

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2022

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Eleonora Permunian**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Valerio Zanardi
Codice fiscale: ZNRVLR74S24D548N
Studio in: via Bova 47 - 44124 ferrara
Email: info@zanardivalerio.it
Pec: valerio.zanardi@geopec.it

6. Misure Penali

Bene: Via Rinascita n. ■ - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rinascita n. ■ - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rinascita n. ■ - Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 46.000,00

Note: SI SEGNALE CHE LO SGOMBERO UTILIZZATO DAL [REDACTED] ESECUTATA, DISPONENDO DELLE CHIAVI, CI HA APERTO IL VANO DA LEI UTILIZZATO, CHE PERO' NON CORRISPONDE A QUELLO ACQUISTATO ED INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA, IDENTIFICATO AL SUB. 4 DEL MAPPALE 277. ATTUALMENTE VIENE UTILIZZATO IL BENE CENSITO AL SUBALTERNO 2 DEL MAPPALE 277, IN DITTA A [REDACTED] NON E' CONOSCIUTO SE C'E' STATO ALTRO SCAMBIO ANCHE TRA ALTRE UNITA' DEL COMPLESSO, CHE E' COMPOSTO DA 4 APPARTAMENTI, 4 SGOMBERI E UNA LAVANDERIA COMUNE.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni nell'appartamento, porta su vano scale da rimuovere, dovendo aggiornare la planimetria dell'abitazione, lo sgombero va separato dall'unità principale e assegnata specifica categoria, creando quindi due unità distinte e non più graffate.

Da regolarizzare la posizione dello sgombero per lo scambio effettuato con altra ditta.

Regolarizzabili mediante: docfa

docfa: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: DIFFORME, DA REGOLARIZZARE LE MODIFICHE INTERNE E SEPARARE L'UNITA' ABITATIVA DALLO SGOMBRO, VA INOLTRE CHIARITO LO SCAMBIO DI SGOMBERO RISCONTRATO, INFATTI VIENE UTILIZZATO IL 277 SUB. 2 INVECE DEL 277 SUB 4 DI PROPRIETA', COME DA ROGITO DI ACQUISTO E COME DA SCHEDE CATASTALI AGGLI ATTI.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile di edilizia popolare, nei pressi del centro storico di Comacchio, nei pressi della locale scuola.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo, 04/10/2021, l'immobile risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED]

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo, a rogito di [REDACTED] in data 09/07/2002 ai nn. [REDACTED], trascritto a Ferrara in data 11/07/2002 ai nn. PART. [REDACTED], a favore di AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) FERRARA, contro [REDACTED], per vincolo ai sensi dell'art. 28 della legge 8 agosto 1977 n. 513 e successive modificazioni ed integrazioni, l'acquirente ha facolta' di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione scritta dell'A.C.E.R. Ferrara. la domanda di autorizzazione alla locazione dovra' essere redatta su carta bollata ed inviata, a mezzo lettera raccomandata a.r. all'azienda venditrice corredata dei documenti comprovanti i motivi per i quali viene chiesto il consenso a locare. L'autorizzazione si intende tacitamente accordata ove siano trascorsi novanta giorni dalla data di arrivo all'A.C.E.R. Ferrara della domanda stessa, senza che la medesima abbia comunicato alcuna risposta. La richiesta di atti per il completamento dell'istruttoria importa la sospensione del termine suindicato sino alla ricezione da parte dell'azienda venditrice, della documentazione richiesta. Dalla ricezione il termine continua a decorrere per gli effetti di cui sopra. E' vietata ogni forma di cessione in godimento oneroso o gratuito, diversa dalla locazione, se non venga preventivamente autorizzata, [REDACTED] autorizzazione da richiedersi, da parte dell'acquirente, con le stesse modalita' di cui ai commi precedenti. Trascorso il periodo di dieci anni dalla data di stipulazione del contratto, l'alloggio compravenduto puo' essere locato o ceduto in godimento od altro titolo senza bisogno di richiedere la predetta autorizzazione. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui sopra nonche' di quelle stipulate in violazione delle prescrizioni e condizioni contenute nelle autorizzazioni concesse dall'azienda venditrice, e' nulla e la nullita' puo' essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed e' rilevabile d'ufficio dal Giudice.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da [REDACTED], [REDACTED], a rogito di [REDACTED], Iscritta a Ferrara in data 22/02/2010 ai nn. [REDACTED];

Note: Ipoteca gravante i beni oggetto di esecuzione, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da VER-

BALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a rogito UFF.GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI FERRARA in data 29/03/2021 ai nn. [REDACTED]

Beni pignorati: Comune di Comacchio, foglio 90, mappale 251 sub. 4, foglio 90, mappale 277 sub. 4, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sconosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute

Millesimi di proprietà: sconosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: Non figura nominato amministratore per le parti comuni, circostanza prevista in fase di stipula. All'aggiudicatario spettano eventuali spese del biennio antecedente al trasferimento, eventualmente quantificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/07/2002 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 11/07/2002, ai nn. [REDACTED]

