

TRIBUNALE DI FERRARA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

**Integrazione perizia RGE 129/2022 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]**

Dott. [REDACTED]

Premesso che:

- il sottoscritto, nominato esperto nella procedura in epigrafe, depositava ritualmente copia dell'elaborato peritale nel fascicolo digitale;
- successivamente all'udienza del 17/07/24 veniva disposta dal GE una breve integrazione del documento prodotto e depositato in merito alla porzione immobiliare posta al piano terra del fabbricato condominiale;

TUTTO CIO' PREMESSO

lo scrivente riporta come di seguito:

- il bene in esame, da trasferire mediante la procedura esecutiva sopra detta, consiste in un appartamento al piano primo sito a Ferrara in loc. Barco, Via del Bonone n. 15;
- al sopralluogo e per quanto è stato possibile rilevare, non è stata riscontrata la coerenza oggettiva del bene in esame.

In particolare:

- le schede catastali non sono coerenti con lo stato dei luoghi, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare mediante procedura DOCFA;
- dal confronto con i titoli edilizi reperiti presso gli archivi non si



riscontra la conformità edilizia; sono presenti sia difformità interne all'appartamento al piano primo che l'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare, che sostanziali difformità al piano terra del fabbricato condominiale.

Ad integrazione di quanto esposto nell'elaborato peritale già depositato, si deve ulteriormente precisare che, intorno agli anni settanta, sono state eseguite al piano terra del fabbricato condominiale di cui l'immobile pignorato è parte una serie di opere e lavori per la realizzazione di garages, che hanno interessato anche gli spazi comuni/androni presenti originariamente e i diversi locali pertinenziali (questi anche di altre proprietà estranee alla presente procedura). Per questo motivo viste le trasformazioni e/o modifiche degli spazi condominiali e dei ripostigli pertinenziali posti al piano terra del condominio, consistenti di fatto in una diversa distribuzione degli spazi interni mediante l'apertura di nuovi vani porta (sul prospetto ovest) e la costruzioni di nuove pareti interne per la creazione di distinte unità immobiliari in uso ai condomini, ma non distinte al catasto fabbricati, non è stato possibile riscontrare la consistenza fisica e l'attuale esistenza del ripostiglio pertinenziale al piano terra così come rappresentato nella scheda catastale dell'immobile staggito e riportato nel rogito di provenienza.

Per quanto sopra, ad integrazione di quanto evidenziato nell'elaborato peritale depositato agli atti, si precisa che il bene sottoposto a procedura esecutiva deve considerarsi rappresentato dal solo



appartamento al piano primo del fabbricato condominiale, con esclusione del ripostiglio di pertinenza esclusiva, non più esistente nella sua consistenza fisica come rappresentato nella scheda catastale, stante le intervenute modifiche strutturali risalenti agli anni settanta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive se e come esistenti e prima d'ora legalmente costituite, in particolare con la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e ss. del C.C., dell'area a sedime del fabbricato e della corte comune distinta al CF al foglio 103, particella 133 - BCNC corte comune a tutti i subalterni della particella 128 dove specificatamente il locale deposito cicli e portico comune al piano terra, comuni a tutti gli alloggi della scala "G", presentano altrettante difformità nella consistenza fisica e nell'individuazione catastale.

La presente integra quanto depositato.

Ferrara, lì 30/07/24

IL CONSULENTE

