

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **153/2022**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07-06-2023**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Pietro Mazzilli**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Daniela Goldoni
Codice fiscale: GLDDNL63D58D548Z
Partita IVA: 00905530382
Studio in: Via A. Lollo, 10 int. 2 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/204859
Email: danigold@tin.it
Pec: daniela.goldoni@geopec.it

Bene in **Jolanda di Savoia (FE)**
Via Aldo Moro nn. 17-17/A

Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Nella Relazione Notarile agli atti della procedura non risultano indicati gli estremi del titolo anteriore al ventennio con il quale il lotto di terreno, successivamente edificato, era pervenuto in proprietà alla Società per la Bonifica dei Terreni Ferraresi e per le Imprese Agricole S.p.a.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A.

Abitazione con garage e corte esclusiva, sita in Jolanda di Savoia (FE),
Via Aldo Moro nn. 17-17/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: presso l'immobile - Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Comproprietaria:

1/2 di [REDACTED] - Proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED], coniuge in regime di comunione legale dei beni.

Note: - Nell'atto di acquisto dell'immobile in data 28/05/2013, i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] hanno dichiarato di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.
- A seguito della richiesta effettuata al Comune di Ferrara, l'Ufficiale di Stato Civile in data 24/03/2023 ha rilasciato l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio n. 59 P. 2 S. C anno 2007, dal quale risulta che il giorno 19/05/2007 hanno contratto matrimonio [REDACTED]
[REDACTED]. Nessuna Annotazione.

Identificato al Catasto Terreni

Comune Jolanda di Savoia, foglio 33, particella 917, qualità Ente Urbano, superficie 981 mq.
Derivante da: Tipo Mappale del 17/07/2009 Pratica n. FE0127302, presentato l'11/07/2009.
Partita speciale 1.

Note: Area a sedime e scoperta dell'edificio di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione: [REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con [REDACTED], Comune Jolanda di Savoia, foglio 33,
particella 917, subalterno 5, scheda catastale presentata in data 02/03/2010 Prot.
n. FE0059806, indirizzo Via Aldo Moro n° 17, piano T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza
5,5 vani, superficie catastale totale 140 mq., totale escluse aree scoperte 140 mq., rendita
€ 383,47.

Derivante da: Variazione toponomastica del 30/11/2022 Pratica n. FE0128486.

Note: Abitazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Porzione di edificio trifamiliare, costituita da un'abitazione in villetta, libera su più lati e da terra a cielo, disposta ai piani terra e primo, con garage al piano terra e corte pertinenziale esclusiva. È compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni. Il bene viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Caratteristiche zona: semicentrale, normale.

Area urbanistica: ambito urbano, a traffico locale, con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, miste ed agricole.

Principali collegamenti pubblici: SP16, SP 28, Autopullman di linea.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: - A seguito della richiesta presentata al Comune di Jolanda di Savoia, l'Ufficio Anagrafe in data 21/02/2023 ha rilasciato il Certificato di Residenza dal quale risulta che presso l'immobile risiedono: [REDACTED]

- Dall'accesso agli atti eseguito in data 21/02/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto e/o preliminari di vendita relativi all'immobile in oggetto, la ricerca effettuata dal personale del preposto ufficio ha dato esito negativo.

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:

_ Convenzione Edilizia, a favore del Comune di Jolanda di Savoia, con sede in Jolanda di Savoia (FE), c.f. 00313290389, contro Cappon Valter, nato il 10/12/1922 a Jolanda di Savoia (FE), c.f. CPPVTR22T10E320I, titolare della omonima ditta individuale; derivante da atto notarile pubblico, a rogito del Notaio Marco Bissi, con sede in Ferrara (FE) in data 07/09/2005 ai nn. 55536/13713, registrato a Ferrara in data 16/09/2005 al n. 6170, trascritto a Ferrara in data 19/09/2005 ai nn. 21088/11131.

Note: Convenzione Edilizia per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Milziade". Durata fissata in anni 10 dalla data della stipula della Convenzione medesima. Gli obblighi derivanti dalla Convenzione sono riportati nell'atto stesso e nella relativa Nota di Trascrizione prodotta nel Fascicolo Allegati.

_ Convenzione Edilizia - Integrazione, a favore del Comune di Jolanda di Savoia, con sede in Jolanda di Savoia (FE), c.f. 00313290389, contro [REDACTED], titolare della omonima ditta individuale; derivante da atto notarile pubblico integrativo di Convenzione Edilizia, a rogito del Notaio Marco Bissi, con sede in Ferrara (FE) in data 20/07/2007 ai nn. 57370/15205, registrato a Ferrara in data 24/07/2007 al n. 5801, trascritto a Ferrara in data 24/07/2007 ai nn. 19595/11425.