Note: Con il presente atto, la sig.ra [REDACTED], acquista i beni oggetto di esecuzione immobiliare da [REDACTED]. Le ricerche ipotecarie e catastali effettuate, dal sottoscritto esperto e dal [REDACTED] redattore della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. 302/1998, non hanno permesso di individuare la provenienza del bene in oggetto in capo alla azienda venditrice, si sottolinea che nell'atto [REDACTED] le parti dichiarano di avere cognizione dei titoli giustificativi della proprietà, anteriori al 01/01/1963. Le ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, hanno evidenziato che già prima del 1960 la proprietà [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso abitabilità n. 671 del 26-05-1960

Intestazione: Gestione INA Casa - Roma

Tipo pratica: abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 26/05/1960 al n. di prot. 671

NOTE: Le ricerche effettuate presso il competente Ufficio del Comune di Comacchio, al fine di ottenere titoli edilizi del bene oggetto della presente, hanno dato esito negativo, risulta agli atti abitabilità rilasciata il 26/05/1960 n. 671, la quale richiama quale ubicazione Via Mioni n. ■■■ come elencato in visura storica e nella scheda planimetrica, quindi verosimilmente relativo al complesso edilizio di che trattasi. In mancanza di elaborati, si considera come stato legittimo, la scheda catastale di primo impianto del 28/03/1960

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione di pareti anche portanti, è stato installato infisso nel vano scale coperto dal tetto, che di fatto ne ha creato un vano di ingresso, tale infisso sarà da rimuovere a cura dell'aggiudicatario, del cui costo e ne terrà conto. Non è stato possibile verificare l'impianto fognario, gli impianti saranno da adeguare alla normativa vigente, compreso canne fumarie.

Regolarizzabili mediante: sanatoria e messa in pristino con rimozione infisso.

sanatoria e rimozione infisso: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: NON CONFORME.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera Consiglio Comunale n. 77 del 11/08/2004 e seguenti deliberazioni.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento realizzato in ambito di edilizia popolare, da Gestione INA Casa Roma, in palazzina di n. ■ unità abitative, disposta su piani due fuori terra, l'accesso avviene da cortile, non in comproprietà, e tramite vano scale si accede all'unità, internamente è composto da piccolo ingresso, unico vano pranzo/soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Completa la proprietà piccolo sgombero in edificio separato e comproprietà di lavanderia comune.

La corte, non risulta acquistata, nè in proprietà, nè in comproprietà, in quanto presenti edifici abusivi, pertanto esclusa nell'atto di acquisto specificatamente, e da acquisire a regolarizzazione avvenuta o demolizione effettuata, con apposito atto notarile, è invece costituita servitù di passaggio a favore degli appartamenti e sgomberi.

L'edificio di vecchia costruzione, già censito nelle mappe di impianto e nella scheda catastale del 1960, si presenta in scarso stato manutentivo generale, come pure il bassocomodo, non si conosce lo stato del tetto e se presente amianto.

Internamente l'immobile appare parzialmente risistemato, in particolare nella zona pranzo/soggiorno con angolo cottura, mentre appaiono non di recente sistemazione la zona notte e bagno.

Gli infissi sono in legno e vetro con scuri che necessitano di manutenzione, internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica/gress, alcune presentano rotture, rivestito il bagno e parte della zona cottura.

E' dotato di caldaia per riscaldamento, il piano cottura è a gas, presente climatizzatore con unità esterna e split nel disimpegno, non di recente manifattura, la caldaia ha lo scarico fumi a parete, impianti parzialmente in traccia, presenti interruttori e punti luce, scarico della condensa del climatizzatore precaria, presente una stufa a pellet. Per gli impianti non sono state fornite le dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, che appaiono da adeguare alle normative vigenti e da acquisire relative dichiarazioni, non si esclude la necessità di effettuare delle opere, si ritengono pertanto da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, del cui costo se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■■■■■■■■■■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■■■■■■■■■■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00** (complessivi, compresi balcone, vano scale e sgombero)

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: sconosciuto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.92 l'appartamento, bassocomodo 2.20-3.17 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0, non è stato possibile accedere al sottotetto.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da adeguare a cura e spese a carico dell'aggiudicatario

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tradizionale, con caldaia e corpi radianti metallici
Stato impianto	scarso
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	da adeguare a cura e spese a carico dell'aggiudicatario, compreso canne fumarie.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	obsoleto, non conosciuto se funzionante.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
balcone	superf. esterna lorda	6,00	0,30	1,80
scala accesso	superf. esterna lorda	7,00	0,20	1,40
sgombero	superf. esterna lorda	6,00	0,30	1,80
		104,00		90,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione, oggetto di recente compravendita nella zona.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario, si rimanda a tutto quanto indicato negli atti di acquisto precedenti.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comacchio;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	85,00	€ 650,00	€ 55.250,00
balcone	1,80	€ 650,00	€ 1.170,00
scala accesso	1,40	€ 650,00	€ 910,00
sgombero	1,80	€ 650,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.500,00
Valore corpo			€ 58.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	90,00	€ 58.500,00	€ 58.500,00

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%)	€ 8.775,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.700,00
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:	€ 46.025,00
---	--------------------

L'Esperto alla stima
Valerio Zanardi

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetria.