazione della corte esclusiva e del proservizio in corte censito al sub.21.

Le opere eseguite su parti comuni di corte, dovranno essere sanate da parte di tutti i comproprietari o diversamente rimosse.

Accatastamento Docfa in Variazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Nota:

- I confini della corte esclusiva e parti comuni, dovranno essere verificati a cura dell'aggiudicatario.

- Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione della pratica di Accatastamento precedentemente descritta, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore 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:

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:

- Descrizione:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

A rogito di Not. Carpanelli Pietro in data 30/09/1997 ai nn. 47077;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/10/1997 ai nn. 14194/10029;

Servitù perpetua di passaggio pedonale a carico della corte del mappale 42 sub.14 ed a favore del vano cantina posto al piano seminterrato, da esercitarsi sulla striscia di cortilivo compresa tra il muro ovest del fabbricato e la corte comune di lunghezza ml 4,50 a partire dall'angolo nord-ovest della striscia medesima.

- Descrizione:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

A rogito di Not. Carpanelli Pietro in data 30/09/1997 ai nn. 47077;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/10/1997 ai nn. 14195/10030;
Servitù perpetua per l'appoggio al suolo e l'occupazione permanente dello stesso di
scala esterna a favore dell'unità immobiliare al sub.18 ed a carico della corte comune
a tutte le unità, individuata al sub. 25 del mappale 42.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Non riscontrate.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

/.

4.3 Misure Penali

/.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:/.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:/.

Millesimi di proprietà: /.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si riscontra nell'atto Not. Pietro Carpanelli del 30/09/1997 Rep.47077-12617 Trascritto a Ferrara il 24/10/1997 n.14193-14194-14195 part.10029, costituzione di servitù di passaggio pedonale a carico del cortilivo al mappale 42 sub.14 ed a favore del vano cantina posto al piano seminterrato (sub.20). Tale servitù riguarda la striscia di corte compresa tra il muro ovest del fabbricato e la corte comune per una lunghezza pari a mt.4,50 a partire dall'angolo nord-ovest del fabbricato, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata al presente rogito. In tale atto si riscontra inoltre una seconda servitù perpetua e permanente a favore del sub.18 per la realizzazione di una scala e relativo appoggio al suolo, riguardante una porzione della corte comune censita al sub.25 per una estensione pari a mt.3,00x6,50.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: /.

Note Indice di prestazione energetica: /.

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

Avvertenze ulteriori:

Nella corte comune individuata al sub.23 è presente una tettoia abusiva in metallo con copertura in pannelli sandwich, non rappresentata nell'elaborato planimetrico e nell'estratto di mappa catastale.

Nella corte comune individuata al sub.25 è presente una veranda in vetro e profili metallici, non rappresentata nell'elaborato planimetrico e nell'estratto di mappa catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprieta' 1/1

proprietario/i ante ventennio al 05/11/1995.

In forza di denuncia di successione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprieta' 200/1000

[REDACTED] Proprieta'

200/1000

[REDACTED] Proprieta'

200/1000

[REDACTED]

Proprieta' 200/1000

[REDACTED] Proprieta'

200/1000

dal 05/11/1995 al 30/09/1997.

In forza di atto di divisione

- a rogito di Not. Carpanelli Pietro, in data 30/09/1997, ai nn. 47077;

trascritto a Ferrara, in data 24/10/1997, ai nn. 14193/10028.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprie-

ta'1/1

dal 30/09/1997 ad oggi.

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. Carpanelli Pietro, in data 30/09/1997, ai nn. 47078;

trascritto a Ferrara, in data 24/10/1997, ai nn. 14197/10032.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta per Esecuzione di Opere Edili prot.337 del 01/07/1966

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di Magazzino e proservizi in corte

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/06/1966 al n. di prot. 337

Rilascio in data 01/07/1966 al n. di prot. 337

Numero pratica: Nulla Osta per Esecuzione di Opere Edili prot.931 del 02/08/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifiche della facciata principale dell'abitazione

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 30/07/1968 al n. di prot. 931

Rilascio in data 02/08/1968 al n. di prot. 931

Numero pratica: Condono Edilizio n.15689 del 29/09/1986 conc.n.1330/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di due bagni al piano primo e veranda al piano terra (fg.39 mapp.42).

