

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 22/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 27/11/2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Cocca

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Finessi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico: Opificio - Forno panetteria

Esperto alla stima: Geometra Arianna Camattari
Codice fiscale: CMT RNN 77C58 C912H
Studio in: Strada Provinciale n. 66- 44020 Goro (Ferrara)
Telefono: 339/2217035
Email: ariannacamattari@libero.it
Pec: arianna.camattari@geopec.it



INDICE SINTETICO

Lotto Unico - Forno - Panetteria

Via Spina n. e Via Garibaldi n. 44023 Lagosanto (Ferrara)

Debitore non datore d'ipoteca ;

Terza datrice d' ipoteca ;

Beni in Lagosanto(Fe)
Via Spina e Via Garibaldi

LOTTO: Unico
Forno - Panetteria

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

- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al nientramento risulta completa ? Sì,
l' accettazione tacita dell'eredità in morte del Sig. è stata accertata con sentenza
n. 645/2023 pubblicata il 08/09/2023 RG 1197/2023 Rep. 902/2023 del 08/09/2023 trascritta il
25/03/2024 al Gen. 5413 Part. 4104 .

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Opificio [D1] in Via Spina n. e Via G. Garibaldi n. - 44023 Lagosanto (Ferrara)

Catasto fabbricati del Comune di Lagosanto (Fe)
Via Spina n. e Via G.Garibaldi n.

Si premette che l' Opificio - Forno/Panetteria è stato accatastato con due unità aventi propria
identificazione catastale " D1" , ma di fatto trattasi di un unica attività.

- Foglio n. 19 Mappale n. 519 Subalterno n. 1

Categoria D/1 Rendita €. 1.278,23

Quota e tipologia del diritto:

: Diritto di Usufrutto

: Diritto di Proprietà

*** N.B.**

**L' intestazione catastale non è stata ancora volturata, nonostante sia stata trascritta l'accettazione
tacita di eredità a favore dei (debitori esecutati).**

Derivante da: Variazione catastale del 24/12/1989 ;

Confini: Via Spina - Mapp. 1083 - Via G.Garibaldi - Mapp. 541 ;



N.B.

Compete la proporzionale quota sulla corte comune censita al catasto fabbricati al Foglio n. 19 Mappale n. 519 Subalterno n. 13;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Dal sopralluogo eseguito si riscontrano nuove pareti divisorie mobili per la creazione di una zona "ufficio" ed altre pareti in laterizio rimosse.

Non si dichiara la conformità catastale

- Foglio n. 19 Mappale n. 519 Subalterno n. 11

Categoria D/1 Rendita €. 173,53

Quota e tipologia del diritto:

Comproprietario

Comproprietaria

*** N.B.**

L' intestazione catastale non è stata ancora volturata, nonostante sia stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei (debitori eseguiti).

Derivante da: Variazione catastale del 17/01/1996 ;

Confini: Via Spina - Mapp. 1083 - Via G.Garibaldi - Mapp. 541 ;

N.B.

Compete la proporzionale quota sulla corte comune censita al catasto fabbricati al Foglio n. 19 Mappale n. 519 Subalterno n. 13;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale limitatamente al Sub. 11

Stato di possesso:

Attualmente libero .

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

- con sede in Conegliano (TV) Via Alfieri n. 1 C.f.

Prezzo:

Bene: Via Spina n. e Via G.-Garibaldi n. - Lagosanto (Ferrara)

Lotto 001: Opificio Forno-panetteria

Valore complessivo intero €. 92.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):



La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è di tipo residenziale-commerciale ed in posizione semi-centrale rispetto al Comune Lagosanto ;

Caratteristiche zona:	Residenziale/Artigianale/Commerciale
Area Urbanistica:	Zona Residenziale di Consolidamento
Servizi presenti nella zona:	Municipio, Scuole, Servizi Postali, Ospedale
Caratteristiche zone limitrofe:	Città di Ferrara, Lidi Ferraresi, Parco del Delta del Po
Importanti centri limitrofi:	
Attrazioni Paesaggistiche:	Comacchio - Parco del Delta del Po
Attrazioni storiche:	Centro storico di Ferrara- Comacchio
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i locali risultavano liberi ed in disuso;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d' assegnazione casa coniugale:
Nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Volontaria, iscritta a Ferrara in data 15/05/2006 al Gen. 12313 e Part. 2666 per la somma di €. 180.000,00 per mutuo ipotecario a favore di _____ con sede in Ferrara c.f. 01208710382;
- 4.2.2 Pignoramenti:
Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Ferrara in data 22/02/2024 al Gen. 3300 e Part. 2505 derivante da atto giudiziario notificato in data 24/01/2024 Rep. 292 a favore della _____ con sede in Conegliano (TV) Via Alfieri n. 1 C.f. 04846340265
- 4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna
- 4.2.4 **Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.**
per €. 86.463,14

4.3 Misure Penali: Non riscontrate



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non riscontrate

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Non riscontrate

Spede condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non riscontrate

Millesimi di proprietà: Compete all' unità la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

Note Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla verifica alla possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell' aggiudicatario le spese/oneri per: pratiche edilizie- rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione, nonchè eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal 15/01/1972 al 07/07/2010 proprietario nato a Comacchio (Fe) il
30/01/1920 per la quota di 4/5 da Atto di compravendita Notaio del
15/01/1972 Rep. 73496/8326 trascritto in data 08/02/1972 ai n. 2205/1223;

dal 07/07/2010 ad oggi :

*** N.B.**

L' intestazione catastale non è stata ancora volturata, nonostante sia stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei _____ a (debitori eseguiti).



