

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO EMILIANO SPA**

contro: (...)

N° Gen. Rep. **112/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-04-2024

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

Custode Giudiziario: **AVV. Francesco Ballardini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Geom. Debora Fortini
Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X
Studio in: via Cento 20/A – 44049
Vigarano Mainarda (FE)
Telefono: 3387689849
Email: geom.fortinidebora@gmail.com
Pec: debora.fortini@geopec.it

Lotto: 001

Abitazione piano terra,1-2, con area cortiliva esclusiva, sita in **Pieve Di Cento (BO)**
Via Provinciale Cento 32

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.

Abitazione monofamiliare con area cortiliva esclusiva, sita in Pieve Di Cento (BO) Via Provinciale Cento 32

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (...)- Piena proprietà

Cod. Fiscale: (...)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Comune di Pieve di Cento

Identificato al Catasto Fabbricati:

-foglio **17**, particella **386**, subalterno **3**, indirizzo Via Provinciale Cento 32 , Piano T-1-2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 12,00 vani, Superficie 328.00 mq, escluse aree scoperte 320,00 mq, Rendita € 1270.48;

-foglio **17**, particella **387**, subalterno **3**, indirizzo Via Provinciale Cento 32, Piano T, Categoria F/1 - AREA URBANA, Superficie 1.000,00 mq;

-foglio **17**, particella **387**, subalterno **4**, indirizzo Via Provinciale Cento 36, Piano T, Categoria F/1 - AREA URBANA, Superficie 138,00 mq;

--foglio **17**, particella **991**, subalterno **1**, indirizzo Via Provinciale Cento 36, Piano T, Categoria F/1-AREA URBANA, Superficie 84,00 mq;

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Pieve di Cento al fg. 17 mapp. 386, quale ente urbano di mq. 175,00 e mapp. 387, quale ente urbano di mq. 4.245,00 e mapp 991 quale ente urbano di mq. 173,00;

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre fg 17 mapp. 387 sub. 5 BCNC corte e passaggio carraio comune al mappale 385 sub 1 e mappale 386 sub 3;

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp. 387 sub. 7-mapp. 991 sub 2, a est con mapp. 354, a sud con strada provinciale Cento, a ovest con mapp. 305; ovvero;

Conformità Catastale:

Sostanzialmente le planimetrie catastali depositate corrispondono allo stato dei luoghi, eccezion fatta per le seguenti problematiche e difformità rilevate in loco nella sola planimetria catastale dell'abitazione:

- porta vano ct ubicata sul lato est e non sul lato nord;
 - demolizione parete divisoria piano primo tra soggiorno e pranzo
 - tramezza bagno al piano terra difforme per spostamento al fine di realizzare nicchia doccia;
 - al piano sottotetto dell'abitazione sono presenti oltre al vano dichiarato nella planimetria catastale "letto", allo stato dei luoghi e a destinazione pranzo soggiorno, un vano ricavato nella copertura inclinata uso angolo cottura e sala lettura, un bagno, soffitta e altra stanza da letto lato nord.
- Regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Docfa con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

La sottoscritta con prot. Agenzia entrate n. 74220.04/04/2024 ha registrato voltura catastale per RU -in morte di Romagnoli Carmelina, presente nella banca dati nell'intestazione dell'u.i. al Catasto Terreni fg. 17 mapp. 401 e successivamente con tipo mappale prot. BO0042562 del 05-04-2024 conferma di mappa da seminativo a ente urbano e successiva pratica Docfa per denuncia al Catasto Fabbricati fg. 17 mapp. 991 sub 1 area urbana da assegnare al lotto 1 e mapp. 991 sub. 2 area urbana da assegnare al lotto 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformita' catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pieve Di Cento E Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniuga-

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** a favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro (...)1/1 proprietà- unita' negoziale n. 3; Atto Giudiziaro Tribunale di Ferrara del 08/04/2019 Rep. 541/2019, Capitale € 38.377,62 ; Importo ipoteca: € 75.000,00 ;

Iscritta a FERRARA in data 12/04/2019 al part. 991 gen. 6275;

