

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 114/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **01-02-2023 ore 11:15**

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

Custode Giudiziario: Dr.ssa Elisabetta Fini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it

INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	PORTOMAGGIORE, via E.CURIEL, 15	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	F 122 MAPP. 95 sub 4-5-6	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VEDNITA (IN USO ALLA D.E.)	pag. 05
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	NO	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	N. 2 IPO. VOLONT. + IPO. AdE-R.	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	n. 3 PIGNORGAMENTI	pag. 07
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 07
5.1 condominio:	NO	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 07
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 07
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE (fognature condivisione)	pag. 07
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 08
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 08
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 09
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.2 TITOLO ED. e VAR (non ultimato)	pag. 09
7.2 conformità edilizia	NO	pag. 09
8. URBANISTICA:		pag. 11
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 11
9. DESCRIZIONE:		pag. 11
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 11

9.2 descrizione dell'immobile:		pag. 11
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 95 sub 4):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 12
9.4 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 95 sub 5):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 13
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 305	pag. 14
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€/mq. 900	pag. 14
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 274.635	pag. 15
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -41.195	pag. 15
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 5.000	pag. 15
12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:	€. 228.000	pag. 15
12.4 offerta minima:	€. 171.000	pag. 15

Beni in PORTOMAGGIORE

via EUGENIO CURIEL, 15

LOTTO UNICO

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

Si dichiara la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal Creditore procedente;

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto **disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c.**, ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente **"due diligence"** è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene / lotto staggito, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o di parte di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. A tal proposito si ribadisce che **non è stato condotto**, in quanto non espressamente conferito in incarico, **un rilievo topografico** del lotto / terreno e/o la verifica dei confini, pertanto facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc, che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilevamenti metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni.

Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi** sia nei terreni o in sottosuolo / sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, pertanto, che **la vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto **non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto** o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi **d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale**, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

I **giudizi di conformità catastale e urbanistica** sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine "comune" o "collettivo" con altre proprietà adiacenti o connesse sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell'aggiudicatario.

Gli **importi ivi indicati** per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, per la definizione precisa degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; tale per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta, da proprio tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come: oneri e diritti di presentazione catastali / comunali e onorari tecnici per le figure professionali principali da impiegare; essi non comprendono quindi, né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze / consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, ecc).

Nel presente rapporto **rimane esclusa**, poiché non prevista, la consulenza del **comparto statico** degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale **valutazione** si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica **preventiva** in merito.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell'AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

Per il giudizio di **conformità edilizia**, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall'ufficio ciò deputato.

Nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un'analisi

completa, fin dall'origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio "parziale" o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall'origine.

Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex legge 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell'immobile, all'epoca condonato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti o non soddisfatti.

Non si escludono altresì, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali / sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti deputati e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all'aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l'effettiva futura fattibilità del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, **la valutazione in oggetto, tiene comunque debitamente conto** degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili, ai rimborsi di spese Condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

Il prezzo a base d'asta così determinato ha infatti tenuto **intrinsecamente conto dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra** ed è da intendersi complessivo è a corpo.

La presente premessa, il fascicolo documentale e le tavole grafiche allegata al presente elaborato, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da un di fabbricato in contesto di monofamiliare, adibita a civile abitazione, al piano terra, primo e sottotetto, ricompreso in un fabbricato di recente edificazione, con pertinenziale autorimessa e corti esclusive antistanti e retrostante.

Il tutto è sito in **PORTOMAGGIORE, via Eugenio Curiel, [REDACTED]**, di proprietà del Debitore Esecutato sig.ra [REDACTED] per l'intera piena proprietà (1/1).

1.2 estremi catastali identificativi:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite all'N.C.E.U. del Comune di PORTOMAGGIORE (G916),
al **Foglio 122 con:**

- **il mappale 95 sub 4** – cat. A/2, classe 2, consistenza vani 12, sup. cat. tot. mq. 286, rendita cat. €. 1.611,35, via Eugenio Curiel, [REDACTED] piano T-1-2; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0085253 del 05.05.2009;

- **il mappale 95 sub 5** – cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 42, sup. cat. tot. mq. 54, rendita cat. €. 184,37, via Eugenio Curiel, piano T; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0085253 del 05.05.2009;

- **il mappale 95 sub 6** – corte esclusiva (bene non censibile ovvero comune ai sub 4 e 5);

Il mappale 95, comprendente in parte l'area di sedime del fabbricato risulta altresì censito al VCT di Portomaggiore, come ente urbano di mq. 673;

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato a sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena proprietà (1/1)

CONFINI:

l'abitazione (sub 4), l'autorimessa (sub 5) e la corte esclusiva (sub 6), in un solo corpo confinano con: a Nord con stradello comunale, a Est con i mappali 419 e 590, a Sud con i sub 1 e 2 del mapp. 95 stesso e a Ovest con via Curiel, ovvero, salvo altri.

1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano regolarmente accatastate con schede planimetriche e rendite già definitive; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione della realizzazione del tamponamento di chiusura in riduzione di una delle porte carrabili dell'autorimessa e di apertura di accesso dalla terrazza a porzione di sottotetto, da rimuovere (vedi paragrafo (7) successivo).

Per quanto sopra **Si dichiara la conformità catastale**, fatta salva la regolarizzazione edilizia di cui al successivo punto (7), così come attestata, anche in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell'AdE n. 2 e n. 3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010.

Note:

Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, il successivo eventuale aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, resterà a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto comunque conto, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare (di cui ai sub 1 e 2 dello stesso mappale 95, da cui deriva, ma di proprietà di terzi estranei alla presente procedura) oltre che le relative parti comuni, in cui è ricompresa e della verifica precisa dei confini.

Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Portomaggiore, in zona semiperiferica rispetto al centro abitato della località, ed è posto non lontano dall'asse viario della SS 16 che collega Ferrara ad Argenta da cui dista rispettivamente 27 km e 15 km circa; in contesto di insediamento urbano residenziale risalente agli anni '60 circa, urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture di comodo utilizzo. Le zone circostanti immediatamente fuori dal centro, sono a forte vocazione rurale produttiva.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 14 novembre 2022, era presente il compagno della Debitrice Esecutata proprietaria, che ha permesso l'accesso per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Lo stesso dichiarava di essere ivi residente con i figli e la compagna (proprietaria), infatti lo stesso l'immobile risulta completamente arredato e nella loro propria disponibilità e che non vi era nessun contratto di locazione finanziaria in essere.

Inoltre, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 18.11.2022, non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per l'immobile in parola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 14.10.2022, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **13.10.2022** in capo alla proprietaria esecutata e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

non rilevati o rilevabili anche in ordine al trasferimento di proprietà precedente, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, accessori e pertinenze, usi, azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti e create per destinazione del padre di famiglia in conseguenza alla presente vendita, anche conseguenti allo stato di condominio del fabbricato al quale appartiene, e **con tutti i patti contenuti e richiamati nei precedenti atti di provenienza**, poiché ancora in essere (vedasi anche paragrafo 5) successivo).

4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:

4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto Notarile pubblico, **a favore di** [REDACTED]),
contro [REDACTED],
derivante da atto pubblico del Notaio [REDACTED] del 07.02.2008 di rep. 13726 / 2955,
iscritta a Ferrara in data 13.02.2008 ai reg. gen. 3125 e **part. 623** su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5-6 del Comune di Portomaggiore.
importo ipoteca: € 400.000,00
importo capitale: € 200.000,00.
Durata 30 anni;

- **Ipoteca VOLONTARIA** [REDACTED],
a favore di UNICREDIT [REDACTED],
contro [REDACTED],
derivante da atto pubblico del Notaio [REDACTED] del 12.05.2009 di rep. 12732 / 7401,
iscritta a Ferrara in data 13.05.2009 ai reg. gen. 8766 e **part. 1763** su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5-6 del Comune di Portomaggiore.
importo ipoteca: € 225.000,00
importo capitale: € 150.000,00.
Durata 15 anni;

- **Ipoteca Conc. Amm. Riscossione attiva** per atto a ruolo Agenzia delle Entrate,
a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione in Roma (cf. 13756881002),
contro [REDACTED]
derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 05.03.2019 di rep. 1730 / 3919,
iscritta a Ferrara in data 06.03.2019 ai reg. gen. 3847 e **part. 574** su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5 del Comune di Portomaggiore.
importo ipoteca: € 69.599,88
importo capitale: € 34.799,94..

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare**,
a favore di [REDACTED]),
contro [REDACTED]
derivante da atto Giudiziario presso Tribunale di Ferrara del 12.12.2011 di rep. 8343 / 2011,
trascritto a Ferrara in data 09.11.2012 ai reg. gen. 760 e **part. 697** su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5 del Comune di Portomaggiore.

- verbale di pignoramento immobiliare,

a favore di [REDACTED]),

contro [REDACTED]

derivante da atto Giudiziario presso Tribunale di Ferrara del 27.11.2013 di rep. 7263,

trascritto a Ferrara in data 20.12.2013 ai reg. gen. 17348 e **part. 12385** su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5-6 del Comune di Portomaggiore.

- verbale di pignoramento immobiliare,

a favore [REDACTED] ([REDACTED]),

contro [REDACTED]

derivante da atto dell'Uff. Giudiziario presso Tribunale di Ferrara del 29.07.2022 di rep. 2212 / 2022,

trascritto a Ferrara in data 08.09.2022 ai reg. gen. 17288 e **part. 12837** su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5-6 del Comune di Portomaggiore.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Trattasi di fabbricato monofamiliare collegato ad altro alloggio adiacente di terzi, pertanto estraneo alla presente procedura, dalla linea fognaria di scarico che condividono; risulta verosimilmente estraneo e al di fuori da gestione condominiale per cui non esiste costituito un amministratore condominiale, così come anche dichiarato in sede di sopralluogo dai residenti. Come detto l'unica utilità comune, a quanto pare e fatto salvo ispezioni più approfondite sono le vasche biologiche e la relativa linea fognaria verso la pubblica fognatura cui sono collegate per lo scarico delle acque reflue chiare e scure, poste sulla corte di terzi, di cui al sub 1 del mappale 95, sul versante sud.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non è stato possibile reperire alcun documento relativo.

5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

non presente / non rilevato.

5.4 avvertenze ulteriori:

Non conosciute /rilevate o non rilevabili, ad eccezione di quanto desunto in relazione al fatto che l'immobile in oggetto, che ad oggi costituisce uno dei due immobili insistenti sulla particella 95, è stato edificato sulla corte dello stabile originariamente presente e dagli attuali proprietari estranei alla presente procedura:

- Condivisione fognaria e relativa servitù per destinazione dei luoghi o del padre di famiglia, come specificato al precedente punto 5.1 (vedi anche tavole grafiche allegate);

██████████, del 15.07.2008 di rep. 5317, racc. 402, registrato a Ferrara, il 24.07.2002 al n. 3360 e trascritta a Ferrara il 24.07.2002 ai reg. gen. 13861 e **part. 9174** da potere di ██████████;

Dal 18.10.2000 al 15.07.2002 per 1/3 ciascuno indiviso a ██████████ a loro pervenuto in forza di **successione** in morte di ██████████ registrata a Portomaggiore il 11.03.2002 n 95 vol. 246 e trascritta a Ferrara il 30.03.2002 ai reg. gen. 6090 e **part. 4040** in diversa consistenza;

Successione la cui **accettazione tacita** risulta trascritta il 13.02.2008 ai reg. gen. 3123 e **part. 1918**.

Antecedentemente l'intera proprietà, in diversa consistenza era fin dal 1963, in capo alla sig.ra ██████████

SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DAL PIGNORAMENTO.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

nulla da osservare.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'immobile di che trattasi risulta di relativa recente edificazione, ovvero costruito ex novo nel 2007 circa come primo impianto; l'accesso atti al Comune di Portomaggiore (Unione Valli e Delizie), presso l'archivio tecnico, a seguito di istanza di PG 35046 del 21.10.2022 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati, non contando la concessione edilizia originaria n. 193 / 1963 prot. 5633 per la edificazione dell'immobile adiacente, di terzi ed estraneo alla presente procedura:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A: Permesso di Costruire ex L.R. 31/2002, N°. 07029 del 28.05.2007, rilasciata a nome della ditta ██████████, di cui a richiesta presentata il 24.01.2007, intesa ad ottenere il permesso di costruire per l'intervento di nuova costruzione civile abitazione con relative autorimesse e ristrutturazione proservizi esterni, da realizzarsi presso l'immobile sito in Portomaggiore, via E, Curiel, ██████████ distinto al C.T. al fg. 122 mapp. 95, cl. nel PRG come "B2";

N.B. trattasi di intervento unitario sul mappale 95, il nuovo fabbricato (oggetto della presente, verrà in seguito alienato alla attuale proprietaria oggi debitrice esecutata)

B: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ex art. 49 L. 122/2010, di prot. gen. 844 e prot. tecnico 21/2012 del 13.01.2012, presentata a nome della ditta [REDACTED]; intesa ad ottenere la **variante non essenziale e il completamento delle opere** al precedente permesso n° 07029 del 28.05.2007 per l'intervento di di nuova costruzione civile abitazione con relative autorimesse e ristrutturazione proservizi esterni, da realizzarsi presso l'immobile sito in Portomaggiore, via E, Curiel, [REDACTED] distinto al C.T. al fg. 122 mapp. 95, sub 1-2-4-5-6, cl. nel PSC-RUE-POC come "AC1";

Presso l'archivio Comunale, con gli elementi d'indagine a disposizione e reperiti, non risultano ulteriori titoli edilizi abilitativi anche in capo agli attuali proprietari (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile).

7.2 conformità edilizia:

Le suddette pratiche edilizie NON risultano concluse nel loro iter e NON acquisite le relative abitabilità / agibilità.

Come già anticipato, presso l'archivio Comunale, non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi autorizzativi, a nome degli aventi titolo nei periodi di loro proprietà / titolarità.

Pertanto, dall'attento esame della documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Portomaggiore (Unione Valli e Delizie) messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato dalle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio del 2012 (variante), non si riscontrano particolari difformità edilizie ad eccezione in primo luogo della realizzazione di apertura di vano porta di accesso, dalla terrazza del piano 2, verso una zona sottotetto adibita a ripostiglio; in secondo luogo della chiusura parziale a tamponamento di una delle porte dell'autorimessa ed in terzo luogo della mancata realizzazione di tettoie di collegamento con l'edificio accanto di proprietà di terzi e di cui al sub 1 e 2 del mapp.95 stesso da cui deriva la costruzione del fabbricato qui in parola, che saranno, da tamponare a chiusura quella del primo luogo; da demolire il tamponamento del secondo luogo e da realizzare quella del terzo luogo, per la messa in pristino dei luoghi.

Eventuali irregolarità non riscontrate o non riscontrabili, al di fuori dei limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, potranno essere sanate successivamente, o mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17/17/bis della Legge Regionale n. 23/2004 o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere così la piena conformità edilizia ed il conseguente relativo certificato di conformità edilizia e abitabilità, ad oggi ancora assente per mancato collaudo opere a dichiarazioni di fine lavori.

Allo stato attuale pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Ai fini della suddetta regolarizzazione, ottenibile come detto con il pristino dei luoghi o meglio dell'ottenimento del certificato di abitabilità e conformità edilizia, ad oggi non presente, si quantifica a puro scopo narrativo e non esaustivo, a corpo in **euro 5.000** la somma per la sola coordinazione di tutto quanto occorre reperire per il detto adempimento. In particolare ci si riferisce alle certificazioni sismiche e all'idoneità statica ex DM 20.11.1987 e/o la relazione tecnica ex art. 14 L. 19/2008 che sono tutte da reperire e/o riprodurre ed i cui costi non sono qui quantificabili; oltre alle certificazioni

id conformità degli impianti. Dai suddetti costi sono altresì esclusi i costi per la realizzazione di eventuali opere di adeguamento alle normative, nel frattempo, dall'epoca di validità dei titoli edilizi (2007 e 2012 oggi scaduti) cambiate. Nel costo è invece ivi ricompresa l'opera di chiusura a tamponamento (pristino dei luoghi) del vano porta da terrazzo del piano 2 al ripostiglio in sottotetto. Invece le ulteriori opere non quantificabili al momento sono l'eventuale spostamento delle fognature, oggi condivise con l'unità (sub 2 m. 95) accanto e la realizzazione di porticato di congiungimento dei due attigui fabbricati. Di tutti tale costi sebbene non direttamente qui quantificati, verranno debitamente, ma sommariamente, tenuti in conto nella formulazione del prezzo finale a base d'asta, poiché resteranno in capo all'aggiudicatario ogni onere relativo.

N.B.: Si consiglia la consultazione di un tecnico strutturista prima di partecipare all'asta per la valutazione esatta dei costi per la certificazione e idoneità statiche da produrre.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi **comunque ricompresa** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile**.

Note:

Le difformità eventualmente ulteriormente riscontrate, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Il presente giudizio vale limitatamente alla sola unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio/complesso in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie o realizzazioni di opere per conformarsi ai progetti / pratiche edilizie unitarie (per esempio la tettoia di congiungimento) saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle unità coinvolte e delle relative utilità comuni, la cui incidenza di spesa, che resterà, sempre, a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

8. URBANISTICA:

Dalla consultazione delle mappe Comunali si rileva che l'immobile di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

8.1 inquadramento urbanistico:

L'immobile in cui è ricompresa la u.i. in oggetto, ricade in zona urbanistica "AC1" "ambiti urbani consolidati" di cui all'art. 5.2 del PSC in riferimento alla tav P.3.2 del PSC ex L.R. 20/2000.

Si faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Unione Valli e Delizie;

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'immobile è inserito in complesso immobiliare, in contesto di edificio monofamiliare di relativa recente edificazione (2007 circa), con 1 abitazione con destinazione d'uso residenziale, disposto ai piani terra, primo e sottotetto con corte pertinenziale esclusiva antistante e retrostante e autorimessa doppia. Il tutto è posto in zona periferica di Portomaggiore, in Via E. Curiel, ■■■, in zona urbanizzata e dotata di infrastrutture.

9.2 descrizione dell'immobile:

Trattasi di fabbricato monomiliare, edificato nel 2007 circa, composto da unico copro di fabbrica collocato frontistante la pubblica via E. Curiel, con la parte abitativa su 3 livelli e un blocco più basso per le autorimesse, corte esclusiva antistante e retrostante; l'accesso dalla pubblica via avviene dal civico ■■■. L'immobile abitativo, è indipendente sui 4 lati con libera esposizione a nord verso la corte esclusiva laterale e quindi su stradello comunale (oggi impropriamente incorporato alla corte); a est e sud verso distacco su confini con altri fabbricati o proservizi di terzi, e a Ovest su pubblica via Curiel. Si precisa che il muro del fabbricato del lato a sud è in confine con l'adiacente proprietà di cui sub 1 e 2 del medesimo mappale 95, da cui ne deriva; il tutto componente il lotto posto in vendita nella presente procedura; non sono presenti altri manufatti o accessori a servizio dell'unità abitativa eccetto l' autorimessa esclusiva (sub 5).

Tutta la proprietà e la corte esclusiva risulta recintata e ben delimitata sul posto; ancora una volta si precisa che il confine nord, verso lo stradello comunale è stato arbitrariamente rimosso e la recinzione collocata oltre, incorporando così porzione di stradello (circa mt. 3,10) che dovrà essere restituita. Il relativo confine corretto è rappresentato dalla prosecuzione del muro nord dell'edificio delle autorimesse; inoltre esiste collegamento da tempo indeterminato tra le due proprietà attigue, ovvero tra sub 4 e sub 1 del mapp. 95, data la parentela tra gli abitanti dei due edifici (cfr alle tavole grafiche allegate). L'accesso alla proprietà avviene, per mezzo di 3 cancelli, con apertura manuale, prospicienti la via Curiel (due carrabili ed uno pedonale) ciascuno corrispondente alla relativa foronomia prospettica, attraversando la piccola porzione di corte esclusiva antistante e comune ai sub 4 e 5. Le sistemazioni esterne sono con pavimentazione in blocchetti di cls autobloccante in continuità con anche la corte adiacente confinante (sub 1 di terzi); la corte laterale a nord è a verde / giardino).