Note: Integrazione della Convenzione Edilizia di cui al punto che precede. Gli obblighi derivanti dal presente atto integrativo sono riportati nel titolo stesso e nella relativa Nota di Trascrizione prodotta nel Fascicolo Allegati.

_ Convenzione Edilizia - Integrazione, a favore del Comune di Jolanda di Savoia, con sede in Jolanda di Savoia (FE), c.f. 00313290389, [REDACTED], titolare della omonima ditta individuale; derivante da atto notarile pubblico integrativo di Convenzione Edilizia, a rogito del Notaio Marco Bissi, con sede in Ferrara (FE) in data 02/12/2011 ai nn. 60598/17835, registrato a Ferrara in data 14/12/2011 al n. 8086, trascritto a Ferrara in data 14/12/2011 ai nn. 21274/13328.

Note: Integrazione della Convenzione Edilizia e sua precedente Integrazione di cui ai punti che precono. Le pattuizioni e gli obblighi previsti nel presente atto integrativo sono riportati nel titolo stesso e nella relativa Nota di Trascrizione prodotta nel Fascicolo Allegati.

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

non conosciuti.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

non conosciuti.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

non conosciute.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

_ Ipoteca volontaria, annotata, a favore della [REDACTED], in regime di comunione legale; derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Marco Bissi, con sede in Ferrara (FE) in data 28/05/2013 ai nn. 61482/18539; iscritta a Ferrara in data 17/06/2013 ai nn. 8667/939.

Importo ipoteca: € 240.000,00. Importo capitale: € 120.000,00.

Note: Durata 25 anni.

_ Annotazione di surrogazione, in favore di [REDACTED], derivante da atto notarile pubblico, a rogito del Notaio Marco Bissi, con sede in Ferrara (FE) in data 17/04/2018 ai nn. 63549/20165, iscritta a Ferrara in data 10/08/2018 ai nn. 13777/2329.

4.2.2 *Pignoramenti:*

_ Pignoramento, a favore di [REDACTED] in regime di comunione legale; derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, Ufficiali Giudiziari con sede in Ferrara (FE), in data 09/07/2020 al n. 7475/2019, trascritto a Ferrara in data 20/07/2020 ai nn. 10706/7577.

Note: Atto di Pignoramento nei confronti di [REDACTED], quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED].

Si precisa che nella Nota di trascrizione del Pignoramento, nella Sezione Immobili, non è indicato l'identificativo della corte pertinenziale.

Pignoramento, a favore di [REDACTED] in regime di comunione legale, derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, Ufficiali Giudiziari con sede in Ferrara (FE), in data 05/09/2022 al n. 7475/2019, trascritto a Ferrara in data 14/10/2022 ai nn. 19782/14612.

Note: Atto di Pignoramento nei confronti di [REDACTED], nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale [REDACTED]

Si precisa che nella nota di trascrizione del Pignoramento, nella Sezione Immobili, non è indicato l'identificativo della corte pertinenziale.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
non conosciute.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Relazione Notarile agli atti della procedura e dalla consultazione delle Note di trascrizione/iscrizione. Dalle Ispezioni Ipotecarie per dati anagrafici, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in aggiornamento dal 27/10/2022 al 17/02/2023, non sono state reperite ulteriori formalità.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

_ **Spese di gestione condominiale:** l'edificio di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto non è costituito in Condominio.

_ **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** sì, ai sensi della Legge n. 13/1989 e ss. mm. ed ii., come risulta dalla Dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali alle disposizione di legge, allegata alla richiesta del Permesso di Costruire Prot. n. 4159 del 22/04/2008.

_ **Particolari vincoli:** non conosciuti.

_ **Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: EP_{tot} = 79,54 kWh/m²/anno - Classe energetica C

Attestato di Certificazione Energetica n. 01798-035756-2013 rilasciato il 24/05/2013, valido fino al 24/05/2023.

_ **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004:** non conosciuti.

_ **Avvertenze ulteriori:** Nessuna verifica statica-strutturale è stata effettuata ai sensi delle leggi vigenti, per cui ogni eventuale onere sarà a carico dell'aggiudicatario. La vendita con procedura competitiva, in ambito procedura esecutiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difformità. Eventuali vizi o difformità non potranno dare luogo a richieste di risarcimento, riduzioni di prezzo ecc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà, **proprietaria da ante ventennio al 02/11/2004**, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: Riguarda il terreno citato nel successivo atto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, **proprietario dal 02/11/2004 al 28/05/2013**, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Bissi di Ferrara, in data

02/11/2004, ai nn. 54682/13094; registrato a Ferrara, in data 03/11/2004, al n. 6702 Serie 1T; trascritto a Ferrara, in data 04/11/2004, al n. 13569.