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma, contro (...) per la quota di 1000/1000; atto Agenzia delle entrate -Riscossione del 24-10-2019 Rep. 3999/2019, Capitale € 23.890,63 ; Importo ipoteca: € 47.781,26 ; (fg. 17 mapp. 401 ora mapp. 991)

Iscritta a FERRARA in data 24-10-2019 al part. 2780 gen. 18146;

- **Ipoteca giudiziale** a favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro (...)1/1 proprietà- unita' negoziale n. 4; Atto Giudiziaro Tribunale di Ferrara del 08/03/2021 Rep. 293, Capitale € 224.987,94 ; Importo ipoteca: € 400.000,00 ;

Iscritta a FERRARA in data 19-03-2021 al part. 658 gen. 4720;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di CREDITO EMILIANO SPA contro (...)per la quota di 1/1,atto di Uff. Giud. Di Ferrara del 25-07-2023 rep. 2060/2023, **trascritto a Ferrara il 08-09-2023 al part. 12521 gen. 16542;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Alla data del 23-10-1968 la proprietà è di (...)per atto di compravendita a rogito Notaio Ferrante Tura del 23-10-1968 Rep. 20669/6936, registrato a Cento il 11-11-1968 al n. 1241 vol. 85 e trascritto a Ferrara il 18-11-1968 al part. 7964 gen 14417; (per I mapp. 386-387-385);

-Alla data del 12-05-1976 la proprietà è di (...)per atto di compravendita a rogito Notaio Ferrante Tura del 12-05-1976 Rep. 51271/12889, registrato a Cento il 28-05-1976 al n. 625 vol. 93 e trascritto a Ferrara il 03-06-1976 al part. 4482 gen 6586; (per I mapp. 401 ora 991); **attuale e legittimo proprietario**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

Intestazione: (...)

Note tipo pratica: LE 64/4968 -prot. 1764(nuova costruzione civile abitazione)

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

Intestazione: (...)

Note tipo pratica: LE 26/1986 -prot. 2962(chiusura portico)

Numero pratica: CIL

Intestazione: (...)

Note tipo pratica: 5946/2012 del 31-08-2012(ripristino danni sisma 2012)

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici allegati con i luoghi sono state riscontrate modeste modifiche dimensionali, interne e prospettiche: porta vano ct ubicata sul lato est e non sul lato nord; demolizione parete divisoria piano primo tra soggiorno e pranzo; -tramezza bagno al piano terra difforme per spostamento al fine di realizzare nicchia doccia; difformità al piano sottotetto: realizzazione di vano cucina, bagno e stanza oltre a soggiorno con sala lettura, è stato realizzato un ampliamento di volume per le finestrate verticali con abbaino sia nel vano soggiorno sala lettura sia nel bagno. Oltre che alla finestratura verticale è dotato di muratura intonacata e tinteggiata e copertura in laterizio. Principalmente in merito alle difformità del piano sottotetto, da un colloquio con l'ufficio tecnico del comune NON risultano Sanabili e pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. La Regolarizzazione delle altre difformità e quelle mediante ripristino, comporta costi a carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa in una percentuale del 10 % di deprezzamento che sarà detratto dal valore complessivo dell'immobile. Resta a carico dell'interessato all'acquisto una piu' approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia

con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Art. 31 – Insediamenti per funzioni extragricole in ambito rurale

Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano derivanti da scelte localizzative e normative specifiche del PRG Vigente

alla cessazione dell'attività insediata alla data di adozione del RUE non possono subentrare altre attività. E' possibile prevedere, tramite inserimento in POC, la loro demolizione con ripristino ambientale dei siti (suolo e sottosuolo) applicando forme perequative di compensazione. Tale procedura può essere attivata per tutte le Aree ricomprese all'interno della "zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale" di cui all'Art. 15 del PSC.

a) Aree esistenti con attività insediate per funzioni produttive-commerciali in ambito agricolo

Individuazione Aree

Le aree individuate sono così numerate:

- Area n. 4 – Via Provinciale Cento n. 36

USI

Si confermano gli usi esistenti in quanto le prescrizioni specifiche sono riferite ad attività ed aziende insediate.