L'immobile abitativo, si erige con strutture portanti di elevazione in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente con la facciata principale in pietra a vista. I solai di partizione orizzontale sono in laterocemento; il coperto inclinato a due falde, è con struttura lignea lamellare, corredato da manto in coppi. La lattoneria impiegata è in rame. Non si è a conoscenza del comparto statico anche in relazione al mancato collaudo delle opere e dei pregressi eventi sismici del 2012 che ha colpito la provincia.

Il blocco autorimesse è delle medesime caratteristiche costruttive.

Il complesso, come detto risale al 2007 e le finiture risalgono a tale epoca, pertanto con accorgimenti e metodologie costruttive da riferire all'epoca; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata limitatamente nell'immobile in parola, non si ravvisa la necessita di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria se non l'eliminazione di annose infiltrazioni di acque meteoriche, dal coperto della zona di servizio del piano terra (tetto piano con sola posa della guina bituminosa) e altre limitate infiltrazioni di acque sempre meteoriche dalle scossaline del terrazzo.

9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 95 sub 4):

La u.i in oggetto si dispone su tre livelli e si compone di:

Piano Terra: ingresso, ampio soggiorno con uscita su corte laterale, ampia zona cucina con uscita su porticato, disimpegno alla zona di servizio con corridoio, bagno (finestrato), lavanderia e cantina;

Piano Primo: zona notte con arrivo scala, disimpegno, 3 camere doppie, due delle quali con accesso a balconata comune, bagno del piano (finestrato), una camera matrimoniale con bagno esclusivo, cabina armadio e balconcino;

Piano Secondo o Sottotetto: arrivo scala, una stanza mansardata di buona altezza con bagno (finestrato con velux a tetto) e uscita su terrazza incassata in falda;

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 14 novembre 2022.

La superficie calpestabile della parte abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 200 e di mt. 2,70 media del piano terra, mt. 2,90 il piano primo e di mt. 2,55 circa la media altezza del piano sottotetto.**

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile realizzate e risalenti all'epoca di nuova costruzione del 2007 circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in legno mordenzato noce, con vetro camera doppio tipo "termophan", corredate da scuri esterni in alluminio anodizzato verde con gelosie regolabili in orientamento.

Le porte interne sono ovunque in legno tamburato di forma e tipo regolare e piuttosto standard laccate in bianco, parte ad anta battente e parte scorrevoli a scomparsa.

La porta d'ingresso principale è di tipo blindato.

Le pavimentazioni sono al piano terra ovunque in ceramica monocottura di forma e colore regolare e omogeneo; ai piani superiori le pavimentazioni sono assolate da unica distesa di parquet in legno prefinito, privo di giunti di dilatazione e scollato, avvallato e rigonfiato in più punti; i bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza con interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo.

L'impianto di riscaldamento, di tipo sottotraccia con caldaia murale funzionane a gas-metano, posta nella lavanderia, tuberie moderne in rame o coprax con distribuzione a collettore per elementi radianti sottopavimento di ogni vano abitativo. La produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina è affidata alla medesima caldaia con produzione istantanea.

L'immobile è allacciato alla rete del gas-metano pubblico ma senza proprio misuratore di consumo; ovvero in condivisione con l'adiacente famiglia residente nel sub 2 dello stesso mappale 95, (attesa la parentela).

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro o coprax, allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico; i bagni (finestrati) sono dotati di tutti i sanitari: con piatto doccia d'appoggio e vasca in quello esclusivo della camera da letto matrimoniale.

E' presente un autonomo misuratore di consumo idrico.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti tecnologici, pertanto non è possibile esprimere un pieno giudizio circa l'effettivo funzionamento e l'attuale rispondenza alle normative di riferimento, nonostante siano stati realizzati epoca recente (2007 circa) atteso pertanto l'intercorso periodo dalla loro realizzazione, essi verranno considerati come non a norma.