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: **Nulla Osta Costruzione n. 17/1963**

Intestazione:

Per lavori: Costruzione di fabbricato

N.B. viene indicata Via Prelo anzichè Via Spina o Via G.Garibaldi

- Numero pratica: **Licenza di Costruzione n. 7/1976 del 15/03/1976**

Intestazione:

Per lavori: Soprelevazione fabbricato in Via Spina n.

- Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 74/1983 del 04/10/1983**

Intestazione: I n.

Per lavori: Modifica prospetto

Fine Lavori : del 26/04/1984

- Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 10/1987 del 25/06/1987**

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento sul retro del fabbricato

- Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 87/1989 del 01/09/1989**

Intestazione:

Per lavori: Variante alla C.E. n. 10/1987

Fine Lavori e Conformità : del 22/12/1990

- Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 83/1992 del 04/12/1992**

Intestazione:

Per lavori: Voltura e Rinnovo alla C.E. n. 87/1989

- Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 62/1995 del 12/09/1995**

Intestazione:

Per lavori: Ristrutturazione ed Ampliamento panificio ed abitazione

Fine Lavori - Abitabilità : n. 9/1996 del 11/06/1996



- Numero pratica: **Concessione Edilizia Sanatoria n. 461/1993 del 22/06/1993**

Intestazione:

Per lavori: Ristrutturazione porzione di panificio

Fine Lavori - Abitabilità : n. 14/1194 del 10/03/1994

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto all' ultima conformità rilasciata n. 9/1996 del 11/06/1996 sono state riscontrate modeste modifiche interne, pertanto Non si dichiara la Conformità.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento di Pianificazione Urbanistica Comunale - Art. 12 L.R. 21/10/2024 n. 23 ;

Zona: B1 Residenziale di Consolidamento;

Si dichiara la conformità urbanistica rispetto agli indici e parametri dell' epoca di rilascio dei titoli edilizi.

Descrizione : Opificio: Forno-panetteria [A2]

Attività di forno-panetteria al piano terra con accesso principale da Via Spina, inserita in un più ampio fabbricato a due piani (terra e primo) avente anche destinazione abitativa ed accessi anche sulla retrostante Via G.Garibaldi. L' attività è cessata da anni ed i locali si presentano in pessimo stato di manutenzione con attrezzature fatiscenti. Sono presenti ampie vetrata sul fronte strada (Via Spina) sia in alluminio sia in pvc con saracinesche esterne; i restanti infissi sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica; i pavimenti e rivestimenti non sono uniformi ed hanno piastrelle in cotto/gress-porcellanato con riprese e vuoti di piastrella; sono presenti vecchie lampade al noeon così come alcuni quadri elettrici di dubbio funzionamento e conformità; non si è riscontrata caldaia; gli impianti sono da verificare. Complessivamente la struttura dei locali non è in buone condizioni e necessita di una sostanziale ristrutturazione (soffitti e murature). E' parte dell 'opificio anche il diritto alla corte comune censita al sub. 13, ovvero un cortile interno tra fabbricati pavimentato con auto-bloccanti in cemento ed avente accesso diretto da Via G.Garibaldi.

Superficie complessiva: stimati circa mq 230 (non accertati)

E' posto al piano: Terra

L' edificio è stato costruito nel: 1963

L' edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L' unità immobiliare è identificata con il n. 158-160 di Via Spina e n. 7/A di Via G.Garibaldi

Altezza utile interna: circa media mt 3.50

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti



Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio: Forno-panetteria	Sup. lorda	Mq 230	1,00	Mq 230

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale B1
 Sottocategoria: Commerciale
 Periodo: 01/2024
 Zona: Lagosanto (Ferrara)
 Stato osservatorio: Normale

Tipologia: Negozi
 Valore di mercato: min €. 600,00/mq
 Valore di mercato: max €. 1.000,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio del registro di: Ferrara, Cento e Comacchio;
 Ufficio tecnico di Lagosanto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Lagosanto;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari;

8.3 Valutazione corpi:

Opificio [D1] : Forno-panetteria

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Opificio	Mq 230	€. 400,00	€. 92.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 92.000,00
Valore corpo			€.
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 92.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 92.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO Unico	Opificio: Forno-panetteria	Mq 230	€. 92.000,00	€. 92.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) €. 13.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €. 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

N.B.

L' importo spese tecniche per la regolarizzazione edilizia/catastale è da considerarsi approssimativo.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 68.200,00

Arrotondabile a: €. 68.000,00

Data generazione
21/10/2024

L' esperto alla stima
Geometra Arianna Camattari