Modalità di attuazione=diretta

Con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che contenga le seguenti prescrizioni in caso di:

- dismissione o cessazione dell'attività: le nuove condizioni dovranno essere assunte, di concerto con l'Amministrazione Comunale, in sede di POC e con la sottoscrizione di Accordi – Art. 18 l.r.l.20/2000 - decidendo in quella sede come riqualificare l'area dismessa anche ricorrendo alla perequazione urbanistica di cui all'Art. 33 delle norme del PSC.

Prescrizioni specifiche: Nelle Aree n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 si interviene alle seguenti condizioni: MO, MS, RE, AM

- E' sempre possibile prevedere incrementi di SC solamente mediante realizzazione di nuovi solai **da realizzare all'interno della "sagoma planivolumetrica" dei fabbricati esistenti.**

- Per quanto riguarda le Aree individuate con il numero 4, 5, 6 le possibilità di ampliamento interno alla sagoma dell'edificio esistente, sono subordinate al Parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.

LEGGE REGIONALE 6 aprile 1998, n. 11 -RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI, (solo una parte dell'esistente è recuperabile).

Descrizione:di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione posta al piano terra, primo e secondo di fabbricato sito in comune di Pieve di Cento, via Provinciale 36.

Il più ampio fabbricato di cui fa parte si sviluppa a 3 piani fuori terra. Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in laterizio. I prospetti sono in parte intonacati e tinteggiati, a, con finestre in legno e vetro doppio e alluminio oltre a scuri esterni in legno. Il manto di copertura è in laterizio. La consistenza dell'abitazione è la seguente:

piano terra: ingresso su soggiorno, cucina e pranzo con camino, un bagno, cantina oltre a stanza ufficio utilizzata a camera da letto; vano scala che raggiunge il piano primo; piano primo: ingresso cucina, soggiorno con camino, pranzo, 3 camere e un bagno; vano scala per raggiungere il piano secondo; piano secondo: camera da letto con camino, soffitta, bagno, soggiorno pranzo con sala lettura, camino, angolo cottura e terrazzino;

Internamente presenta pavimenti in ceramica e marmo e linoleum, eccezion fatta per il soggiorno al piano terra in cotto, vano scala e scale in marmo. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, eccezion fatta per rivestimenti in perlina di legno in alcune pareti nella soffitta. Sono presenti invece i rivestimenti murari in ceramica sia nella cucina che nei bagni.

I servizi igienici sono dotati di ogni accessorio idrotermosanitario. Impiantistica in genere è del tipo sottotraccia. E' dotato di boiler elettrico nel bagno piano sottotetto per acs e batterie radianti per riscaldamento oltre a termoconvettori ad aria, alimentati da caldaia ubicata all'esterno nel vano ct. in tutti i piani è presente il camino a legna.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della l. 46/90 e s.m.i. In quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

È presente anche impianto di climatizzazione al piano terra e primo, da verificare la sua funzionalità che resta a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Completa dotazione di ampia area cortiliva circostante piantumata da alberi medio alto fusto e cespugli, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 17 mapp. 387 sub. 3 area urbana di mq. 1000,00; mapp. 387 sub. 4 area urbana di mq. 138,00 e mapp. 991 sub 1 di mq. 84,00.

All'unità si accede dalla strada provinciale attraverso passo carraio e relativa area destinata a passaggio comune identificata al Catasto Fabbricati al fg. 17 mapp. 387 sub. 5 BCNC corte e passaggio comune al mapp. 385 sub. 1 e mapp. 386 sub. 3.

Complessivamente versa in uno stato di sufficiente conservazione.

Superficie complessiva abitazione di circa mq **320,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE Pt-1-2 e area cortiliva esclusiva e F/1 circostante	sup reale lorda	320,00	1,00	320,00

		320,00		320,00
--	--	---------------	--	---------------

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri simili per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile così come il valore dell'area cortiliva circostante esclusiva e delle aree urbane assegnate al lotto 1. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE Pt-1-2 e aree cortilive e F/1 circostanti	320,00	€ 1.600,00	€ 512.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 512.000,00
Valore corpo			€ 512.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 512.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 512.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		320,00	€ 512.000,00	€ 512.000,00

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%) € 76.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, oltre a stima di deprezzamento pari al 10%:	€ 52.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 382.500,00
---	---------------------

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria dimostrativa dell'immobile

In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:
24-04-2024

L'esperto alla stima
Geom. Debora Fortini



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Debora Fortini", written below the professional stamp.

Lotto: 002

Fabbricato adibito a opificio composto da magazzino con deposito, tettoia e servizi, oltre a area cortiliva esclusiva e area urbana, sito in **Pieve Di Cento (BO)**
Via Provinciale 36

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.

Fabbricato adibito a opificio composto da magazzino con deposito, tettoia e servizi, oltre a area cortiliva esclusiva e area urbana, sito in **Pieve Di Cento (BO)** Via Provinciale 36.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (...)- Piena proprietà

Cod. Fiscale: (...)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

-foglio **17**, particella **385** subalterno **1** graffato alla particella **387**, subalterno **7** categoria D/8, rendita € 6.380,00.

--foglio **17**, particella **991**, subalterno **2**, indirizzo Via Provinciale Cento 36, Piano T, Categoria F/1-AREA URBANA, Superficie 89,00 mq;

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Pieve di Cento al fg. 17 mapp. 385, quale ente urbano di mq. 952,00, mapp. 387, quale ente urbano di mq. 4.245,00 e mapp. 991 quale ente urbano di mq. 173,00;

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre fg 17 mapp. 387 sub. 5 BCNC corte e passaggio carraio comune al mappale 385 sub 1 e mappale 386 sub 3;

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp. mapp. 15, a est con mapp. 19, a sud con mapp. 386 sub. 3 -387 sub. 3-4-5 e strada provinciale Cento, a ovest con mapp. 305; ovvero;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sostanzialmente la plani-

metria catastale agli atti è verosimilmente corrispondente allo stato dei luoghi eccezion fatta per alcune difformità in particolare risulta presente a ridosso del confine nord una tettoia in ferro non dichiarata, e correttamente non rappresentata in planimetria catastale attuale in banca dati, che dovrà essere fisicamente demolita, in quanto non sanabile urbanisticamente.

La sottoscritta con prot. Agenzia entrate n. 74220.04/04/2024 ha registrato voltura catastale per RU -in morte di Romagnoli Carmelina, presente nella banca dati nell'intestazione dell'u.i. al Catasto Terreni fg. 17 mapp. 401 e successivamente con tipo mappale prot. BO0042562 del 05-04-2024 conferma di mappa da seminativo a ente urbano e successiva pratica Docfa per denuncia al Catasto Fabbricati fg. 17 mapp. 991 sub 1 area urbana da assegnare al lotto 1 e mapp. 991 sub. 2 area urbana da assegnare al lotto 2.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pieve Di Cento E Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Nessuna attività al suo interno, occupato dal debitore e suoi familiari, è presente del materiale, beni mobili, non oggetto della presente perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniuga-*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro (...); Atto notaio Maglione Domenico del 27/02/2008 Rep. 8374/4643, Capitale € 600.000,00 ; Importo ipoteca: € 1.200.000,00 **Iscritta a FERRARA in data 29/02/2008 al part. 873 gen. 4441;**

- **Ipoteca giudiziale** a favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro (...)1/1 proprietà- unita' negoziale n. 3; Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 08/04/2019 Rep. 541/2019, Capitale € 38.377,62 ; Importo ipoteca: € 75.000,00 ; **Iscritta a FERRARA in data 12/04/2019 al part. 991 gen. 6275;**

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma, contro (...) per la quota di 1000/1000; atto Agenzia delle entrate -Riscossione del 24-10-2019 Rep. 3999/2019, Capitale € 23.890,63 ; Importo ipoteca: € 47.781,26 ; (fg. 17 mapp. 401 ora mapp. 991) **Iscritta a FERRARA in data 24-10-2019 al part. 2780 gen. 18146;**