Note: Riguarda l'acquisto di un lotto di terreno edificabile di maggiore consistenza, successivamente frazionato, sul quale poi è stato costruito il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la piena proprietà, **proprietari dal 28/05/2013 ad oggi** (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Bissi di Ferrara, in data 28/05/2013, ai nn. 61481/18538; registrato a Ferrara, in data 14/06/2013, al n. 3584 Serie 1T; trascritto a Ferrara, in data 17/06/2013, al n. 6216.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. L'immobile è stato venduto ed accettato nello stato e come allora si trovava, completamente ultimato, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti, con quelle nascenti dal condominio.

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Relazione Notarile agli atti della procedura e dalla consultazione dei titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito della presentazione della Richiesta di Accesso ai Documenti Amministrativi al Comune di Jolanda di Savoia, ad esito delle ricerche svolte dal personale del preposto ufficio, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 38/2008 e successiva variante

Intestazione: Impresa Edile Cappon Valter

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 30/08

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione e autorimesse nel Lotto n. 5 della lottizzazione residenziale denominate "Milziade"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/2008 al n. di prot. 4159

Rilascio in data 12/11/2008 al n. di prot. 4159

Note: - Parere di Conformità C.A.D.F. S.p.a. n. 303/08 Prot. n. 11596/08 del 27/05/2008.

- Progetto Esecutivo depositato in data 31/10/2008 Prot. n. 10209.

- Relazione Tecnica Legge n. 10/1991 presentata in data 31/10/2008 Prot. n. 10209.

- Inizio lavori in data 30/03/2009, come da Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 06/04/2009 Prot. n. 3212.

Numero pratica: 48/2009

Intestazione: Impresan Cappon Valter

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 23/09

Per lavori: di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 30/2008 del 12/11/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/06/2009 al n. di prot. 5822

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. 1973/10 del 18/06/2010

Note: Lavori terminati in data 01/03/2010.

7.1 Conformità edilizia

Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti l'edificio dove è ubicata la porzione immobiliare in oggetto, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato ed alle aree scoperte, di diverse proprietà, che esula dal presente incarico.

— Relativamente all'immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità, da valutare anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 19 bis Tolleranza della L.R. n. 23/2004:

- Parziali difformità verosimilmente realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi: probabile traslazione e modifica di alcune misure della recinzione; modesto ampliamento del garage e della sovrastante porzione dell'abitazione al p.p.; modeste modifiche interne e di prospetto; lievi differenze nelle altezze interne.

- Difformità rispetto al progetto, probabilmente realizzate in epoca successiva: realizzazione delle pareti divisorie interne al p.p. per la creazione di un disimpegno e la suddivisione della soffitta in due vani. Installazione del pergolato.

— Regolarizzabili mediante: ai fini della regolarizzazione dell'immobile, ad esito delle verifiche che è stato possibile compiere in questa sede, si riferisce quanto segue.

- Le irregolarità riscontrate, qualificabili quali parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi, verosimilmente rientrano nelle tolleranze costruttive disciplinate dall'art. 19 bis, co. 1 ter, L.R. n. 23/2004 e non costituiscono violazione edilizia.

Si precisa che le tolleranze attengono al campo edilizio ed ai relativi procedimenti, perciò non si applicano alle discipline speciali aventi incidenza sull'attività edilizia, quali le normative in materia di paesaggio, quelle sulla sicurezza statica ed antisismica, quelle attinenti alla sicurezza antincendio, ecc. Per queste normative settoriali operano, eventualmente, le forme di tolleranza previste dalla medesima disciplina.

Considerando che le tolleranze operano esclusivamente ai fini edilizi, rimangono comunque da verificare i requisiti igienico-sanitari delle parti eseguite in difformità dal progetto che potrebbero necessitare di adeguamenti.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

- Oltre alle irregolarità che possono rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004 e che non costituendo violazione edilizia non necessitano di sanatoria, per quanto concerne le ulteriori difformità riscontrate, le stesse appaiono regolarizzabili con CILA a Sanatoria con la corresponsione della relativa sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, ai sensi dell'art. 16 bis, co. 1, L.R. n. 23/2004.

Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.

E' comunque possibile la rimessa in pristino, in conformità allo stato legittimo.

Le irregolarità rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004, pur non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate nella CILA a Sanatoria, secondo quanto stabilito al co. 1 quater del predetto art. 19 bis.

L'installazione del pergolato può ritenersi ammissibile.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

Si indicano, quindi, le spese minime presunte e puramente indicative per la regolarizzazione dell'immobile, tenuto conto della sanzione di legge sopra indicata, dei diritti e delle spese tecniche, che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge e riportate nella valorizzazione del bene, sommate ai costi per la regolarizzazione catastale.

Spese minime: € 4.500,00.

Si puntualizza che dalla quantificazione delle spese minime sopra indicate sono escluse le ulteriori sanzioni previste dalle norme di settore eventualmente applicabili al caso in specie, i costi inerenti eventuali adeguamenti/ripristini ed ulteriori adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del bene, oltre a tutto quanto non determinabile in questa sede. Si precisa che tutti i costi, oltre alle spese minime sopra indicate, non precisamente computabili in questa sede, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Tutto quanto sopra illustrato, inerentemente sia alla regolarizzazione del bene che al relativo regime sanzionatorio, è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede, ed è stato valutato in via cautelativa congiuntamente al Geom. Luca Zannicolò,

Responsabile Ufficio Tecnico - Edilizia del Comune di Jolanda di Savoia, alla data del 28/03/2023, sulla base delle normative vigenti in materia, il tutto fatte salve diverse e/o più aggiornate interpretazioni da parte degli uffici preposti.

7.2 Inquadramento urbanistico

Strumenti urbanistici Approvati:	PSC (Piano Strutturale Comunale) e Classificazione Acustica Strategica (CAS) RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e Classificazione Acustica Operativa (CAO)
In forza delle delibere:	PSC di Consiglio Unione n. 42 del 29/09/2015, integrati con delibera di Consiglio Unione n. 4 del 18/02/2016, presa d'atto del Comune di Jolanda di Savoia con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 18/02/2019. RUE di C.U. n. 2 del 29/09/2015, integrati con delibera di Consiglio Unione n. 4 del 18/02/2016, VARIANTE N. 1 approvata con delibera C.U. n. 15 del 12/04/2017, presa d'atto del Comune di Jolanda di Savoia con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 18/02/2019.
Zona omogenea:	RUE _ Territorio Urbanizzato. AUC4 - Sub-ambiti consolidati soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA); _ Classificazione Acustica. Stato di Fatto: Classe III; _ Vincoli: come indicati nella Tavola dei Vincoli.
Norme tecniche di attuazione:	RUE art. 2.2.24.
Immobile soggetto a convenzione:	si
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Milziade", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 15/06/2005.
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Marco Bissi, Rep. n. 55536/13713 del 07/09/2005, trascritto il 19/09/2005 al n. 11131; atto integrativo stesso Notaio, Rep. n. 57370/15205 del 20/07/2007, trascritto il 24/07/2007 al n. 11425; altro atto integrativo medesimo Notaio, Rep. n. 60598/17835 del 02/12/2011, trascritto il 14/12/2011 al n. 13328.
Obblighi derivanti:	Gli obblighi derivanti dalla Convenzione succitata e relative integrazioni, risultano adempiuti come da atto di Cessione gratuita e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Milziade"

	a Jolanda di Savoia a seguito di collaudo tecnico amministrativo, a rogito Notaio Marco Bissi di Ferrara in data 31/03/2015 Rep. n. 62322/19185, registrato a Ferrara il 14/04/2015 al n. 2135, trascritto a Ferrara il 15/04/2015 al n. 3889 e successivo Atto di rettifica, a rogito stesso Notaio, in data 16/01/2017 Rep. n. 63127/19818, registrato a Ferrara il 26/01/2017 al n. 521, trascritto a Ferrara il 27/01/2017 ai nn. 1839/1374.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Note:	I dati sopra riportati derivano dalla consultazione degli strumenti urbanistici del Comune di Jolanda di Savoia alla data del 24/03/2023 e da quanto desunto nell'accesso agli atti concluso in data 28/03/2023.