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 15689

Rilascio in data 18/12/1989 al n. di prot. 15689

Avvertenza:

Nel presente Condono i bagni al piano primo erano stati realizzati e dichiarati con un'altezza interna pari a mt.2,20 oltre a veranda in alluminio della superficie di mq.2,19 (veranda ad oggi demolita). Le opere edili denunciate nel presente condono sono state realizzate nel 1969.

Il Condono in oggetto riguarda il precedente mappale 42 ex. sub.6 graffato all'ex. mappale 121 sub.1, ora parte del mappale 42 sub.14 - 21.

Numero pratica: Concessione Edilizia n.317 del 11/03/1982 prot. 18868 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di fabbricato adibito a forno e negozio (riguarda altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione)

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 16/11/1981 al n. di prot. 18868

Rilascio in data 16/03/1982 al n. di prot. 18868

Avvertenza:

Riscontrato Parere Favorevole della Commissione Edilizia in data 19/01/1982.

Riscontrata Nota di Trascrizione di compravendita a Favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] a rogito Not. Pier Michele Lovato in data 23/05/1966 rep.955/387 registrato a Ferrara il 28/06/1966 n.4607, inerente la vendita di appezzamento di terreno per ampliamento della adiacente corte di proprietà da distinguersi al catasto terreni foglio 39 mappale 37/b rosso di mq 1190.

La presente Concessione e successive Varianti, riscontrata anche nei rogiti di provenienza, riguarda l'ampliamento del fabbricato censito al mappale 42 ma non interessa l'unità abitativa oggetto di relazione.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi eseguiti internamente ed esternamente all'unità immobiliare e relativo proservizio in corte si sono potute riscontrare molteplici difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio legittimato.

In relazione al Nulla Osta per Esecuzione di Opere Edili prot.337 del 01/07/1966 riguardante il proservizio in corte si sono accertate modifiche di prospetto per apertura di nuove bucaure oltre alla realizzazione di nuove tramezzature interne, con dimensioni ed altezze di vano difformi da quanto autorizzato. Per quanto riguarda il Nulla Osta per Esecuzione di Opere Edili prot.931 del 02/08/1968 in cui si dichiaravano modifiche prospettiche della facciata principale del fabbricato si segnala una non conformità del prospetto attuale rispetto al presente titolo edilizio.

Il Condono Edilizio n.15689 del 29/09/1986 conc.n.1330/86 rilasciato in data 18/12/1989 si riferisce ad UNA UNICA abitazione disposta al piano seminterrato, terra e primo con accessorio in corte, il tutto individuato al mappale 42 Ex.sub.6 (vedasi planimetria allegata al Condono), attualmente contraddistinto nelle unità ai sub.14, 19, 20 censite come TRE ABITAZIONI di Tipo Economico e Popolare aventi diversa titolarità. In relazione al Condono Edilizio n.15689 le difformità riscontrate nell'abitazione (individuata al sub.14) consistono in una divisione in tre nuove unità immobiliari abitative, eseguita in assenza di titolo edilizio ma solamente con una "divisione catastale", tramite una diversa distribuzione interna delle bucaure del vano cucina con tamponamento di due porte, oltre alla demolizione/realizzazione di nuove tramezzature nel vano ripostiglio e nel bagno del piano terra, mentre al piano primo risultano tamponate due porte di collegamento alle altre unità immobiliari e più precisamente una nel vano disimpegno e nella camera da letto padronale.

La planimetria catastale agli atti depositata in data 20/10/2005 prot. FE0091126 risulta errata, in quanto viene riferita al solo subalterno 14 e non ricomprende/rappresenta il sub.21 (proservizio in corte di proprietà esclusiva - vedi atto Not. Pietro Carpanelli del 30/09/1997 rep.47078/12618); in tale planimetria non viene inoltre rappresentata la porzione di corte esclusiva fronte strada dichiarata nell'elaborato planimetrico agli atti del 28/05/1997 (vedasi atto Not. Pietro Carpanelli del 30/09/1997 rep.47077/12617), oltre ad indicare una errata destinazione dei vani e delle altezze interne così come correttamente indicato nella precedente planimetria catastale agli atti del 28/05/1997.