- **Ipoteca giudiziale** a favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro (...)1/1 proprietà- unita' negoziale n. 4; Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 08/03/2021 Rep. 293, Capitale € 224.987,94 ; Importo ipoteca: € 400.000,00 ; (in merito a fg. 17 mapp. 401 ora mapp. 991) **Iscritta a FERRARA in data 19-03-2021 al part. 658 gen. 4720;**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di CREDITO EMILIANO SPA contro (...)per la quota di 1/1,atto di Uff. Giud. Di Ferrara del 25-07-2023 rep. 2060/2023, **trascritto a Ferrara il 08-09-2023 al part. 12521 gen. 16542;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Alla data del 23-10-1968 la proprietà è di (...)per atto di compravendita a rogito Notaio Ferrante Tura del 23-10-1968 Rep. 20669/6936, registrato a Cento il 11-11-1968 al n. 1241 vol. 85 e trascritto a Ferrara il 18-11-1968 al part. 7964 gen 14417; (per l mapp. 386-387-385);

-Alla data del 12-05-1976 la proprietà è di (...)per atto di compravendita a rogito Notaio Ferrante Tura del 12-05-1976 Rep. 51271/12889, registrato a Cento il 29-05-1976 al n. 625 vol. 93. e trascritto a Ferrara il 03-06-1976 al part. 4482 gen 6586; (per l mapp. 401 ora 991); **attuale e legittimo proprietario.**

7 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

Intestazione: (...)

Note tipo pratica: LE 64/4968 -prot. 1764 del 24-07-1968(nuova costruzione capannone)

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

Intestazione: (...)

Note tipo pratica: LE 80/1971 -prot. 2006 del 02-09-1971(ampliamento capannone)

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

Intestazione: (...)

Note tipo pratica: LE 309/1973 prot. 2120 del 21-07-1973 (ampliamento capannone)

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

Intestazione: v

Note tipo pratica: LE 119/1976 prot. 2675 del 03-07-1976 (ampliamento capannone)

Numero pratica: CIL

Intestazione: (...)

Note tipo pratica: CIL SISMA 312/2012 prot. 9273 del 24-12-2012 (sisma capannone)

Numero pratica: SCIA SANATORIA

Intestazione: v

Note tipo pratica: SCIA 315/2014 prot. 10665 del 23-12-2014 (SCIA SANATORIA capannone)

Numero pratica: SCCEA

Intestazione: (...)

Note tipo pratica: SCCEA 315/2014 prot. 965 del 06-02-2015 (SCCEA -conformità statica capannone)

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici allegati con i luoghi sono state riscontrate lievi modifiche dimensionali, interne che non comportano variazioni di superfici, e prospettiche. Si rileva difformità in particolare per la tettoia in ferro realizzata a ridosso del confine nord, La quale, a seguito colloquio con tecnico del Comune Competente NON risulta Sanabile e pertanto dovrà essere demolita. Le

eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. La Regolarizzazione delle difformità, mediante ripristino allo stato precedente corrispondente a quello concessionato, comporta costi a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, stimabili in circa 10.000,00€ che sarà detratto dal valore dell'immobile. Resta a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto fatto salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Art. 31 – Insedimenti per funzioni extragricole in ambito rurale

Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano derivanti da scelte localizzative e normative specifiche del PRG Vigente alla cessazione dell'attività insediata alla data di adozione del RUE non possono subentrare altre attività. E' possibile prevedere, tramite inserimento in POC, la loro demolizione con ripristino ambientale dei siti (suolo e sottosuolo) applicando forme perequative di compensazione. Tale procedura può essere attivata per tutte le Aree ricomprese all'interno della "zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale" di cui all'Art. 15 del PSC.

a) Aree esistenti con attività insediate per funzioni produttive-commerciali in ambito agricolo

Individuazione Aree

Le aree individuate sono così numerate:

- Area n. 4 – Via Provinciale Cento n. 36

USI

Si confermano gli usi esistenti in quanto le prescrizioni specifiche sono riferite ad attività ed aziende insediate.

Modalità di attuazione=diretta

Con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che contenga le seguenti prescrizioni in caso di:

- dismissione o cessazione dell'attività: le nuove condizioni dovranno essere

assunte, di concerto con l'Amministrazione Comunale, in sede di POC e con la sottoscrizione di Accordi – Art. 18 l.r.20/2000 - decidendo in quella sede come

riqualificare l'area dismessa anche ricorrendo alla perequazione urba-nistica di cui all'Art. 33 delle norme del PSC.