Inoltre in sede di sopralluogo del 14 novembre 2022, la proprietà riferiva che la caldaia si era guastata proprio il giorno precedente.

Si consiglia, pertanto, un collaudo di verifica e messa a punto degli impianti stessi da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

L'impianto fognario per l'allontanamento delle acque reflue è in condivisione con l'adiacente famiglia ed in occasione di vendita potrebbe essere necessario un adeguamento che preveda lo stacco da tale linea per la realizzazione di una nuova autonoma, con ingenti lavori di scavo e adeguamento.

9.4 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 95 sub 5):

L'autorimessa è doppia, ovvero per due auto accostate, attualmente una delle due è adibita a magazzino e la relativa porta carrabile è stata ridotta a porta pedonale, in difformità e quindi da ripristinare; lo stesso locale risulta collegata con passaggio pedonale sulla corte laterale, le finiture sono da ultimare.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 14 novembre 2022.

La superficie calpestabile utile interna e l'altezza media utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 43 e di media mt. 2,50.**

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile e realizzate e/o risalenti all'epoca di nuova costruzione del 2007 circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali i portoni carrabili non sono presenti, la porta di collegamento con la corte è di tipo blindato; non sono presenti finestrate.

La pavimentazione interna è in ceramica monocottura di forma e colore regolare e omogeneo.

Impianti tecnologici:

L'unico impianto presente è quello elettrico, parte sottotraccia, parte in esterno, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, e risulta essere dipendente da quello dell'abitazione principale a cui è collegato.

E' presente altresì un lavandino con attacco idrico e di scarico, pure dipendente dall'utenza principale dell'abitazione.

La corte esclusiva antistante (sub 6: comune ai sub 4 e 5) è adibita ad area di manovra e accesso alla

proprietà; la corte interna (laterale, di cui al sub 4) ha invece la funzione di giardino e come detto risulta più ampia per l'appropriamento di porzione di suolo della sede stradale comunale, pertanto da ripristinare nei confini.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione dell'intero compendio in oggetto:

Nel complesso l'unità immobiliare (appartamento e autorimessa) si presenta in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie secondo la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/2 e C/6 convenzionalmente ridotto al 60% anche se u.i.u. censita autonomamente:

<u>OGGETTO</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento (zona giorno)	T	95 / 4	120	x	1,00	120,00
Appartamento (zona notte)	1	95 / 4	100	x	1,00	100,00
Appartamento (sottotetto)	2	95 / 4	55	x	0,50	27,50
Appartamento (porticato)	T	95 / 4	32	x	0,50	16,00
Appartamento (balconata)	1	95 / 4	13	x	0,25	3,25
Appartamento (terrazza)	2	95 / 4	16	x	0,25	4,00
Corti esclusive (fino a 25 mq di 120)	T	95 / 6	120	x	0,10	2,50
Corti esclusive (oltre a 25 mq di 120)	T	95 / 6	95	x	0,02	1,90
Autorimesse	T	95 / 5	50	x	0,60	30,00
<u>s.e. & o.</u>				<u>mq.</u>	<u>TOT.</u>	<u>305,15</u>

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda delle unità immobiliari, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98). Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del

relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltretutto conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudentiale pari a **€. 900** (novecento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza della corte e parti comuni, nonché delle incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, OMI e Piattaforma professionale "comparabilitalia.it".

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente €. 274.635,00. (mqe. 305,15 x €/mq. 900 = €. 274.635)

12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 41.195,00. (€. 274.635,00 x 0,15 = €. 41.195)

12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a €.- 5.000,00.

12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare, **pari a 1/1** in capo ai Debitori Esecutati, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.

€. 228.000,00. (€. 274.635,00 – 41.195,00 – 5.000,00= €. 228.439,75)

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 171.000,00.

(€. 228.000 x 0,75 = €. 171.000,00)

Ad evasione d'incarico

Ferrara, lì 15 dicembre 2022

L'Esperto

Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.