Si segnala che per accedere alla porzione di ripostiglio sottoscala è stato realizzato un ampliamento del fabbricato oltre alla creazione di una veranda in alluminio e vetro, posta a ridosso della porta esterna di accesso, edificata abusivamente su porzione di corte comune (sub.25).

Nella corte comune individuata al sub.23 è presente una tettoia in metallo con copertura in pannelli sandwich, realizzata abusivamente in quanto priva di titolo edilizio e di relativo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia SCIA in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Divisione di una unità immobiliare in tre nuove abitazioni tramite diversa distribuzione delle bucaure e tramezzature interne, oltre a modifiche di prospetto.

Le opere abusive riguardano inoltre bucaure eseguite su murature portanti che necessitano di asseverazione strutturale da parte di un ingegnere abilitato (Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 Norme per la riduzione del rischio sismico).

Pratica SCIA edilizia in Sanatoria: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Nota:

L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità mediante Accertamento di Conformità se consentito, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previa verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali derivanti dalla mancata consultazione di ulteriori titoli edilizi non

reperiti/recuperati dal comune di Codigoro.

Si segnala che la ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza.

A seguito delle ricerche preliminari eseguite, possono sussistere ulteriori pratiche edilizie non recuperate/recuperabili dal Comune di Codigoro a causa di parte dell'archivio inagibile.

Il sottoscritto non si assume pertanto alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti al mancato aggiornamento degli archivi comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Comunale (PSC)
In forza della delibera:	Adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 07/08/2008 e Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 29/03/2011.
Zona omogenea:	Sub-ambito AUC1: zone consolidate sature (art. 3.3.4 RUE)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Nel sub-ambito Auc1, si procede esclusivamente tramite intervento diretto, sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali sotto riportati:</p> <p>UF max (Superficie Complessiva / Superficie Fondiaria) = 0,8 mq./mq. H max = 11,50 m</p> <p>Per gli interventi di NC e RE la distanza minima dal ciglio stradale, di cui all'art. 3.1.2, può essere ridotta, previo parere preventivo, per riprendere l'allineamento prevalente consolidato.</p> <p>Nei sub-ambiti Auc1, Auc2, Auc3, Auc4 di cui all'art. 3.3.1 comma 1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 1.6, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RS, RRC, RE, NC, D.</p> <p>È ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero compatibili ai sensi dell'art. 3.3.2 comma 1. Come disciplinato nell'art. 7.7 co. 6, per tutti gli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento per gli Ambiti Urbani Consolidati a destinazione prevalentemente residenziale deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (S.P.) in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici.</p> <p>Per gli interventi di NC e RE la distanza minima dal ciglio stradale, di cui all'art. 3.1.2, può essere ridotta, previo parere preventivo, per riprendere l'allineamento prevalente consolidato.</p>

	<p>Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nelle Tavole del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici Auc1 per indicare le zone "consolidate saturate". Sono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui si considera sostanzialmente esaurita la possibilità edificatoria e comunque consolidata la forma urbana nonostante la presenza di spazi liberi.</p> <p>Nelle zone di cui al presente articolo le trasformazioni si attuano tramite intervento diretto.</p> <p>In relazione alla Variante del PSC Adottata nel 2019 (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1168 / 2019) finalizzata alla riclassificazione degli "Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani" e dei correlati "Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione", individuati ai sensi dell'art A-12 dell'allegato A alla LR 20/2000 e disciplinati all'articolo 5.5. delle norme tecniche del PSC, l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere:</p> <p>Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.4) Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
di cui al punto A

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio composto da diverse unità immobiliari, disposto al piano terra e primo, della consistenza di vani utili cinque oltre accessori, con proservizio esterno e corte di proprietà esclusiva fronte strada, il tutto sito in comune di Codigoro, frazione Italba, Via Località Fronte Secondo Tronco n. [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto presenta l'accesso principale dalla corte di proprietà, direttamente nel corridoio di ingresso in cui è presente la scala di accesso al piano primo e offre il collegamento ai vani della zona giorno composti da un pranzo-soggiorno, una cucina abitabile, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno, collegato al corridoio di ingresso da cui si accede alla corte comune disposta sul retro dell'immobile.

Adiacente all'ingresso principale è inoltre presente una porta collegata ad unità immobiliare, disposta al solo piano terra e non oggetto della presente relazione.

Proseguendo al piano primo si trova la zona notte composta da un disimpegno che collega tre camere da letto ed un bagno.

Dalla corte comune disposta ad ovest e retrostante il fabbricato, si accede ad una piccola veranda in alluminio e vetro e ad un ripostiglio di proprietà disposto nel sottoscala dell'abitazione dotato di caldaia con

bollitore oltre a quadri elettrici.

L'unità immobiliare in oggetto presenta altezze interne di vano al piano terra dai 2,70mt ai 2,88mt mentre al piano primo si rilevano altezze nei vani di 2,70mt e nel bagno altezze da mt.2,05 a 2,25 mt, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq.161,00, un ripostiglio con accesso esterno di circa mq.8,50 ed una corte esclusiva di circa mq.67,00.

Nella porzione di corte comune si trova il proservizio disposto al solo piano terra e composto da quattro piccoli vani destinati a ripostiglio ed un vano destinato a magazzino, il tutto con altezze interne di vano da mt.2,10 a mt.3,00-3.40, per una superficie lorda complessiva di mq.46,00.

L'immobile di civile abitazione, sia internamente che esternamente, si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione con impianti privi delle dichiarazioni di conformità da verificare/collaudare.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Codigoro, Località Fronte Secondo Tronco n. [REDACTED]

- Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari: /.

Superficie complessiva di circa mq **215,50**

E' posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 (il proservizio è stato realizzato nel 1966).

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano successive ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 60;

Presenta una altezza utile interna al piano terra dell'abitazione dai 2,70mt ai 2,88mt, mentre al piano primo altezze di 2,70mt e nel bagno altezze da mt.2,05 a 2,25 mt.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si presenta internamente ed esternamente in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Il proservizio in corte adibito a magazzino, si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione con impianti non a norma da verificare/ collaudare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
tipologia: **a falde**
materiale: **laterocemento**
condizioni: **sufficienti**

Solai
tipologia: **laterocemento**
condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali
materiale: **muratura**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica**

condizioni: **scarse**

Note: gli infissi sono dotati di un doppio infisso, in legno e in alluminio.

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonacata e tinteggiata condizioni: scarse Note: parte della facciata principale al solo piano terra è rivestita in pietra.
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Note: i marciapiedi perimetrali al fabbricato risultano in calcestruzzo, la corte fronte strada è pavimentata con elementi autobloccanti.
Pavim. Interno	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: alcuni vani sono pavimentati con marmette di cemento, pavimenti in legno nelle camere e in moquette.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Si nota un solo infisso esterno in alluminio a due ante a battente.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scala	posizione: a rampa unica rivestimento: graniglia condizioni: sufficienti
Impianti: Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: alcuni radiatori risultano in ghisa.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No
Nota	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	No
Nota	Impianti da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra e primo con corte esclusiva	sup reale lorda	161,00	1,00	161,00
Ripostiglio al piano terra con accesso esterno H>1,50 mt.	sup reale lorda	8,50	0,25	2,13
Proservizio/Locali di Deposito al piano terra in corpo separato	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
		215,50		209,13

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: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Suburbana/PONTEMAODINO, PONTELANGORINO, CAPRILE, PO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 455

Valore di mercato max (€/mq): 680.

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

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comune di Codigoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Codigoro;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.452,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano terra e primo con corte esclusiva	161,00	€ 400,00	€ 64.400,00
Ripostiglio Al piano terra con H>1,50 mt.	2,13	€ 400,00	€ 852,00
Proservizio/Locali di Deposito al piano terra in corpo separato	46,00	€ 200,00	€ 9.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.452,00
Valore corpo			€ 74.452,00
Valore Accessori			€ /.
Valore complessivo intero			€ 74.452,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.452,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	209,13	€ 74.452,00	€ 74.452,00

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%) € 11.167,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.284,20

Data generazione:

06-10-2022

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti

Allegati:

- estratto di mappa,
- planimetrie catastali,
- planimetrie stato dei luoghi,
- documentazione fotografica.

Fascicolo:

- atto di provenienza,
- visure catastali,
- estratto di mappa,
- elaborato planimetrico,
- elenco subalterni,
- planimetrie catastali,
- tabulati,
- certificato anagrafico,
- visure Ipotecarie aggiornate,
- pratiche edilizie riscontrate,
- varie ed eventuali