Prescrizioni specifiche: Nelle Aree n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 si interviene alle seguenti condizioni: MO, MS, RE, AM

- E' sempre possibile prevedere incrementi di SC solamente mediante realizzazione di nuovi solai da realizzare all'interno della "sagoma planivolumetrica" dei fabbricati esistenti.

- Per quanto riguarda le Aree individuate con il numero 4, 5, 6 le possibilità di ampliamento interno alla sagoma dell'edificio esistente, sono subordinate al Parere vincolante dell'Autorità di Bacino del Reno.

Descrizione:

di cui al punto A

Trattasi di opificio posto al piano terra di fabbricato sito in Comune di Pieve di Cento, via Provinciale 36.

Il più ampio fabbricato di cui fa parte si sviluppa 1 piani fuori terra.

Presenta strutture verticali verosimilmente prima porzione in muratura, strutture orizzontali e inclinate in latero-cemento ad arco e catene in acciaio, tettoia con struttura verticale e orizzontale in ferro; seconda e terza porzione in muratura e travi e parte con pannelli di tamponamento e di copertura prefabbricati in c.a.; prospetti sono intonacati e tinteggiati, con finestre e portoni in ferro. Il manto di copertura è in lastre ondulate amianto, la cui valutazione e smaltimento eventuale, resta a completo carico dell'aggiudicatario, nulla escluso (reperita documentazione con verbale presso ufficio tecnico-allegata nel Fascicolo allegati).

La consistenza è la seguente: piano terra: magazzini, deposito, servizi con spogliatoi, e wc, tettoia. Internamente presenta pavimenti in cls liscio, eccezion fatta servizi spogliatoi con ceramica. Pareti e soffitti sono intonacati e in parte a vista e in parte tinteggiati. Sono presenti invece i rivestimenti murari in ceramica nei bagni. I servizi igienici sono dotati di impiantistica in genere è del tipo a vista. E' dotato di boiler elettrico per acs nel vano spogliatoio.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della l. 46/90 e s.m.i. In quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Completa dotazione ampia area cortiliva circostante in parte piantumata da cespugli e in parte a prato, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 17 mapp. 387 sub. 7 area cortiliva esclusiva (graffata al mapp. 385 sub. 1 opificio) oltre a area urbana mapp. 991 sub 2 di mq. 89,00 sul lato est;

All'unità si accede dalla strada provinciale attraverso passo carraio e relativa area destinata a passaggio comune identificata al Catasto Fabbricati al fg. 17 mapp. 387 sub. 5 BCNC corte e passaggio comune al mapp. 385 sub. 1 e mapp. 386 sub. 3.

Complessivamente versa in uno stato di sufficiente conservazione (risulta occupato da grandi quantità di materiale manifatturiero, non oggetto della presente stima).

Superficie complessiva opificio con magazzini e deposito di circa mq **907,00 mq di cui 400,00 in prefabbricato, 507,00 in muratura** Superficie complessiva tettoia di circa mq **150,00**, Superficie complessiva dei servizi di circa mq **17,00**

Per una superficie complessiva Totale di circa 1074,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
OPIFICIO con area esclusiva e area urbana	sup reale lorda	1.074,00	1,00	1.074,00
		1.074,00		1.074,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri simili per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura.

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio e delle aree esclusive circostanti e area urbana, verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in particolare il valore unitario medio stimato per le varie tipologie di struttura delle porzioni di capannone differenziate dalla tipologia costruttiva in se e venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
OPIFICIO con area esclusiva e area urbana (parte prefabbricato)	400,00	€ 480,00	€ 192.000,00
(parte in muratura con servizi)	524,00	€ 370,00	€ 186.480,00

(tettoia)	150,00	€ 200,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 408.480,00
Valore corpo			€ 408.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 408.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 408.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		1.074,00	€ 408.480,00	€ 408.480,00

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%)	€ 61.272,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 337.208,00
---	---------------------

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria dimostrativa dell'immobile

In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:
24-04-2024

L'esperto alla stima
Geom. Debora Fortini



Lotto: 003

Negoziò al piano terra e seminterrato, con area cortiliva esclusiva sito in **Comacchio (FE)** Località/Frazione **LIDO DI SPINA**-Via Caravaggio 43

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negoziò al piano terra e seminterrato, con area cortiliva esclusiva sito in **Comacchio (FE)** Località/Frazione **LIDO DI SPINA**-Via Caravaggio 43.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (...)- Piena proprietà

Cod. Fiscale: (...)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Comune di Comacchio

Identificato al Catasto Fabbricati:

-foglio **80**, particella **190**, subalterno **5**, graffito al mapp **2404**, indirizzo Via Caravaggio 43, piano T-s1, categoria C/1, classe 8, consistenza 33,00, superficie 50,00 mq., rendita € 1360,04.

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Comacchio al fg. 80 mapp. 190, quale ente urbano di mq. 197,00 e mapp. 2404, quale ente urbano di mq. 244,00;

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre a quanto indicato in atto di provenienza, in particolare sulle parti comuni oltre alla quota di 1/5 sull'area comune mapp. 2045 quale ente urbano di mq. 210, al Catasto Fabbricati tale area è censita come fg. 80 mapp. 2405 sub. BCNC;

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con strada Via Tiziano Vaccellio, est con mapp. 2405-2046, a sud con mapp 2402, a ovest con mapp. 2403 e via Caravaggio; ovvero;

Conformità Catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sostanzialmente la planimetria catastale agli atti è verosimilmente corrispondente allo stato dei

luoghi eccezion fatta per alcune difformità in particolare: la presenza di soppalco nel vano negozio e relativa scala di collegamento, lievi difformità dimensionali interne;

Sull'area mapp. 2405 BCNC insiste tettoia non dichiarata; sull'area cortiliva esclusiva mapp. 2404 insiste altra tettoia amovibile su ruote, entrambe utilizzate per il tipo di attività in essere in locazione attualmente, non oggetto di stima.

Regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Docfa con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.500,00 €, che saranno detrati dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 con cadenza annuale Registrato a Comacchio il 30/03/2016 ai nn.000320 serie 3T- durata 6 anni

-in data 08/03/2022- prof. 22030818212963946-000001 comunicazione di proroga del contratto sino alla data 01-03-2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniuga-

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale a favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro (...)1/1 proprietà- unita' negoziale n.

4; Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 08/04/2019 Rep.

541/2019, Capitale € 38.377,62 ; Importo ipoteca: € 75.000,00 ;

Iscritta a FERRARA in data 12/04/2019 al part. 991 gen. 6275;

- **Ipoteca giudiziale** a favore CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro (...) 1/1 proprietà- unità negoziata n. 3; Atto Giudiziaro Tribunale di Ferrara del 08/03/2021 Rep. 293, Capitale € 224.987,94; Importo ipoteca: € 400.000,00;

Iscritta a FERRARA in data 19-03-2021 al part. 658 gen. 4720;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di CREDITO EMILIANO SPA contro (...) per la quota di 1/1 -unità negoziata n. 2 ,atto di Uff. Giud. Di Ferrara del 25-07-2023 rep. 2060/2023, **trascritto a Ferrara il 08-09-2023 al part. 12521 gen. 16542;**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non specificato

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 07-07-1980 la proprietà è di (...) per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Franco Soli del 07-07-1980 Rep. 247/62, trascritto a Ferrara il 31-07-1980 al part. 8342 gen. 11518; **attuale e legittima proprietaria**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

-54/1971 prot. 1798-71 del 14-05-1971 (in sostituzione della licenza n. 11475-n.401-1970 rilasciata il 9-12-1970) per costruzione negozi

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA

-Prot. 12935-1971 Variante intestazione licenza edilizia 54/1971 prot. 1798-71 del 14-05-1971 e variante esecutiva approvata il 20-10-1971 prot. 11991-1971 per costruzione negozi

Numero pratica: AGIBILITA'

-Prot. 6610 del 30-05-1972

Numero pratica: CIL -TARDIVA

-Prot. 499 del 2014 prot. 36546/14 del 06-08-2014 per posa e installazione struttura temporanea stagione estiva 2014

Numero pratica: SCIA N. 105/2015

-prot. 10422 del 2015 per autorizzazione posa opere arredo nella corte esclusiva mapp. 2404.

7. Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici allegati con i luoghi sono state riscontrate lievi modifiche dimensionali, interne che non comportano variazioni di superfici, e prospettiche. Si rileva difformità in particolare per la tettoia in ferro amovibile ai fini dell'attività in essere, realizzata sull'area cortiliva esclusiva il cui titolo edilizio non ha avuto seguito di chiusura, così come la tettoia sull'area cortiliva comune mapp. 2405 e che a seguito colloquio con tecnico del Comune Competente occorre convenzione aggiornata per il tipo di attività, che per la presente perizia è escluso dalla stima e dalla tipologia di intervento.

L'unità immobiliare ha come difformità, NON sanabile alla data odierna, ha il soppalco realizzato all'interno del negozio che dovrà verosimilmente essere rimosso, ma che in ogni caso Le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. La Regolarizzazione delle difformità, mediante ripristino allo stato precedente concessionato, o sanatoria comporta costi a carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 5.000,00€ che sarà detratto dal valore dell'immobile. Resta a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto fatto salvo il diritto di terzi.

7. Conformità urbanistica:

Art. 82 Sottozone "G3" per verde pubblico attrezzato.

Descrizione:

di cui al punto **A**

Trattasi di negozio al piano terra con servizi, e sottostante piano seminterrato collegato da scala a chiocciola, oltre ad area cortiliva esclusiva il tutto in Comacchio località Lido di Spina via Caravaggio 43.

Il più ampio fabbricato di cui fa parte si sviluppa 1 piani fuori terra.

Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in muratura e laterizio. Il manto di copertura è in laterizio.

La consistenza è la seguente: piano terra: negozio, servizi con anti-bagno e wc, oltre a piano seminterrato uso deposito collegato da scala a chiocciola, è presente un ulteriore scala che dal piano terra raggiunge zona a soppalco di struttura lignea, del negozio stesso.

Sul retro, posta su porzione di area cortiliva comune mapp. 2405 BCNC, una tettoia non regolarizzata urbanisticamente di cui la proprietà per atto di acquisto di provenienza possiede la quota di 1/5 sull'area cortiliva stessa.

L'unità in oggetto è dotata di area cortiliva esclusiva distinta al mapp 2404 di mq. 244,00, sulla quale, allo stato dei luoghi è posizionata una tettoia amovibile su ruote ai fini dell'attività esistente in locazione come indicato al punto 3 della presente perizia.

Internamente presenta pavimenti in ceramica. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti invece i rivestimenti murari in ceramica nel wc. I servizi igienici sono dotati di Impiantistica in genere è del tipo sottotraccia e a vista.

È presente impianto con split per climatizzatore, dichiarato dai locatari non funzionante, resta per tanto a carico dell'aggiudicatario l'onere della verifica dello stesso. Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della l. 46/90 e s.m.i. In quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Complessivamente versa in uno stato di scarsa manutenzione in quanto sono presenti evidenti ammaloramenti nella muratura e solai, dovuti a distaccamenti di intonaci per presenza di umidità, e scarsa conservazione (risulta occupato da materiale inerente attività in essere, non oggetto della presente stima).

Superficie complessiva di circa mq **33,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi con area cortiliva esclusiva	sup reale lorda	33,00	1,00	33,00
		33,00		33,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura.

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello

scrivente). Le comproprietà delle parti comuni dell'edificio e dell'area esclusiva mapp. 2404, verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo e dati forniti da Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio con area cortiliva esclusiva	33,00	€ 1.500,00	€ 49.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.500,00
Valore corpo			€ 49.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		33,00	€ 49.500,00	€ 47.850,00

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%)	€ 7.425,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.575,00

Allegati:

- documentazione fotografica
- planimetria dimostrativa dell'immobile

In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:

24-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Debora Fortini", written over the bottom of the stamp.