Descrizione: Abitazione con garage e corte esclusiva
di cui al punto A

- L'abitazione internamente ha le pareti prevalentemente in muratura, intonacate e tinteggiate come i soffitti al p.t., parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei bagni ed in tinta lavabile nella zona cottura della cucina; parte delle pareti al p.p. sono in cartongesso, rasate e tinteggiate; al p.p. il tetto in legno, costituito da travi e tavolato, è a vista; i pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura/gres ed in ceramica nei bagni; le porte interne sono in legno tamburato verniciate ed in parte con specchiature in vetro; le aperture esterne sono corredate di telai in legno con vetrocamera, zanzariere, persiane esterne in alluminio verniciato e ringhiere in ferro verniciato nelle finestre al p.p.; la soglia ed i bancali sono in marmo; la scala ha le pedate rivestite in legno, il parapetto è in muratura intonacato e tinteggiato con sovrastante copertina in legno. Il bagno al p.t. è finestrato ed è accessoriato di lavabo, bidet, vaso e piatto doccia; il bagno finestrato al p.p. è accessoriato di lavabo, bidet, vaso, box doccia e vi è l'attacco della lavatrice. Gli impianti prevalentemente sono eseguiti sottotraccia ed in parte sono esterni al p.p. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo ed è costituito da una caldaia a condensazione alimentata a gas metano, ubicata all'esterno; i termosifoni sono in acciaio e vi è un termoarredo nel bagno al p.t. Vi è l'impianto di climatizzazione con unità esterna. Vi è l'impianto antintrusione.

- Il garage internamente ha le pareti in muratura, intonacate e tinteggiate come il soffitto, parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; il pavimento ed il battiscopa sono in gres; la porta basculante è in metallo verniciata. Gli impianti sono eseguiti sottotraccia; vi è un lavatoio e l'attacco per le lavatrici, oltre ad un termosifone in acciaio.

L'immobile nel suo complesso si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

- La corte pertinenziale esclusiva in parte è sistemata a verde e piantumata; è delimitata dalla recinzione sul lato stradale costituita da muretto intonacato e tinteggiato, con pannellature in cemento, cancelli pedonale e carrabile in ferro verniciato, quest'ultimo dotato di meccanismo di apertura automatizzato; sui restanti lati le recinzioni sono in rete metallica plastificata e paletti in ferro; i percorsi pedonale e carrabile sono pavimentati in masselli autobloccanti di cemento. Nell'area cortiliva insiste un pergolato in struttura metallica.

L'immobile è così composto: al piano terra soggiorno, cucina, disimpegno, vano letto matrimoniale, vano guardaroba e bagno finestrato; al piano primo due disimpegni, bagno finestrato e due soffitte; oltre al garage al piano terra. Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 189,00.
La corte esclusiva ha una superficie di circa mq. 170,00.

L'abitazione è posta al piano terra e primo, il garage al piano terra.

Condizioni generali

L'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto ha la struttura in muratura, con cappotto esterno rasato e tinteggiato; i solai sono in latero-cemento; il tetto a falde è in legno, con sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi e lattonerie in lamiera preverniciata; le pensiline sovrastanti le porte d'ingresso dell'abitazione e del garage sono in cemento, con copertura in tegole portoghesi.

Stato di manutenzione generale: normale.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2010.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2.

Impianti

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità Prot. n. 2-2010 in data 23/02/2010, rilasciata dall'impresa Folli Armando Impianti Elettrici, con sede in Codigoro (FE).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2010
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di Conformità n. 4 del 05/03/2010, impianto di riscaldamento - idrico sanitario e tubazione gas, rilasciata dalla ditta Termoidraulica Bissacco Flavio, con sede in Jolanda di Savoia (FE).

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La Dichiarazione di Conformità ai sensi di legge non è stata reperita, nè esibita dai proprietari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.
Abitazione	Sup. reale lorda	168,00
Garage	Sup. reale lorda	21,00
		189,00

Accessori

Corte esclusiva Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 170,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

A seguito di tutto quanto descritto nei capitoli che precedono, si passa alla determinazione del valore delle unità immobiliari in oggetto, costituite da un'abitazione con garage, pignorate per la piena proprietà, oltre alla relativa corte pertinenziale, per le quali si ritiene economicamente conveniente ed opportuna l'alienazione in un solo lotto.

Nella presente stima si tiene conto delle spese minime occorrenti alla regolarizzazione catastale ed edilizia dell'immobile, riportate al successivo punto 8.4, che saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Ai fini della valutazione l'immobile si considera libero.

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene nel suo complesso; assunte informazioni sull'andamento del mercato immobiliare per beni simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza; consultate le quotazioni medie per la rilevazione dei prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, si procede alla stima a corpo.

8.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con garage e corte esclusiva	€ 115.000,00	€ 115.000,00

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%)	- € 17.250,00
Arrotondamento	- € 450,00
Spese minime di regolarizzazione catastale ed edilizia	- € 5.300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<u>€ 92.000,00</u>
--	---------------------------

Data generazione
10/04/2023

L'Esperto alla stima
Geometra Daniela Goldoni